

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Hinter den Zäunen" III. BA im Ortsteil Kartung der Gemeinde Sinzheim

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 2.1 Abgrenzung
 - 2.2 Beschreibung
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
5. Planinhalt und Festsetzungen
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
6. Flächenverteilung des Bebauungsplanes
 - 6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes
 - 6.2 Bruttobauland
 - 6.3 Anzahl der Wohneinheiten, Bruttosiedlungsdichte
7. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 7.1 Bodenordnung
 - 7.2 Erschließung
8. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen
9. Verfahrensablauf
 - 9.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 9.3 1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 9.4 2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
10. Beabsichtigte Maßnahmen

1. Vorbemerkung

Das geplante Baugebiet "Hinter den Zäunen" III. Bauabschnitt im Ortsteil Kartung bildet zusammen mit den bereits realisierten Bauabschnitten I und II sowie den Baugebieten "Sommerhau" und "Sommerhau-West" einen wesentlichen Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Sinzheim.

Der geplante Siedlungsbereich, westlich der Kartunger Straße gelegen, erstreckt sich von der "Tiefenauer Straße" im Süden bis zur "Duttenhurster Straße" im Norden. Dort wird es künftig entsprechend der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes noch durch einen vierten Bauabschnitt ergänzt werden, sodaß die Abrundung des Ortsteils Kartung nach Westen hin städtebaulich vollzogen wird.

Die Gemeinde Sinzheim hat im Hinblick auf diese Siedlungsentwicklung auch den erforderlichen Infrastruktur-Maßnahmen bereits Rechnung getragen. So wurden die Erweiterung der Grundschule Kartung und des Kindergartens Kartung in den letzten Jahren unter Berücksichtigung der Baugebieterschließungen vorgenommen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Kartung, ca. 2 km vom Hauptort Sinzheim entfernt.

Es grenzt im südwestlichen Bereich nahtlos an den II. Bauabschnitt nördlich des Begonien- und Lupinenweges an und reicht im östlichen Bereich bis an die vorhandene Bebauung im alten Ortskern entlang der Kartunger Straße heran.

Im Norden führt die Planungsgrenze bis an den neu angelegten Spielplatz heran bzw. schließt diesen mit ein.

Im Westen wird die Abgrenzung durch den Übergang zur freien Feldlage im Bereich der geplanten Streuobstwiese gebildet.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 430 m in Ost-West-Richtung einschließlich der geplanten Anbindung an die Kreisstraße K 3731 und eine Breite von ca. 150 m.

Topographisch weist das Plangebiet mit einer Höhenlage zwischen 123,00 m im Bereich des bestehenden Entwässerungsgrabens und 126,00 m im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze keine Besonderheiten auf.

Die künftigen Baugebietsflächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen oder für den Obstanbau genutzt. Teilweise liegen Ackerflächen brach ohne jegliche Bewirtschaftung.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-

Hügelsheim aus dem Jahre 1988 ist das Plangebiet nicht in vollem Umfang als Wohnbauerweiterungsfläche enthalten, sondern lediglich ein Teilbereich von ca. 2,8 ha.

Die Abgrenzung im Flächennutzungsplan erfolgte seinerzeit unter der Berücksichtigung der überörtlichen Verkehrsplanung. Die Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg hatte ab 1977 in diesem Bereich die Planung für eine Kreisstraße nach Hügelsheim aufgenommen. Die Trassenführung für diese sogenannte "Nordtangente" (Kreisstraße 3731) stellte die Grenze für die Wohnbauerweiterungsfläche dar.

Zwischenzeitlich haben die Straßenbauverwaltung und der Landkreis Abstand von den Planungen für eine neue Kreisstraße genommen. Dadurch entfällt neben der eigentlichen Straßentrasse auch der beidseitig von klassifizierten Straßen erforderliche 20 m breite Freihaltestreifen (Anbaufreiheit).

An Stelle der projektierten Kreisstraße tritt nun eine gemeindeeigene Erschließungsstraße, die von ihrer Funktion her als Hauptsammelstraße für das gesamte Baugebiet "Hinter den Zäunen" zu betrachten ist. Damit die anfallenden Erschließungskosten der Hauptsammelstraße auf möglichst viele Baugrundstücke umlegbar sind, wurde eine beidseitige Bebauung in Betracht gezogen, die eine Überschreitung der Grenzen des genehmigten Flächennutzungsplanes erforderlich machen.

Die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim hat am 12. April 1995 durch Beschluß des Gemeinsamen Ausschusses das 2. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan zum Zweck der Fortschreibung der Siedlungs- und Gewerbeflächen eingeleitet. In dieser Fortschreibung ist die Restfläche für den III. Bauabschnitt sowie der IV. Bauabschnitt bis zur Duttenhurster Straße als Wohnbauerweiterungsfläche enthalten.

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird von der Gemeinde betrieben, eine öffentliche Auslegung ist bisher noch nicht erfolgt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird auch der Landschaftsplan fortgeschrieben.

Für das geplante Baugebiet "Hinter den Zäunen" III. Bauabschnitt wird somit, zumindest für eine Teilgebietsfläche von ca. 2,60 ha, ein sogenanntes "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB betrieben. Dabei kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, weil davon auszugehen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Landkreis Rastatt hat für den gesamten Landkreis eine Biotopkartierung durchgeführt. Für das vorliegende Plangebiet "Hinter den Zäunen" III. BA kommen keine besonders geschützte Biotoptypen im Sinne von § 24 a NatSchG vor (siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan i.d. Fassung vom 15.08.1999).

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Hinter den Zäunen" III. Bauabschnitt dient mit seinen Wohnbauflächen der Sicherstellung und Deckung des weiteren Bedarfs an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Kartung. Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe bei der Nachfrage nach Bauland abzuschwächen.

Der Gemeinde liegen bereits zum heutigen Zeitpunkt ca. 20 konkrete Anfragen zum Erwerb von Baugrundstücken vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist die zügige Erschließung eines Wohngebietes mit Errichtung von ca. 150 Wohnungen. Dabei soll städtebaulich der "dörfliche Charakter" mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung, wie auch schon beim ersten und zweiten Bauabschnitt realisiert, bei gleichzeitig schonendem Umgang mit dem Landschaftsverbrauch erzielt werden.

Die Ausweisung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie von öffentlichen Grünflächen im Zuge von Verkehrsanlagen entlang des von Süd nach Nord verlaufenden Geh- und Radweges bzw. Spielplatz und Streuobstwiese am westlichen Plangebietsrand haben neben den siedlungsräumlichen Funktionen insbesondere ökologische Funktionen. Sie dienen dabei im Wesentlichen als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich für die Wohnbebauung wird überwiegend als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter entspricht dem WA und soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Von den im WA gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird die Nutzungsart "Anlagen für sportliche Zwecke" gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen können nur die Nutzungen "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und "Anlagen für Verwaltungen" ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch soll der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont bzw. gestärkt werden.

Zur Qualitätsverbesserung des Wohnumfeldes gehört auch der Ausschluß von Anlagen für die Kleintierhaltung im MD (siehe Teil B der schriftlichen Festsetzungen § 3.6).

Westlich der Rosenstraße liegen die Grundstücke Flurstück-Nr. 17535, 17536, 17537 und 17520. Diese Grundstücke liegen bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen" II. BA, 1. TA (Stand: 2. Planänderung). Flurstück-Nr. 17535, 17536 und 17537 sind als Bauflächen innerhalb eines MD-Gebietes (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) ausgewiesen. Auf Flurstück-Nr. 17520 ist eine öffentliche Grünfläche und ein Wirtschaftsweg planungsrechtlich festgesetzt.

Die damalige Ausweisung als MD-Gebiet erfolgte auf Empfehlung des Landwirtschaftsamtes Bühl zur Vermeidung eventueller Konflikte bei der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Diese 4 Grundstücke werden nun im Zuge des III. Bauabschnittes überplant und insgesamt als Baugrundstücke innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, da durch die ökologische Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) keine Beeinträchtigung infolge landwirtschaftlicher Nutzung zu erwarten ist.

Im Bereich östlich der Nelkenstraße erfolgt die Baugebietsausweisung als MD-Gebiet. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung im Ortskernbereich entlang der Kartungerstraße soll durch diese Abstufung ein verträglicher Übergang mit Vermeidung von Konfliktsituationen infolge gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung und Tierhaltung erzielt werden.

Da es jedoch nicht erstrebenswert ist, daß landwirtschaftliche Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe sich möglicherweise im MD-Gebiet ansiedeln, wird die Grundstücksgröße mit max. ca. 897 m² und die GRZ mit 0,30 als regulierendes Element festgesetzt. Bei somit max. ca. 269 m² überbaubarer Fläche wird sich kein landwirtschaftlicher Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb ansiedeln.

Von dem im MD-Gebiet gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO angeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten werden die Nummern 4, 5, 6, 8 und 9 gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zugelassen.

Von den in § 5 Abs. 2, Nr. 7 allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 9 nur Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO angeführte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.2 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Im WA und MD wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß bei Einzelgebäuden maximal 3 Wohnungen, bei Doppelhaushälften und bei Reihenhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Der Entschluß zu dieser Festsetzung ist sicherlich zwiespältig, denn gerade der schonende Umgang mit dem Landschaftsverbrauch erfordert eigentlich eine verdichtete Bebauung bzw. mehr Freiraum hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung.

Im Plangebiet "Hinter den Zäunen" III. Bauabschnitt will man aus städtebaulichen Gründen den dörflichen Charakter, wie auch schon beim ersten und zweiten Bauabschnitt weiterführen. Eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und Kettenhäusern würde diesem Charakter nicht mehr gerecht. Das Gleiche trifft für die Höhenentwicklung der Gebäude zu. Mehr Freiraum bzw. Abweichung gegenüber den bestehenden Gebieten würde den dörflichen Charakter zerstören.

Bestrebungen zu größeren Mehrfamilienhäusern mit den Folgen negativer Einflüsse auf die Verkehrssituation, dem Verlust an Wohnqualität und von dörflichem Charakter will man bewußt vermeiden.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Sockelhöhe (SH) und die Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Plangebietsteilen mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,30 festgesetzt.

In den Plangebietsteilen mit ausschließlich zulässiger Doppelhausbebauung wird die Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit 0,30 bzw. 0,35 festgesetzt.

Für die geplante Reihenhausbauung südlich des Enzianweges wird die Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt.

Durch die deutliche Unterschreitung der Obergrenzen von 0,40 bei WA und 0,60 bei MD gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke soll der Flächenversiegelung entgegengewirkt werden und eine gelockerte Bebauung mit größeren Durchgrünungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Für Garagen, Stellplätze einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird im gesamten Baugebiet verzichtet. Durch den Verzicht auf diese Festsetzung wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dach- bzw. Souterrainbereich gefördert, soweit dieser Wohnraum in Nicht-Vollgeschossen errichtet wird.

Anstelle der GFZ treten im Plangebiet detaillierte Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit II-Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die benachbarten Gebäude mit der gleichen Anzahl der Vollgeschosse zu errichten.

Die Festsetzung als Höchstgrenze soll den dörflichen Charakter mit wahlweise ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden unterstreichen. Insbesondere wird durch die Wahlmöglichkeit der Gebäudetypen (Typ I = zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach von 18 - 28 Grad bzw. Typ II = Dachgeschoß als zweites Vollgeschoss mit steilgeneigtem Dach von 30 - 45 Grad) bei den zweigeschossigen Gebäuden ein städtebaulicher Akzent gesetzt, der sich in den Bauabschnitten I und II sowie dem Baugebiet "Sommerhau-West" bewährt hat.

Höhe baulicher Anlagen

Im § 2 - Baugestaltung der örtlichen Bauvorschriften (Teil C - Schriftliche Festsetzungen) wird die maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geregelt. Durch Festsetzung der

Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH, je nach Gebäudetyp unterschiedlich) und Sockelhöhe (SH entspricht der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden mit Bezugspunkt zur Straßenoberkante vor Gebäudemitte) wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und gleichzeitig die harmonische Fortführung in der Höhenentwicklung analog den Bauabschnitten I und II erreicht. In Ausnahmefällen sind geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhenangaben zulässig.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im WA und MD wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung mit dörflichem Charakter Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Baufenster können die Gebäude unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß § 1 - Abstandsflächen der örtlichen Bauvorschriften als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser (Hausgruppe) errichtet werden.

Bei der Festlegung, auf welchen Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, hat der Gemeinderat Sinzhelm in seiner Abwägung entschieden, daß erst ab einer möglichen Gebäudebreite von mindestens 14 m unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auch Doppelhäuser zulässig sind. Somit wäre eine Mindestbreite von 7,00 m für eine Doppelhaushälfte gewahrt. Dieses Maß wird aus städtebaulichen Gründen zur Beibehaltung des dörflichen Charakters und zweckvoller Grundrißgestaltung festgesetzt. Bei einigen Grundstücken entlang der Rosenstraße wäre diese Voraussetzung zwar vorhanden, jedoch werden dort wegen der Festlegung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenbereich und der Grundstückszufahrten nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden. Dadurch wird die Gestaltungsmöglichkeit für Gebäudeteile und Fassaden erhöht.

5.1.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zulässig.

Zur Erhöhung der Wohnqualität werden jedoch Beschränkungen zur Errichtung dieser Anlagen hinsichtlich der Bautiefe auf den Grundstücken getroffen.

5.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mit der Realisierung des III. Bauabschnittes kann nun endlich die Verknüpfung der verlängerten Rosenstraße, die die Funktion einer Haupterschließungs- und Sammelstraße für das Gesamtgebiet "Hinter den Zäunen" inne hat, mit dem bestehenden Verkehrsnetz erfolgen.

Im Bereich der Anbindung der Haupteinmündungsstraße (Rosenstraße) an die K 3731 (im Kurvenbereich der Einmündung von der Duttenhurster Straße) war im Vorentwurf eine Kreisverkehrsanlage vorgesehen.

Die Einrichtung einer solchen Kreisverkehrsanlage stellt in technischer Hinsicht bezüglich Verkehrsfluß und Verkehrssicherheit die beste Lösung dar.
Der Landkreis Rastatt hatte bisher schon mitgeteilt, daß er sich nicht an den Baukosten beteiligen werde.

Der Gemeinderat hat sich in der Abwägung aus verschiedenen Gründen in der Sitzung vom 28.07.1999 für die Ausweisung einer konventionellen Einmündung zur Anbindung der Rosenstraße an die Kreisstraße K 3731 entschieden.

In der Offenlage vom 13.09.1999 bis einschließlich 13.10.1999 hat das Straßenbauamt Karlsruhe und die Eheleute Herbert und Inge Seiler, Kartunger Straße 77, 76547 Sinzheim, Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 743/1 Anregungen vorgetragen.

Diese Anregungen haben die Gemeinde veranlaßt, für die Untersuchung der Verkehrsanbindung des Neubaugebietes an die K 3731 einen neutralen und unabhängigen Ingenieur für Verkehrswesen zu beauftragen.

Die Verkehrsuntersuchung vom 31.01.2000 hat ergeben, daß die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Außendurchmesser von 28 m nach Variante 3, Anlage 7 der Untersuchung (Anlage A zur Begründung) die optimale Lösung für den Anschluß des Plangebietes an die K 3731 darstellt.

Am 14.03.2000 hat das Straßenbauamt Karlsruhe, Bauleitung Bühl dem Bau des Kreisverkehrsplatzes zugestimmt.

Die angeforderten Schleppkurvennachweise wurden zwischenzeitlich durchgeführt und haben ergeben, daß Schwerlastzüge nach StVZO problemlos die Kreisverkehrsanlage befahren können.

Den Fußgängern ist eine Querungshilfe über drei Zufahrten zu dem Kreisverkehrsplatz geboten, die zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beiträgt.

Weiterhin ist bei Anlage dieser Fahrbahnteiler davon auszugehen, daß Falschfahrten von der B 3 in Richtung Kartunger Straße-Süd nicht stattfinden werden, was ohne Anlage dieser Fahrbahnteiler zu erwarten wäre.

Bei Realisierung des o.g. Kreisverkehrsplatzes sind weder Eingriffe in das Grundstück Lgb.-Nr. 743/1 noch 675/1 erforderlich.

Lediglich beim Grundstück Flst.-Nr. 675, 675/2 und 674 sind geringe Teilflächen zu erwerben.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Sinzheim am 23.02.2000, in der die Verkehrsuntersuchung erläutert wurde, stellte Herr Dr. Köhler (Gutachter) nochmals ausdrücklich fest, daß bei der favorisierten Lösung des Kreisverkehrs keine Nachteile bei der Ein- und Ausfahrt zu den Hausanwesen Lgb.-Nr. 743/1 (Seiler) und 675 (Strack) zu befürchten sind.

Vielmehr werden die Verkehrsverhältnisse im fraglichen Bereich verbessert, weil durch den Kreisverkehr die Geschwindigkeit gegenüber der derzeitigen Straßenführung wesentlich verringert wird und der Abstand der Ein- und Ausfahrt der Zufahrt von dem Grundstück 743/1 zum Kreisverkehr über ca. 20 m beträgt und somit eine ausreichende Haltesichtweite und Übersicht gegeben ist.

Der Technische Ausschuß hat in der öffentlichen Sitzung am 23.02.2000 auf Vorschlag des Vorsitzenden die einstimmige Empfehlung an den Gemeinderat abgegeben, einen Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 28 m nach Variante 3, Anlage 7 der vorliegenden Verkehrsuntersuchung vom 31.01.2000 im Bebauungsplan auszuweisen.

Damit wird ein verkehrsgerechter Anschluß der Erschließungsstraße "Rosenstraße" an die Kartunger Straße (K3731) sichergestellt.

Der Durchgangsverkehr in der Rosenstraße soll für Lastkraftwagen gesperrt werden. Lediglich die der Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderliche Befahrung mit Lastkraftwagen soll gestattet werden.

Die Nelkenstraße wird innerhalb des III. Bauabschnitts in nördlicher Richtung verlängert und erhält eine Anbindung an die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE.

Interne Erschließungsfunktion erhalten der Oleanderweg, der Enzianweg und die verlängerte Rosen- bzw. Nelkenstraße. Diese werden deshalb als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich - Tempo 30 - Zone" - ausgewiesen, wodurch die Wohnqualität in diesen Bereichen gestärkt wird. Die bauliche Gestaltung soll mit "Wohnwegcharakter" erfolgen.

Durch die Verlagerung bzw. Konzentrierung des motorisierten Individualverkehrs auf die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird auch gleichzeitig auf den untergeordneten "Wohnwegen" eine Aufenthalts- und Spielfunktion ermöglicht.

Neben den Verkehrswegen für den motorisierten Verkehr steht auch ein vernetztes System für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Unter dem Aspekt der Sicherheit für die jüngsten Verkehrsteilnehmer, die Kinder, wird der bereits im ersten und zweiten Bauabschnitt angelegte Geh- und Radweg vom Kindergarten Kartung kommend in nördlicher Richtung verlängert und mit einer Unterführung unter der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE hindurch an den öffentlichen Spielplatz am nördlichen Baugebietsrand herangeführt.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch landwirtschaftliche Wege ausgewiesen. Am westlichen Baugebietsrand dient der landwirtschaftliche Weg der Pflege und Unterhaltung der ausgewiesenen "Streuobstwiese". Am nördlichen Baugebietsrand wird parallel zur Rosenstraße ein 3,50 m breiter landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen, damit die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.-Nr. 722 bis 740 auch weiterhin anfahrbar sind.

Diese Grundstücke werden teilweise durch den Bebauungsplan überplant und verlieren ihren bisherigen Zufahrtsweg, sodaß als Ersatzmaßnahme die Neuausweisung am nördlichen Baugebietsrand erfolgt.

5.1.7 Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am nördlichen Baugebietsrand ist ein Spielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz dient dem gesamten Baugebiet "Hinter den Zäunen" und wurde deshalb bereits schon mit einer Fläche von ca. 1200 m² hergestellt.

Entlang des Geh- und Radweges zum Spielplatz sind beiderseits öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ergänzt werden diese durch die Ausweisung von Verkehrsgrünflächen entlang den Straßen. Zusammen mit den "privaten Grünflächen" entsteht so eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes mit Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Am westlichen Baugebietsrand ist eine ca. 30 m breite Öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Teilgrundstücke Flst.-Nr. 1212 und 1210). Auf dieser Fläche wird eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme für die durch das geplante Baugebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft angelegt, die gleichzeitig als künftige Eingrünung des Ortsrandes dient. Im Bereich der Streuobstwiese ist eine kleingärtnerische Nutzung zulässig.

5.1.8 Versorgungsflächen, Leitungsrechte

Am westlichen Ende des Oleanderweges ist in Richtung Spielplatz ein Leitungsrecht für Entwässerungsanlagen mit einer Gesamtbreite von 5,00 m über die privaten Baugrundstücke ausgewiesen. Bei den Entwässerungsanlagen handelt es sich um einen bereits vorhandenen Schmutzwassersammler DN 300 sowie um die geplante Verlängerung des Regenwassersammlers DN 1000/1200.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die in den "Schriftlichen Festsetzungen" (Anlage 4) unter Teil C - Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie: Abstandsflächen, äußere Gestaltung der baulichen Anlagen mit Dachform, Dachneigung und Zulässigkeit von Dachaufbauten, Einfriedigungen, Grundstückgestaltung mit Begrenzung der Flächenversiegelung und Pflanzgebote auf den unbebauten Flächen für die positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

5.3 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen Hinweise und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens. Insbesondere wird durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserunreinigungen hingewiesen.

Weitere Hinweise betreffen die Satzung zur Errichtung von Stellplätzen der Gemeinde Sinzheim.

6. Flächenverteilung des Bebauungsplanes

6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen" III. BA umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 5,43 ha. Bruttobauland.

6.2 Bruttobauland

Das Bruttobauland hat folgende Unterteilung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich "privater Grünflächen"	3,13 ha	57,7 %
- Dorfgebiet (MD) einschließlich "privater Grünflächen"	0,48 ha	8,8 %
- Öffentliche Grünflächen	0,30 ha	5,5 %
- Spielplatz	0,12 ha	2,2 %
- Ökologische Ausgleichsflächen (Streuobstwiese)	0,42 ha	7,7 %
- Verkehrsflächen	0,98 ha	18,1 %
Gesamt	5,43 ha	100,0 %

6.3 Anzahl der Wohneinheiten, Bruttosiedlungsdichte

6.3.1 Ermittlung der max. Anzahl von Wohneinheiten

- 17 Einzelhäuser (EH) mit max. 3 Wohneinheiten (WE)	=	51 WE
- 24 Einzel-/bzw. Doppelhäuser (ED) mit max. 4 WE	=	96 WE
- 31 Doppelhaushälften (DHH) mit max. 2 WE	=	62 WE
- 3 Reiheneinheiten (RH) mit max. 2 Wohneinheiten (WE)	=	6 WE
	max. ca.	<u>215 WE</u>

Diese 215 Wohneinheiten stellen die max. erreichbare Obergrenze der Wohneinheiten für das Baugebiet dar. Als realistische Annahme, aufgrund vergleichbarer Baugebiete, kann davon ausgegangen werden, daß höchstens 70% der max. erreichbaren Obergrenze an Wohneinheiten tatsächlich erreicht werden.

Für die Ermittlung der Siedlungsdichte wird deshalb von einer reduzierten Anzahl der Wohneinheiten, ca. 150 WE ausgegangen.

6.3.2 Ermittlung der Bruttosiedlungsdichte

Bei einer mittleren Belegungsziffer von 2,4 Einwohner je Wohneinheit errechnet sich eine Bruttosiedlungsdichte (Einwohner/Hektar) von 67 (2,4 x 150 Einwohner/5,43 ha). Die maximale Einwohnerzahl für das geplante Baugebiet würde demnach ca. 360 (2,4 Einwohner x 150 Wohneinheiten) betragen, wobei jedoch aufgrund der Entwicklungstendenzen und Nachfrage nach Single-Wohnungen eher mit einer insgesamt niedrigeren Einwohnerzahl zu rechnen ist.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Da sich das geplante Baugebiet im wesentlichen über private Grundstücksflächen erstreckt, wird ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB zur Bodenordnung durchgeführt.

Im Zuge des bereits eingeleiteten Baulandumlegungsverfahrens wurden mit den Beteiligten die Erörterungsgespräche bereits geführt. Die Ergebnisse sind im Plan eingearbeitet.

7.2 Erschließung

Die Ergebnisse der Fachplanung "Entwässerungsplanung für die Baugebiete "Sommerhau" und "Hinter den Zäunen" sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Gemeinde Sinzheim wird die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchführen und dafür Erschließungsbeiträge erheben.

Die überschlägig ermittelten Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen betragen voraussichtlich insgesamt DM 3.900.000,00 und setzen sich wie folgt zusammen:

- Straßenbau (Erschließungsstraßen, Geh- und Radwege einschl. Unterführung Rosenstraße)	ca.	1.800.000,00 DM
- Kanalisation im Trennsystem	ca.	1.500.000,00 DM
- Grünflächen, Ausgleichsflächen	ca.	200.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca.	300.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	<u>100.000,00 DM</u>
Gesamt-Herstellungskosten brutto	vsl. ca.	3.900.000,00 DM

8. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 4 dieser Begründung genannten Ziele.

Die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie in das Landschaftsbild sind im Grünordnungsplan dargestellt und bewertet. Zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Landschaft werden Teile des Baugebietes als öffentliche und private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten ausgewiesen. Die im Grünordnungsplan entwickelten Kompensationsmaßnahmen wurden nach Abwägung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Gemeinderat durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ausschließlich innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Der erstellte Grünordnungsplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Er stellt jedoch ein wesentliches Kriterium für die Abwägung bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar. Er wird als Anlage den Verfahrensakten beigelegt.

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist für die Zukunft gesichert.
- Siehe § 7 und 8 der schriftlichen Festsetzungen (Teil C) und Bebauungsplan Anlage 3 -

Nach zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechung bezüglich der mit Einführung des neuen BauGB festgesetzten Eingriffs-/ Ausgleichsregelung § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a und § 135a Abs. 1-4 BauGB hat sich aus Rechtssicherheitsgünden die Notwendigkeit ergeben, die bisherigen im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen, nach der 2. Offenlage und vor Satzungsbeschluß, noch detaillierter auszuarbeiten.

Dabei werden jedoch die Grundzüge der Eingriffs- / Ausgleichregelung von der Quantität her nicht berührt. Lediglich die Zuordnung einzelner Ausgleichsflächen gegenüber den Eingriffsflächen und der Maßstab, wonach die Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen berechnet wird, werden detaillierter festgesetzt bzw. die bisherigen Festsetzungen ergänzt.

Der Eingriff durch Flächenversiegelung bei den neu herzustellenden Erschließungsstraßen wird durch großzügige öffentliche Grünflächen und durch Baumpflanzungen entlang der Haupterschließungsstraße zwischen den Parkständen, deren Befestigung in wasser-durchlässiger Bauweise erfolgt, ausgeglichen. Die Zuordnung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt als Sammelzuordnung.

Zur Kompensation der Eingriffe im Bereich der privaten Bauplatzgrundstücke weist der Bebauungsplan am westlichen Baugebietsrand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" als Ausgleichsfläche aus. Die Kosten für den Grunderwerb der Ausgleichsflächen werden im Baulandumlegungsverfahren abgedeckt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen auf den Baugrundstücken sind als Ausgleich für die nach § 5 Abs. 3, Teil C der schriftlichen Festsetzungen zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl vorgesehen.

Als Nachweis und zum besseren Verständnis wird deshalb der Begründung ein separater Plan mit entsprechender Flächenübersicht sowie die tabellarischen Flächenerhebungen (Anlage B und C) beigelegt.

Bei der Einstufung der Wertigkeit der Einwurfgrundstücke im Baugebiet wird für sämtliche Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tierwelt sowie Landschaftsbild) der Ist-Zustand in Anlehnung an den grünordnerischen Beitrag als einheitlich gleich bewertet.

Folgende Maßnahmenvorschläge des Grünordnungsplans werden nicht in den Bebauungsplan übernommen:

Der dörfliche Charakter des Gebiets sowie die gestalterische Einheit mit den beiden ersten Bauabschnitten soll gewahrt bleiben. Die Begrünung aller Dachflächen würde diese gestalterischen Absichten stören. Weiterhin wären Dachneigungen über 30° nur mit stark erhöhtem Aufwand zu realisieren. Auf die Festsetzung der Dachbegrünung (Maßnahme B9/W1/K6/F2 des GOP) für alle Gebäude wird daher verzichtet.

Die Reduzierung der Flächenbefestigung durch Ausparkflächen vor Garagen (Maßnahmen B4, B5, B6 des GOP) werden nicht bzw. nur teilweise und als Kann-Bestimmung in den B-Plan aufgenommen. Diese Flächen dienen i.d.R. dem Nachweis der weiteren erforderlichen Stellplätze. Würde Ihre Länge reduziert wäre eine zusätzliche Flächenversiegelung für den Stellplatznachweis erforderlich.

Die vollständige Versickerung von Oberflächenwasser (Maßnahme W2 des GOP) wurde geprüft. Aufgrund des relativ undurchlässigen anstehenden Bodens (Lehm/Ton) wäre für die Umsetzung der Maßnahme ein hoher Flächenbedarf/Aufwand erforderlich. Die Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt soll durch die teilweise Versickerung von Oberflächenwasser der Straßenflächen über mit Rasengitter befestigte Seitenstreifen (Maßnahme W3 des GOP) erreicht werden. Auf die Verpflichtung zum Einbau von Zisternen (Maßnahme W4 des GOP) wird zugunsten des Baus eines Staukanals zur Pufferung der Abflußspitzen (Maßnahme W7 des GOP) verzichtet. Der Staukanal hat den Vorteil, daß er sich nach Regenereignissen relativ schnell wieder entleert und damit erneut zur Pufferung von Abflußspitzen zur Verfügung steht, während volle Zisternen infolge des relativ langsamen Verbrauchs dann nicht mehr abflußpuffernd wirksam wären.

Die Festsetzung eines Verbots von Dachinstallationen (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen (Maßnahme W5 des GOP) wäre bei Versickerung des Dachwassers Genehmigungsvoraussetzung. Da das Oberflächenwasser aber in den durch bisherige Oberflächenwassereingleitungen bereits stark vorbelasteten Fußgraben gelangt, wird von einer vernachlässigbaren zusätzlichen Belastung ausgegangen.

Die zentrale Wärmeversorgung des Gebiets (Maßnahme K5 des GOP) ist aufgrund der geringen Zahl neu entstehender Wohnungen voraussichtlich ökonomisch unter den derzeitigen Rahmenbedingungen noch nicht wirtschaftlich und wird daher verworfen.

Insgesamt wird durch die Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung eine vollständige, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Pflanzen- und Tierwelt eine größtmögliche Kompensation im Sinne von § 8 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erreicht.

9. Verfahrensablauf

9.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 26. November 1998 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde nach Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat im Zeitraum August / September 1998 durchgeführt.

9.3 1. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Am 28.07.1999 hat der Gemeinderat den Bericht über das Ergebnis der Bürgeranhörung, die Empfehlung des Umlegungsausschusses "Hinter den Zäunen" sowie das Ergebnis der schriftlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erörtert und der überarbeiteten Planfassung des Bebauungsplanentwurfes zugestimmt und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Die Offenlage des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 13.09.1999 bis einschließlich 13.10.1999 bei der Gemeinde Sinzheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

In der Offenlagefrist sind 6 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und 1 Anregung einer Bürgerin und eines Bürgers vorgebracht worden.

Diese Anregungen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 12.04.2000 beraten und abgewogen.

9.4 2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der Beratung und Beschlußfassung über die während der 1. Offenlage eingekommenen Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 12.04.2000 den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.04.2000 gebilligt und beschlossen, eine 2. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchzuführen, bei der Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgetragen werden konnten.

Die 2. Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 02.05.2000 bis einschließlich 16.05.2000.

Von den am Verfahren weiterhin beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Anregungen vorgetragen. Der Hinweis der Gemeindewerke Sinzheim auf die Ausweisung eines Kabelverteilerschranks und die Standorte der Einzelbaumbeete im Oleanderweg wurde im Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wurde der im Bebauungsplanentwurf bisher ausgewiesene Standort für eine Trafostation auf Grundstück Flst.-Nr. 549/2 mit Rücksichtnahme auf das benachbarte Hausanwesen Flst.-Nr. 743/1 aufgegeben und in nordwestlicher Richtung innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlegt.

Von privater Seite haben die Eheleute Seiler ihre Bedenken zur Kreisverkehrsanlage im Hinblick auf Sichtbehinderung für ihre Hofausfahrt und auf Lärmbelästigung durch die Aufpflasterung des inneren Ringes der Kreisverkehrsanlage vorgetragen.

Die Gemeinde Sinzheim hat hierzu eine Stellungnahme durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe eingeholt. Dieses Büro hatte nach der 1. Offenlage die Verkehrsuntersuchung zum Anschluß des Baugebietes an die Kartunger Straße im Januar 2000 durchgeführt.

Das Ergänzungsgutachten des o. g. Ingenieurbüros für Verkehrswesen vom 31.08.2000 hat sich ausführlich mit den Einwendungen der Eheleute Seiler gegen die Anlage eines Kreis-

verkehrsplatzes am Knotenpunkt K3731/Kartunger Straße/Rosenstraße auseinandergesetzt und stellt im Ergebnis folgendes fest:

1. Der vorgeschlagene Kreisverkehrsplatz entspricht den einschlägigen Empfehlungen und lässt eine hohe Sicherheit erwarten.
2. Im konkreten Fall ist damit zu rechnen, dass durch die Anlage des Kreisverkehrsplatzes die Fahrgeschwindigkeit gegenüber dem heutigen Zustand abnimmt.
3. Bei der vorgeschlagenen Ausführung des Innenrings ist nicht zu erwarten, dass dieser von Pkws überfahren wird.
4. Bei der gegebenen Verkehrsbelastung sind bei einer Kreuzung Sicherheitsdefizite nicht ausschließbar, während diese bei Anlage eines Kreisverkehrsplatzes keinesfalls zu erwarten sind.
5. Durch die vorliegende Planung ist nicht von über dem Normalmaß liegenden Gefahren für Fahrzeuge auszugehen, die aus dem Anwesen Seiler ausfahren.
6. Durch die im Kreisverkehrsplatz geringeren Geschwindigkeiten als beim bisherigen Ausbau ist von einer Minderung der Lärmbelastung durch den weit überwiegenden Pkw-Verkehr auszugehen.

Als Nachweis und zum besseren Verständnis ist der Begründung der Lageplan Variante 3 - Kreisverkehrsplatz - des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Köhler, Leutwein und Partner als Anlage A beigefügt. Diese Planung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Bei der Abwägung der Alternativen Kreisverkehrsanlage gemäß Bebauungsplan und der von den Eheleuten Seiler vorgeschlagenen Kreuzungslösung unter Beibehaltung des derzeitigen Straßenverlaufs der K3731 und rechtwinkliger Anbindung der Rosenstraße ohne gesonderte Abbiegespur hat der Gemeinderat in der Sitzung am 13.09.2000 aus Verkehrssicherheitsgründen einstimmig beschlossen, an der Planung mit der Kreisverkehrsanlage festzuhalten.

Da das Ergänzungsgutachten vom 31.08.2000 ein wichtiges Kriterium für die Abwägung darstellte, wird es als Anlage zu den Verfahrensakten beigefügt.

Während der 2. Offenlage des Bebauungsplanentwurfes haben sich verschiedene Grundstückseigentümer gegen die Abtrennung eines Geländestreifens im Bereich zwischen Lupinenweg und Oleanderweg (westlich der Nelkenstraße) ausgesprochen. Da die Anwesen Lupinenweg 2 bis 16 ursprünglich nicht in das Baulandumlegungsverfahren einbezogen waren und somit deren Eigentümer auch kein Gelände in das Baulandumlegungsverfahren einbringen, haben verschiedene Eigentümer der neu zu ordnenden Grundstücke durch die Zuteilung des Geländestreifens eine Benachteiligung im Umlegungsverfahren befürchtet und sich deshalb gegen die Zuteilung des Geländestreifens der Anwesen Lupinenweg 2 bis 16 ausgesprochen.

Die Ausweisung dieser Teilflächen erfolgte bereits schon vor der 1. Offenlage und ist auf ein Schreiben der Anlieger vom Lupinenweg, Grundstück Flst.-Nr. 17572 bis 17578 zurückzuführen, die allesamt im Geltungsbereich vom Bebauungsplan "Hinter den Zäunen" II. BA, 1. TA liegen und unmittelbar an den III. BA grenzen. Diese Grundstücke sind bereits alle mit Doppelhaushälften bebaut.

Nach erfolgter Bürgeranhörung des Bebauungsplanentwurfes "Hinter den Zäunen" III. BA haben die Eigentümer der Anwesen Lupinenweg 2 bis 16 mit Schreiben vom 22.02.1999 (Eingang des Schreiben) bei der Gemeinde Sinzheim angefragt, ob die Zuteilung eines Geländestreifens auf der Nordseite ihrer Grundstücke in einem bestimmten Umfang möglich sei.

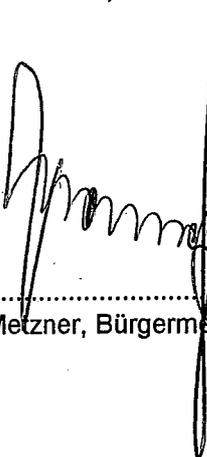
Der Inhalt des Schreibens wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten eingehend geprüft. Da die Tiefe der bereits gebildeten Bauplatzgrundstücke entlang des Lupinenweges im Gegensatz zu den neu zu bildenden Bauplatzgrundstücken entlang des Oleanderweges eher gering war, hat der Gemeinderat Sinzheim aus städtebaulichen Gründen die Zuteilung eines Geländestreifens den Anwesen Lupinenweg 2 bis 16 empfohlen. Folglich wurde die empfohlene Grenzziehung nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Da die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wird hierüber erst eine abschließende Entscheidung im Baulandumlegungsverfahren gefällt werden.

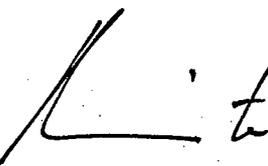
10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und die Ausübung des allgemeinen gemeindlichen Vorkaufrechtes, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes noch erforderlich werden.

76547 Sinzheim, den 13. September 2000


.....
Hans Metzner, Bürgermeister




.....
Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner



Anlagen:

- Anlage A: Lageplan Variante 3 M. = 1:500 - Kreisverkehrsplatz - des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner
- Anlage B: Flächenplan M. = 1:500
- Anlage C: Flächenerhebungen für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a und b BauGB