

LANDKREIS : RASTATT

GEMEINDE : SINZHEIM

GEMARKUNG : SINZHEIM

**Begründung zum Bebauungsplan
"Im Südlichen Niederfeld"
in Sinzheim
Teilbereich B**

gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....	3
2.2	Flächennutzungsplan VG Sinzheim-Hügelsheim.....	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Städtebauliche Situation.....	6
3.2	Verkehrliche Situation.....	6
4.	Anlass und Planungsziele	6
4.1	Anlass der Planung.....	6
4.2	Ziele und Zweck der Planung.....	7
5.	Inhalte der Planung	7
5.0	Flächenbilanz.....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise.....	8
5.3	Stellung der baulichen Anlage.....	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.5	Nebenanlagen.....	8
5.6	Verkehrsflächen.....	8
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft.....	9
5.8	Baumpflanzungen.....	9
5.9	Örtliche Bauvorschriften.....	9
5.9.1	Gestaltung der baulichen Anlage.....	9
5.9.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	9
5.9.3	Einfriedungen.....	9
5.9.4	Werbeanlagen / Antennen.....	9
6.	Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung	9
7.	Lärmschutz	10
8.	Kosten der Maßnahme	10
9.	Bodenordnung	10
10.	Verfahren	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 17.02.2016 beschlossen für den Planbereich „Im südlichen Niederfeld“ im Rahmen einer Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss diente der planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Planungsfläche und der darauf abgestimmten Nachfolgenutzung (Innenentwicklung) als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen- und Pflegeheim, betreutes Wohnen“ und als Mischgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Südlichen Niederfeld" in der Ortsmitte von Sinzheim erstreckte sich über Grundstücke zwischen Bahnlinie, Pfarrer-Kiefer-Weg, Friedhofstraße und bestehendem Altenwohnen-Pflegeheim und war durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

Im Verlauf der Planungsphase hat sich abgezeichnet, dass für den Bereich nördlich der Gemeinbedarfsfläche die Abstimmung der Nachfolgenutzungen und der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche noch einer weiteren Planungszeit zu unterziehen ist, während die planungsrechtlichen Nutzungen im südlichen Bereich bereits umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wurde das ehemalige Plangebiet „Im südlichen Niederfeld“ aufgeteilt. Der südliche Teilbereich A wurde planungsrechtlich gesichert, während für den Teilbereich B ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren, abgestimmt auf den Teilbereich A durchgeführt werden sollte. Für den Planbereich A wurde der Satzungsbeschluss im Gemeinderat 2017 gefasst.

Nach längerer Planungszeit wurde der Entwurfsstand für den Teil B überarbeitet. Für diesen Bereich erfolgte eine erneute förmliche Offenlage.

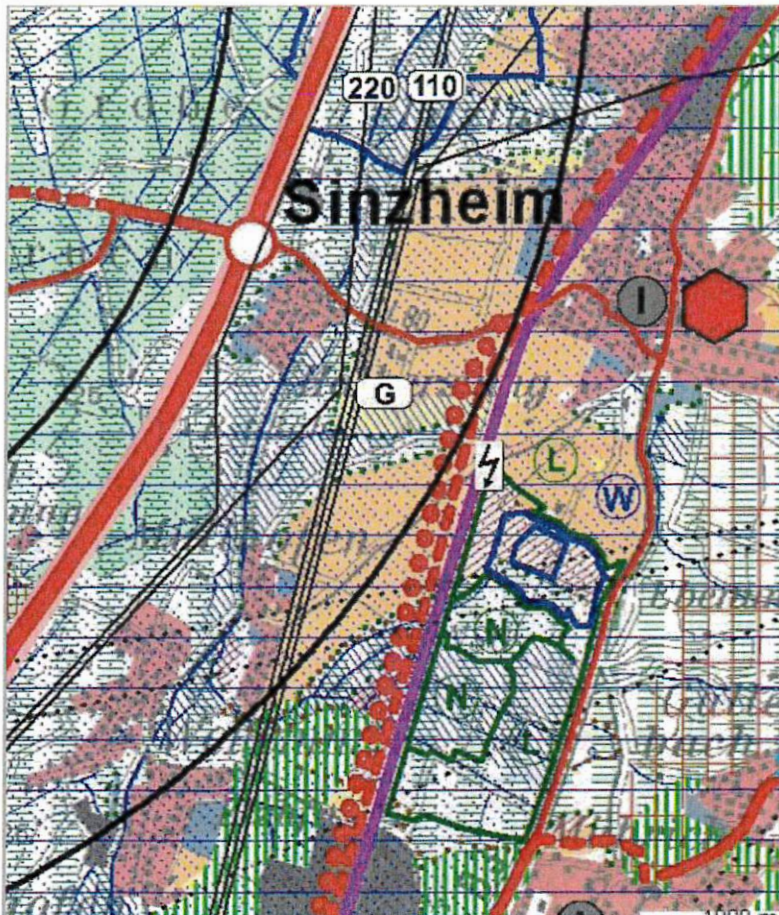
Das Plangebiet Teilbereich B wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenze der Grundstücke 124/4, 124 (teilweise), 127/2, Friedhofstraße
im Osten: durch die Westgrenze der Kirchstraße und Friedhofstraße
im Süden: durch die Südgrenze des Grundstücks 121
im Westen: durch den Radweg (Flurstück Nr. 114/2), Westgrenze der Flurstücke 126, 127/2, Teil der Friedhofstraße

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein - regionalplanerische Vorgaben

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde in der Verbandsversammlung am 13.03.2003 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17.02.2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben, zuletzt in der 9. Änderung von 22.07.2015/23.10.2015



Als Naturräumliche Einheit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bühler Rheinebene zugeordnet. (Karte 1)

In Karte 2 – bioklimatisch wichtige Räume - ist der Planbereich nicht verzeichnet, d.h. es liegt keine bioklimatische Bedeutung des Planbereichs vor.

Der Planbereich ist weder im Bereich mit ausgeräumten Fluren (Karte 3) noch als Wasser- und Heilquellenschutzgebiet (Karte 4) gekennzeichnet.

In Karte 5 des Regionalplanes – Bergbauberechtigung ist der Planbereich als Fläche mit bergbaulicher Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme dargestellt.

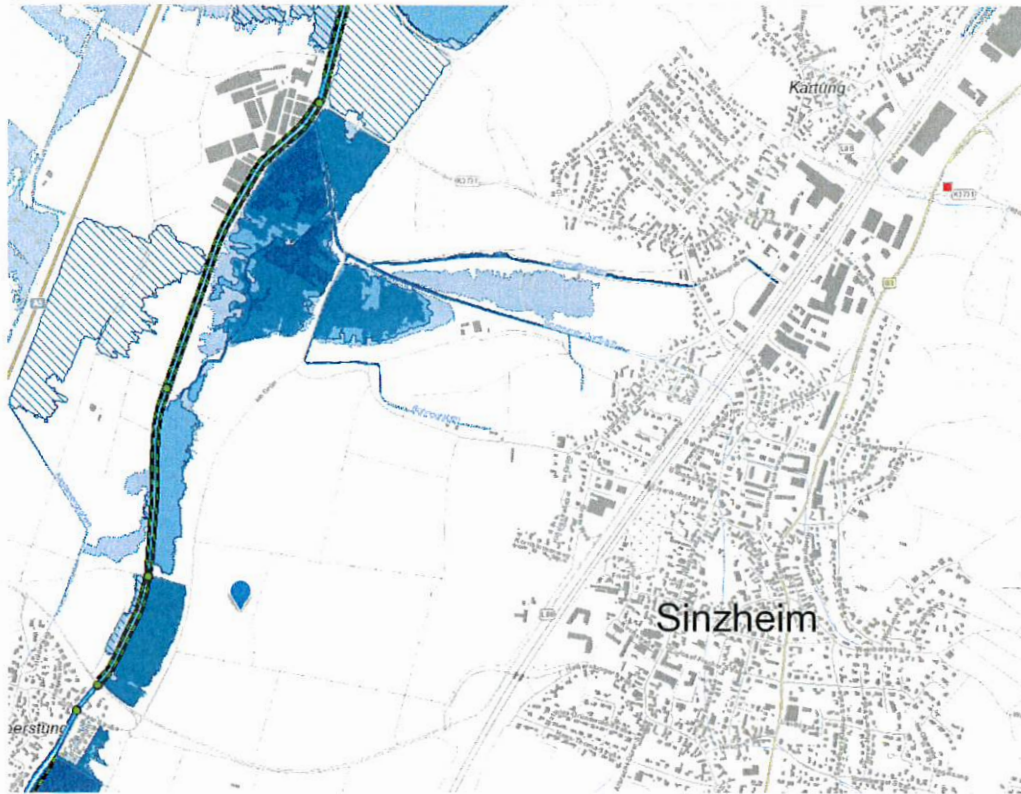
In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich in Teilen als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I“ festgelegt. Der Großteil des Geltungsbereichs ist als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

Zwar ist die Inanspruchnahme der Schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft der Stufe I für Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbereichs errichtet werden können zulässig. Ebenso sollen Umnutzungen durchgeführt werden können, sofern eine Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung kurzfristig und ohne hohen Aufwand möglich ist. Unvermeidbare Inanspruchnahmen sind durch Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung an anderer Stelle auszugleichen.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes ist die landwirtschaftliche Fläche bereits durch das bestehende Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen, den Demenzgarten und dem Mehrgenerationenpark genutzt, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist.

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet „Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ festgelegt. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.3 (1) vorhandene und künftige Nutzungen ausgeschlossen werden. Hochwasserverträgliche Nutzungen sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.3 (2) gefördert werden.

Die Hochwassergefahrenkarte Stand 2022 des Daten- und Kartendienstes der LUBW.

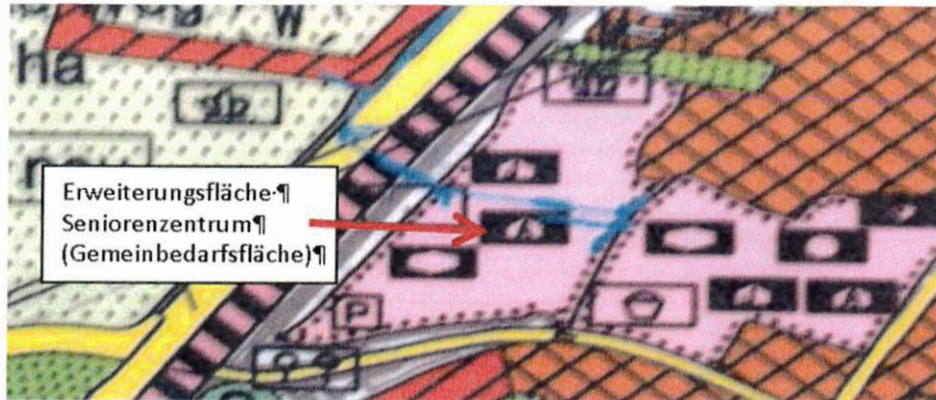


In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“ festgelegt. Zur Langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.5 die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist. Hierzu sollen allen Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesem Vorsorgeschutz entgegenstehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten (Mischgebiet, Verkehrsflächen etc.) stehen diesem Vorsorgegrundsatz nicht entgegen. Die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen umfassen die Grundwasserzustrombereiche der vorhandenen und geplanten öffentlichen Trinkwasserentnahmen in der Rheinebene. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten geht kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser aus. Insofern werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Belastungen des Grundwassers vermieden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist Sinzheim als Gemeinde des Siedlungsbereichs und als entwicklungspolitisch für die Region bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim ist der Geltungsbereich teils als Gemeinbedarfsfläche, teils als bestehende Mischgebietsfläche dargestellt. Ein Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf ist im Teilbereich A des Bebauungsplans festgesetzt. Der nördliche Teil der im FNP festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird als private Grünfläche – wie der jetzige Bestand – beibehalten. Der Bereich der gemischten Baufläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Daher ist auch dieser Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Sinzheim, im Quartier zwischen Bahnlinie und Pfarrer-Kiefer-Weg/Kirchstraße/Friedhofstraße.

An das Quartier des Planbereichs B schließt im Süden das neu errichtete Alten-/Pflegeheim, im Norden und Osten Wohnbebauung und im Westen die Bahnlinie an.

Der Quartiersinnenbereich wird als ehemalige Gärtnerei, Wohnbereiche und private Gärten genutzt.

3.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des bisher bebauten Plangebietes erfolgt über den Pfarrer-Kiefer-Weg, die Kirch- und die Friedhofstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Südlich des Plangebietes liegt das Seniorenzentrum Sinzheim mit Alten und Pflegeheim. Für die wohnortsnahe Versorgung war die Erweiterung dieses Seniorenzentrums erforderlich. Gründe hierfür waren u.a.

- Nach der Änderung der Landesheimbauverordnung 2009 (LHeimBauVO) sind nur noch Einzelzimmer zulässig. Für das Seniorenzentrum Sinzheim bedeutet dies den Wegfall von 30 Pflegeplätzen. Mit zukünftig 48 Pflegeplätzen ist die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben.
- Der Bedarf an Pflegeplätze kann nicht gedeckt werden (Warteliste).
- Bis 2030 besteht nach der Prognose des Kreispflegeplans für Personen aus Sinzheim ein Bedarf von 120 Pflegeplätzen.

Aus den genannten Gründen war die Erweiterung des Seniorenzentrums von öffentlichem Interesse.

Damit die Planungskonzeption mit Sondergebiet Alten-/Pflegeheim umgesetzt werden konnte, war es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird daher im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Aufgrund von unterschiedlichen Planungsfortschritten wurde die Planung in zwei Teilbereiche aufgeteilt, die in unterschiedlichen Zeiträumen zum Satzungsbeschluss geführt wurden/werden.

Für die Nachnutzung der im Planbereich B befindlichen Gärtnerei wurden mehrere Szenarien durchgespielt. Die zur erneuten Offenlage gebrachte Variante sieht die Sicherung der Bebauung entlang der Kirchstraße vor und weist für die rückwärtigen Bereiche, die von Seiten der Eigentümer als Grünfläche/Gärten auch weiterhin genutzt werden sollen, eine Private Grünfläche vor. Darin ist zum einen die

Erweiterung der privaten Grünfläche hin zur Kirchstraße im Südosten des Plangebietes begründet. Darüber hinaus soll die Erweiterung der privaten Grünfläche hin zu Kirchstraße auch die Realisierung einer Erschließung der rückwärtigen Bereiche – wie im ursprünglichen städtebaulichen Konzept angedacht – ermöglichen, zumal eine Erschließung dieser Flächen über den Pfarrer-Kiefer-Weg im Bebauungsplan „Im Südlichen Niederfeld Teil A“ ausgeschlossen wurde.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Das ursprüngliche Planungsziel war die Erweiterung des bestehenden Alten- und Pflegeheims und eine städtebauliche Entwicklung für den nördlich davon gelegenen Bereich.

Durch verschiedenste städtebauliche Entwürfe für diesen nördlichen Bereich wurde der Planbereich in Teil A (Alten- und Pflegeheim) und Teil B (nördliches Plangebiet) aufgeteilt, wobei für den Teilbereich A im Jahre 2017 die Satzung beschlossen wurde.

Für den vorliegenden Planbereich B wurden weitere Nutzungen diskutiert. Das Ziel des vorliegenden Planbereichs ist nun der Erhalt der privat genutzten Grünbereiche zwischen Bahn und vorhandener Bebauung und eine geordnete Bebauung entlang der Kirchstraße und Friedhofstraße mit Erweiterungspotenzial.

Gleichzeitig soll eine zukünftige städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich offen gehalten werden. Die Festsetzungen im Planbereich B berücksichtigen dies.

Dadurch wurde eine erneute Offenlage erforderlich.

5. Inhalte der Planung

5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan "Im Südlichen Niederfeld – Teilbereich B" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiet (MI)	ca. 3.191 m ²	32 %
davon: überbaubare Fläche	ca. 1.914 m ² (60 %)	
Private Grünfläche	ca. 6.505 m ²	66 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 212 m ²	2 %
Plangebietsgröße	ca. 9.908 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Friedhofstraße ist im Bestand der Umgebungsbebauung eine Mischnutzung in der rechts-gültigen Ergänzungssatzung festgesetzt. Diese Ausgangslage, die städtebaulichen Ziele einer verdichteten Nutzung und eine bestehende Gärtnerei, die zwar ihre Gewächshäuser aufgeben wollte, jedoch noch ein Ladengeschäft betrieb, waren Grundlage für die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO. Darüber hinaus wies das Schallschutzgutachten Lärmimmissionen im Plangebiet durch Schienen- und Straßenverkehrslärm auf, die Überschreitungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufzeigten.

Da die ursprüngliche Planung mit einem großen Nachverdichtungsbereich zwischen bestehender Bebauung und Bahnlinie nicht umgesetzt werden konnte, wurde in einem ersten Schritt eine Bebauung in

zweiter Reihe in einem Teilbereich des Mischgebietes festgesetzt. Diese Festsetzung war so gewählt, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden könnte. Der restliche Teil des bisherigen ursprünglich neuen Mischgebietes wurde als private Grünfläche ausgewiesen.

Da nun weitere städtebauliche Ideen im Raum standen, wurde dieser Teilbereich B vom Bebauungsplanverfahren abgetrennt.

Es folgten im Planungsverfahren viele städtebauliche Varianten, die aber insgesamt nicht tragfähig waren. Daher wird die Nutzung des nun im Verfahren bleibenden Bereiches entlang der Kirchstraße und der Friedhofstraße als Mischgebiet festgesetzt. Zur Sicherung der bestehenden und zukünftig geplanten Gebietscharaktere und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen im Plangebiet sind die für das Mischgebiet § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vor allem die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO stellen ein mögliche Fehlentwicklung des Plangebietes dar, da die unmittelbare Umgebung eher von Wohncharakter denn von einem Kernbereich geprägt ist.

Für den Teilbereich A wurde im Jahre 2017 die Satzung beschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der Nutzung definiert durch die Grundflächenzahl, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlage.

Mit der Festsetzung der Obergrenzen des jeweiligen Baugebietes wird dem Innenverdichtungsgedanken Rechnung getragen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im Mischgebiet mit II + D festgesetzt.

Basierend auf einer Bezugshöhe wird die maximale Firsthöhe als steuerndes Element zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

5.2 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise im Bereich des Mischgebietes festgesetzt.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudestellung des Hauptbaukörpers orientiert sich an der Lage und Trassenführung der bestehenden Bebauung und der Verkehrsflächen.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich die Ausrichtung des Baufeldes an Lage und Trassierung der Verkehrsfläche, der optimalen Ausrichtung der Besonnung des Baufeldes und an der Umgebungsbebauung.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - soweit sie nicht als Zufahrt/Zugang, bzw. als Nebenanlage gemäß nachstehender Nr. 5.5 in Anspruch genommen wird – zur Wahrung des Gebietscharakters gärtnerisch zu gestalten.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie oberirdische Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll für die Unterbringung und Anordnung dieser bei der Umsetzung von Vorhaben noch eine gewisse Flexibilität gegeben werden.

5.6 Verkehrsflächen

Für den Teilbereich B ist außer der bestehenden Friedhofstraße keine Verkehrsfläche im Bebauungsplan enthalten.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten im Plangebiet auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt, mit Ausnahme von Stellplätzen für Rollstuhlfahrer.

5.8 Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung des Grundstückes in das vorhandene Ortsbild erreicht und gesunde Wohnverhältnisse erhalten werden.

Mit dieser Festsetzung, je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, soll ebenso eine funktionale und optische Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Dachbegrünung auf den Flachdächern von Garagen und Carports soll sowohl einem positiven Mikroklima dienen wie auch eine Rückhaltefunktion für Oberflächenwasser schaffen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.9.1.1 Dächer

Zur Integration neuer Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur und Dachlandschaft sind nur Satteldächer zugelassen.

5.9.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik der Umgebungsbebauung aufzunehmen widersprechen würden, verhindert werden.

5.9.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Aufgrund des umgebenden Ortsbildes im Norden und Osten mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Gärten soll die nicht überbaubare bzw. die nicht bebaute Fläche ebenso gärtnerisch angelegt werden. Die Festsetzungen zur Abschirmung der Müllbehälter-Standplätze sind dem Ortsbild geschuldet.

5.9.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sind der Erhaltung des Ortsbildes geschuldet.

5.9.4 Werbeanlagen / Antennen

Die nach § 11 LBO zulässigen Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung beschränkt. Ziel ist es, ein Übermaß an Werbung und somit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

Eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

6. Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung umfasst die Teilbereiche A und B.

Im Februar 2016 wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung von BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal vorgenommen, im November 2016 erfolgte die Artenschutzrechtliche Beurteilung.

Folgende Ergebnisse wurden festgehalten:

Brutvögel: Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Verbotstatbestände des § 33 BNatSchG sind zu beachten.

Reptilien:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von Reptilien genutzt.

Fledermäuse:

Fledermäuse nutzen das Plangebiet lediglich als Jagd- und Transfergebiet. Die Flächen im Plangebiet sind nicht essentiell, da ausreichend gleich- und höherwertige Strukturen im Nahbereich vorhanden sind.

7. Lärmschutz

Im Frühjahr 2016 wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fischer, Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt, Karlsruhe durchgeführt. Zur Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurden die Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm im Bereich des Bebauungsplanes berechnet. Die Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8. Kosten der Maßnahme

Der Gemeinde Sinzheim entstehen durch den Bebauungsplan in der Umsetzung keine Kosten und Aufwendungen.

9. Bodenordnung

Der überwiegende Teil der innerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen Grundstücke befindet sich in Privatbesitz.

10. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde nach der förmlichen Offenlage aufgeteilt in Teilbereich A und Teilbereich B. Der Teilbereich A wurde dem Satzungsbeschluss zugeführt, der Teilbereich B wurde, nachdem mehrere neue städtebaulichen Überlegungen durchgeführt und ein eigenständiges Verfahren angestrebt wurde, einer erneuten Offenlage zugeführt.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 07.03.2022/12.05.2022/ 04.12.2023/14.12.2023

die **STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 81680

Sinzheim, den

15. JAN 2024

Erik Ernst
Bürgermeister

