



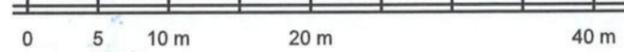
Stadt Rheinau
 Stadtteil Rheinbischofsheim
 1. Änderung Bebauungsplan "Quan"
 Ausgefertigt am: 25.05.2021
 In Kraft getreten am: 31.05.2021
 Rheinau, den
 Bürgermeister
 Michael Welsche



Stadt Rheinau
 Stadtteil Rheinbischofsheim



1. Änderung Bebauungsplan "Quan"
Deckblatt



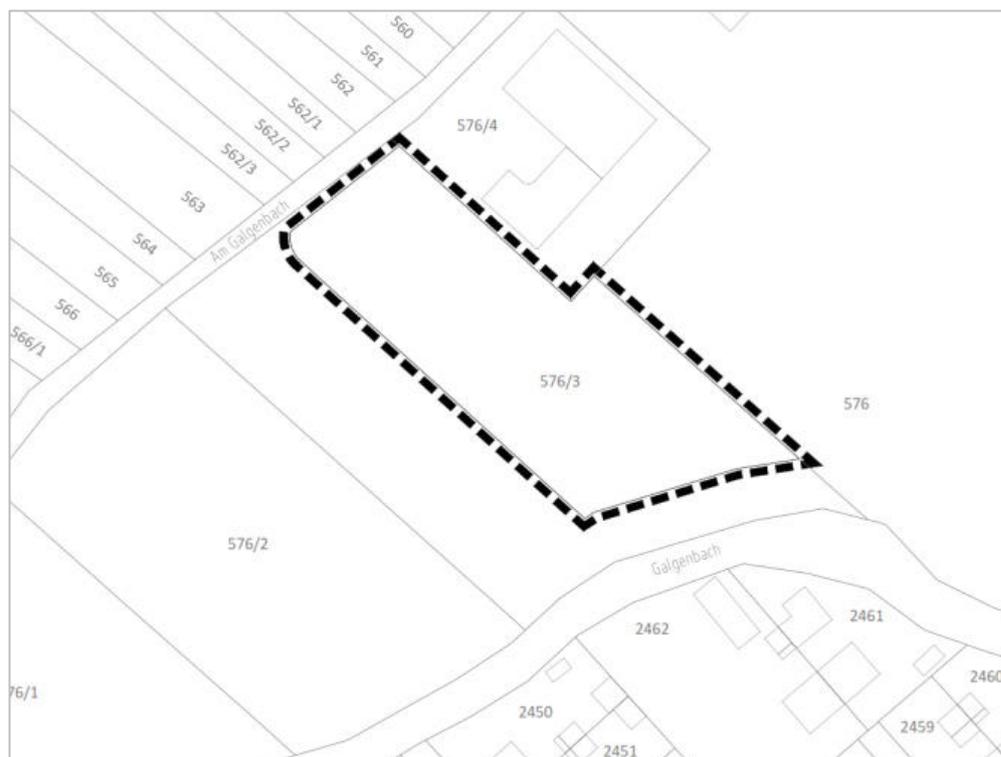
Planstand: 19.05.2021 **M. 1 / 500**
 Projekt-Nr: S-20-113
 Bearbeiter: Lae/Rein/Ruet Im A3-Format
21-05-19 BPL Plan 500 (21-04-22).dwg



1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“

Satzung
Deckblatt
Begründung

Stand: 19.05.2021
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G
der Stadt Rheinau über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 19.05.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans (Deckblatt vom 19.05.2021).

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Quan" (in Kraft getreten am 27.04.2018).

§ 3

Inhalt und Bestandteile der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerische Teil) im Geltungsbereich der 1. Änderung durch ein Deckblatt überlagert und damit neu gefasst.

Im Übrigen gelten die Planzeichnung sowie die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans (Textliche Festsetzungen etc.) aus dem Jahr 2018 unverändert fort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung (Deckblatt) M. 1/500 vom 19.05.2021.

Beigefügt ist die Begründung vom 19.05.2021.

Der geänderte Bebauungsplan „Quan“ besteht nunmehr aus

- a) dem Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften (in Kraft getreten am 27.04.2018) und
- b) der 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten am 28.05.2021.

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den 25.05.2021

Bürgermeister
Michael Welsche



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 25.05.2021

Michael Welsche, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Rheinau vom 28.05.2021 bekannt gemacht. Die Satzung tritt mit Wirkung vom 28.05.2021 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rheinau, den 28.05.2021

Michael Welsche, Bürgermeister



INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Umfang und Form der Änderung	3
1.4	Übergeordnete Planung	3
1.5	Planungsverfahren	4
1.6	Verfahrensablauf.....	5
2	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	5
3	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	6
4	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	6
5	KOSTEN.....	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Die Stadt Rheinau beabsichtigt, den Bebauungsplan „Quan“ punktuell zu ändern, um auch den Bauplätzen am nordöstlichen Ortsrand die notwendigen Spielräume für die Gebäudeanordnung einzuräumen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sollten generell die Einhaltung notwendiger Abstände der Bebauung zu den Verkehrsflächen, den landwirtschaftlichen Flächen und zum Gewässer sichern. Gleichzeitig sollte eine großzügige Baufenstertiefe Flexibilität in der Anordnung, Ausrichtung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude gewährleisten. Das 12 m tiefe Baufenster am nordöstlichen Ortsrand hat sich jedoch als nicht ausreichend erwiesen, da es hier in Relation zur Grundstückstiefe und Größe zu geringe Spielräume für die individuelle Grundstücksorganisation und Gebäudegestaltung bietet. Deshalb soll der Bebauungsplan in diesem Bereich in einer ersten Änderung angepasst werden. Die Bebauungsplanänderung insbesondere folgende Ziele.

- Stärkung der Wohnfunktion
- Mobilisierung vorhandener Bauflächen
- Flexibilität zur Anordnung, Ausrichtung und Positionierung der Hauptgebäude

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teile des unbebauten Grundstücks mit der Flst. Nr. 576/3 und liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quan“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung. Wie die nachfolgende Skizze überlagert der Deckblattbereich (rote Markierung) einen Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplans „Quan“.



Umgriff des Bebauungsplans „Quan“ und des Deckblattbereichs der 1. Änderung (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Umfang und Form der Änderung

Die 1. Bebauungsplanänderung wird inhaltlich und räumlich beschränkt auf eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans „Quan“ aus dem Jahr 2018 im Teilgebiet der 1. Änderung (Geltungsbereich). Für diesen Teilbereich wird ein Deckblatt gefertigt, das auf die ursprüngliche Planzeichnung aufgebracht wird und damit die planzeichnerischen Festsetzungen aus dem Jahr 2018 überlagert. Im Übrigen gelten die Planzeichnung sowie die weiteren Bestandteile des Bebauungsplans (Textliche Festsetzungen etc.) aus dem Jahr 2018 unverändert fort.

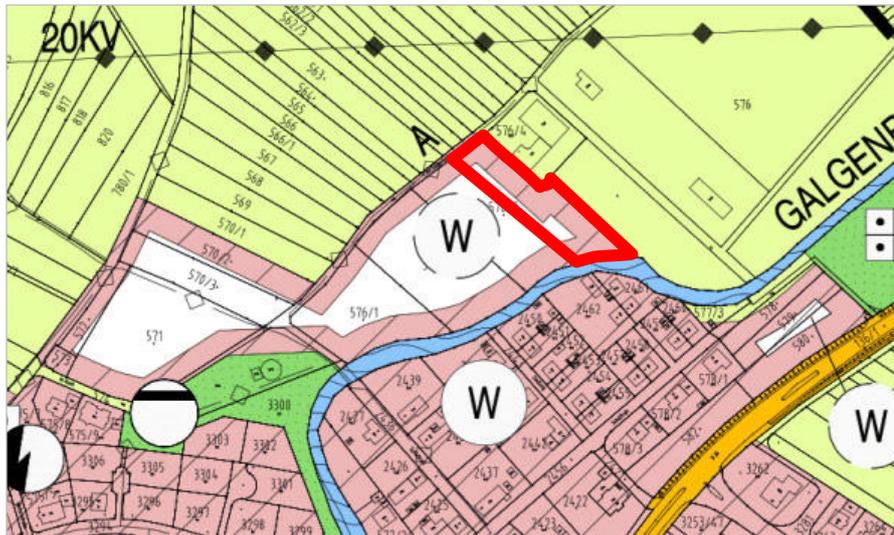
1.4 Übergeordnete Planung

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist Rheinau als Unterzentrum und der Stadtteil Rheinbischofsheim als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Änderungsbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „landwirtschaftlicher Vorrangflur“ sowie als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ abgebildet. Die im Regionalplan enthaltenen Ziele der Raumordnung wurden bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Quan“ als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ abgewogen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Belange der Raumordnung betroffen.



Ausschnitt: Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein 2017 (ohne Maßstab) (Änderungsbereich rot dargestellt)

In der 1. punktuellen Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für den Änderungsbereich eine Entwicklungsfläche für Wohnbauflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan Stadt Rheinau 1. Änderung Rheinbischofsheim 2018 (ohne Maßstab) (Änderungsbereich rot dargestellt)

1.5 Planungsverfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB:

„Werden durch die *Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt* oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, **kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn**

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ (§ 13 (1) BauGB) und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Der Deckblattbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quan“. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassung der Baugrenzen im Änderungsbereich nicht berührt, da lediglich das Baufenster innerhalb des unverändert geltenden allgemeinen Wohngebiets erweitert wird. Auch widersprechen die neuen Mindestabstände zwischen den Baugrenzen und den Nachbargrundstücken nicht den Grundzügen der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Kapitel 2). Vielmehr gewährleistet die großzügige Baufenstertiefe die schon ursprünglich erwünschte Flexibilität in der Anordnung, Ausrichtung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude.

Auch die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlie-

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 7

gen. Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ im einstufigen Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt, kann von

- der förmlichen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB

abgesehen werden.

1.6 Verfahrensablauf

04.11.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ gem. § 2 (1) BauGB.
04.11.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
23.11.2020 bis 30.12.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 19.11.2020 mit Frist bis 04.01.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
19.05.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quan“ (in Kraft getreten am 27.04.2018)



Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Quan“ (Stand: Satzungsbeschluss)

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 7

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Quan“ wird im Deckblattbereich eine flexiblere Anordnung der Hauptgebäude innerhalb des Baugrundstücks ermöglicht. Die großen Grundstücke des geltenden Bebauungsplans weisen hier eine Baufenstertiefe von 12 m auf und bieten damit in Relation zur Grundstücksgröße nur geringe Spielräume für die individuelle Grundstücksgestaltung und Gebäudeorganisation. Deshalb wird das Baufenster im Rahmen einer ersten Änderung an die besondere Grundstückssituation angepasst und entsprechend vergrößert.

Die vergrößerten Baufenster halten weiterhin einen Mindestabstand von 3 m zu allen Grundstücksgrenzen ein. Damit bleibt auch der Mindestabstand von 3 m zum FFH-Gebiet im Bereich des Galgenbachs gesichert. In der Nachbarschaft zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche beträgt der Abstand 5 m zur 5 m breiten Grünfläche. Damit bleibt weiterhin der Mindestabstand von 10 m zur Landwirtschaftsfläche gewahrt, womit dem Immissionsschutzkonzept des Bebauungsplans weiterhin uneingeschränkt entsprochen wird.

Die großzügige Baufenstertiefe gewährleistet die erwünschte Flexibilität in der Anordnung, Ausrichtung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Gleichzeitig kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass sich Aufenthaltsräume und Freisitze gewöhnlich nach Süden orientieren und der Wind die landwirtschaftlichen Immissionen eher nach Nordosten trägt.

Im nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Stromkabeltrasse. Diese Leitung kann bei Bedarf auf Kosten des Bauträgers verlegt werden. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Stromkabeltrassen bedarf es keiner gesonderten Sicherung im Bebauungsplan.

Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sowie die textliche Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert erhalten. Damit bleibt auch das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und der zulässige Versiegelungsgrad bleiben unverändert. Deshalb führt die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zu keinen zusätzlichen Eingriffen. Eingriffe, die bereits zulässig waren, müssen nicht mehr ausgeglichen werden. Folglich besteht kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese Änderung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch erhöht sich die Wohn- und Lebensqualität durch freiere Entfaltungsmöglichkeiten. Die Änderung führt zu keinen Beeinträchtigungen im Bereich der übrigen Schutzgüter.

Erneute artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht notwendig.

4 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	ca. 2.200 m ²
Private Grünfläche	ca. 500 m ²
Summe / Änderungsbereich (Deckblattbereich)	ca. 2.700 m²

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

5 KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung lediglich Planungskosten, da die Erschließung im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans „Quan“ abgewickelt wird und somit keine weiteren Erschließungskosten durch die vorliegende Planung anfallen.

Rheinau, den

25.05.2021

Bürgermeister
Michael Welsche



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 07 61 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser