

Stand: 21.09.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Müllhofener Straße“ – 1. Planänderung**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 <i>Anlass der Änderung</i>	3
1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i>	3
1.3 <i>Verfahrensart</i>	3
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i>	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG.....	5
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i>	5
2.2 <i>Artenschutz</i>	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	5
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	5
4.1 <i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i>	5
4.2 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	5
TEIL B PLANUNGSBERICHT	6
5. PLANUNGSKONZEPT	6
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i>	6
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
6.1 <i>Inhalt der Bebauungsplan-Änderung</i>	6
6.2 <i>Inhalt der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften</i>	8
7. AUSWIRKUNGEN.....	8
8. RECHTSGRUNDLAGEN	8

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Müllhofener Straße“ sieht für das Baugrundstück „Franz-Zoller-Weg 1“ (Flst.Nr. 6473/1) eine kleingliedrige Bebauung mit vier Wohngebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Der Gemeinderat entschied sich in seiner Sitzung vom 15. Februar 2017 für das Wohn- und Geschäftshaus der ortsansässigen Firma WOBATEK Kunststoffvertriebs GmbH. Zum Neubau des geplanten Gebäudes ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Müllhofener Straße“ rechtsverbindlich. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan wird in einem Teilbereich geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

1. Maßnahme der Innenentwicklung?

Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Sinzheim. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Bebaubarkeit eines bereits erschlossenen Grundstücks verbessert werden. Es handelt sich somit um eine „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“.

2. Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?

Im Änderungsbereich wird keine Grundfläche gemäß § 19 BauNVO (Grundflächenzahl oder zulässige Grundfläche) festgesetzt.

3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Der Änderungsbereich bleibt weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. Beeinträchtigung FFH- oder Vogelschutzgebiet?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt: Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Am 29.03.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Müllhofener Straße“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 29.03.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.03.2017 wurde vom 17.04.2017 bis zum 17.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.04.2017 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.03.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.06.2017 wurde vom Gemeinderat am 31.05.2017 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.06.2017 wurde vom 19.06.2017 bis zum 19.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.06.2017 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.06.2017 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.09.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6473/1 ist die Errichtung eines gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan steht jedoch einer Verwirklichung des geplanten Gebäudes entgegen, da insbesondere für Wohngebäude eine maximale Grundfläche von 150 m² festgesetzt ist. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Müllhofener Straße“ artenschutzrechtlich untersucht. Auch durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans „Müllhofener Straße“ umfasst den Bereich des Baugrundstücks „Franz-Zoller-Weg 1“ (Flst.Nr. 6473/1).

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Müllhofener Straße“ rechtsverbindlich. Die Baugrundstücke sind in diesem Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. In einem Teilbereich wird dieser Bebauungsplan geändert.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

An der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach weiterhin aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinzheim.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6473/1 zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans „Müllhofener Straße“ angepasst.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

- A1.1.2 In der Baugebietsteilfläche „MI 1“ sind nur zulässig:
- Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 150 m²,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

An der Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich keine grundsätzliche Änderung vorgenommen. Die Baugrundstücke bleiben weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der 1. Planänderung wird jedoch die Regelung, dass nur Wohngebäude mit einer Grundfläche von maximal 150 m² zulässig sind, herausgenommen. Mit der ursprünglichen Festsetzung wurde das Ziel, entlang der „Müllhofener Straße“ eine kleinteilige Wohnbebauung zu erreichen, verfolgt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit einer kleinteiligen Wohnbebauung war aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch schwierig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dieses Ziel der kleinteiligen Wohnbebauung nun zu Gunsten einer besseren Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum aufgegeben und die Beschränkung der Wohngebäude auf maximal 150 m² gestrichen.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bereits vor der Änderung Gebäude mit mehr als 150 m² entstehen konnten, solange es sich hierbei nicht um Wohngebäude gehandelt hatte.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- A2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
- A2.2.4 Bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Zwerchhäusern darf die festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschritten werden, wenn ihre Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.

Bei der Realisierung eines Bauvorhabens im Änderungsbereich wurde deutlich, dass Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe im Bereich von Zwerchhäusern und Dachgauben durch die Baugenehmigungsbehörde abgelehnt werden.

Begründung

Um insbesondere die Ausnutzung der Dachgeschosse zu verbessern, wird die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um bis zu 2,5 m bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie Zwerchhäusern aufgenommen. Um zu verhindern, dass diese Überschreitung jeweils auf der gesamten Gebäudeseite vorgenommen wird, wird die Gesamtbreite auf maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.2 In der Baugebietsteilfläche „MI1“ sind maximal 25 % der Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO oberirdisch zulässig.

Im Änderungsbereich wird die Regelung, dass nur maximal 25 % der erforderlichen Stellplätze oberirdisch zulässig sind, herausgenommen. Durch diese Änderung soll insbesondere die Errichtung von kostengünstigem Wohnraum erreicht werden. Hintergrund ist, dass die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen kostenintensiv ist und dadurch Wohnraum verteuert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen erlauben ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, ohne dass hierzu eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist.

Nur wenn diese Ermessensentscheidung eingeschränkt oder Abweichungen über die Geringfügigkeit hinaus zugelassen werden sollen, kann dies gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 im Bebauungsplan bestimmt werden.

Abweichend hiervon wird durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde selbst die geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen (z. B. Wintergärten) strikt abgelehnt. Dadurch wird eine von der Gemeinde nicht beabsichtigte Einschränkung der Bebaubarkeit dieses Grundstücks an seiner nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze hervorgerufen. Aus diesem Grund wird die bisher festgesetzte Baugrenze um 0,5 m nach Norden und Westen verschoben. Der neue Abstand der Baugrenze beträgt demnach 2,5 m und entspricht dem gemäß § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Mindestabstand.

6.1.4 Zahl der Wohneinheiten

A3 Anzahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen wird in der Baugebietsteilfläche „MI 1“ auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird für den Änderungsbereich ersatzlos gestrichen.

6.2 Inhalt der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

6.2.1 Stellplätze

B4 Anzahl der Stellplätze

B4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf

- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit < 50 m² Wohnfläche,
- 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ≥ 50 m² Wohnfläche

festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

Um die platzsparende Anordnung von Stellplätzen zu ermöglichen, wird aufgenommen, dass hintereinanderliegende Stellplätze einer Wohnung zugeordnet werden können. Dadurch kann insbesondere der Stauraum vor Garagen besser ausgenutzt werden, sofern dieser ausreichend tief für das Abstellen von Pkw dimensioniert ist.

7. Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Auch wird durch die Bebauungsplanänderung keine dichtere Bebauung zugelassen, da bereits vor der Änderung mindestens vier Wohngebäude mit jeweils bis zu drei Wohneinheiten errichtet werden konnten.

Die Reduzierung des Abstands der Baugrenze zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze um 0,5 m auf 2,5 m führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke, da der mindestens einzuhaltende Grenzabstand nicht unterschritten wird.

8. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Sinzheim, 09. Okt. 2017

.....
Erik Ernst
Bürgermeister



Lauf, 21.09.2017 Kr

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 71886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser