

## Begründung

zur 2. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet  
"HINTER DEN ZÄUNEN" II. BA, 1. TA in der Gemeinde Sinzheim

### 1. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet "Hinter den Zäunen" II. BA., 1.TA, liegt im Nordwesten des Ortsteils Kartung, ca. 2 km vom Hauptort entfernt.

In früherer Zeit war in dem Ortsteil Kartung eine landwirtschaftliche Strukturierung vorrangig. Inzwischen hat sich jedoch fast durchgängig die Entwicklung zur Wohngemeinde durchgesetzt.

Der aus dem seit 1988 verbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim entwickelte Bebauungsplan (Plangebietsgröße ca. 4,25 ha) wurde nach Abschluß des Genehmigungsverfahrens am 11. Mai 1990 rechtskräftig.

Bedingt durch den Vollzug der Baulandumlegung im Bereich nördlich und südlich von Astern- und Lupinenweg sowie zwei geringfügigen Plangebietersweiterungen nördlich des Begonienweges und an der K 3731 wurde im Jahre 1992 das erste Planänderungsverfahren eingeleitet, das im Oktober 1993 mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen wurde.

Zwischenzeitlich haben sich bei Flst.-Nr. 697 an der K 3731 durch den Verkauf des Grundstücks gewisse Grenzkorrekturen unter Rücksichtnahme auf das benachbarte Grundstück Flst.-Nr. 694 ergeben, die auch beim Ausbau der gemeindeeigenen öffentlichen Parkplatzanlage im vorderen Bereich entlang der K 3731 bereits berücksichtigt wurden. Die Gestaltung der öffentlichen Parkplatzanlage hat sich ebenfalls geändert.

Durch das Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes mit Wirkung vom 01.05.1993 wurde auch der § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt. Danach ist mit sofortiger Wirkung auch bei der Änderung von Bauleitplänen, sofern Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, eine Abwägung über Ersatzmaßnahmen im betroffenen Bauleitplan vorzunehmen ist.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hinter den Zäunen" II. BA, 1. TA - 2. Planänderung nur um eine geringfügige Änderung handelt, bei der die Belange

des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden, sind keine Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Außerdem sind im Bebauungsplan bereits ausreichende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, wie z.B. Erhaltungs- und Pflanzgebote, sowie Beschränkungen hinsichtlich der Flächenversiegelung.

Da auch noch auf dem Wege der Gleichbehandlung gegenüber bereits realisierten Bauvorhaben der § 9 der schriftlichen Festsetzungen so ergänzt werden soll, daß die nach dem 1990 genehmigten Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet erforderlichen 4,00 m Grenzabstand einzuhalten sind, hat der Gemeinderat Sinzheim in öffentlicher Sitzung am 01. Dezember 1993 die 2. Planänderung eingeleitet.

## 2. Verfahrensablauf

Nach der Billigung des 2. Planänderungsentwurfes durch den Gemeinderat Sinzheim am 01. Dezember 1993 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die 1. Öffentliche Auslegung des Planänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig im Zeitraum Dezember 1993/Januar 1994 durchgeführt.

Von privater Seite wurden keine Bedenken und Anregungen zur 2. Planänderung vorgebracht. Von den am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben fünf Behörden eine Stellungnahme abgegeben. Soweit dabei Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, sind diese bei der Abwägung durch den Gemeinderat übernommen worden und in die Planunterlagen eingearbeitet. Danach wurde dann in öffentlicher Gemeinderatsitzung am 09. Februar 1994 der geänderte Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 3. Gegenstand der Planänderung im Wesentlichen

1. Grenzregulierung bei Grundstück Flst.-Nr. 697 gegenüber Flst.-Nr. 694 und gegenüber der öffentlichen Parkplatzanlage entlang der K 3731 sowie die Neugestaltung der Parkplatzanlage im Zuge der Straßenbaumaßnahme zur Neugestaltung des Ortskerns Kartung.
2. Aufnahme eines Mindestabstandes von 4,00 m für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich Astern- und Lupinenweg im § 9 der Bebauungsvorschriften (Schriftliche Festsetzungen).

In der ursprünglichen, genehmigten Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1990 war ein Mindestabstand von 4,00 m bereits festgesetzt. Durch einen Übertragungsfehler war diese Festsetzung dann in der 1. Planänderung nicht mehr enthalten und wird deshalb im Zuge der 2. Planänderung auch im Wege der Gleichbehandlung mit den bereits bebauten Teilgebieten zwischen Begonien-, Veilchenweg und Rosenstraße ergänzt.

#### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Nach dem Regionalplan ist der Ortsteil Kartung für eine verstärkte Wohnsiedlung vorgesehen. Diese Ausweisung hat ihren Niederschlag darin gefunden, daß im Ortsteil Kartung in der Vergangenheit und in der Zukunft eine große Nachfrage von Bauinteressenten für die Zuteilung eines Bauplatzes herrscht.

Insbesondere besteht ein nachgewiesener Eigenbedarf für wohnungssuchende Familien im Raum Kartung, der durch das ausgewiesene Baugebiet abgedeckt werden soll. Die sonstigen Wohnbauflächen im Ortsteil Kartung sind nahezu vollkommen bebaut.

Ferner sieht die Planung der Deutschen Bundesbahn für die Neu- und Ausbaustrecke Karlsruhe - Basel für die landschaftsgerechte Einbindung der Bahnstrecke in die Umgebung den Abbruch von mehreren Wohngebäuden im Bereich der vorhandenen Wohngebiete Kleinbrüchle, Litzlung etc. vor. Für diese wegfallenden Wohngebäude muß dringend Ersatzgelände zur Verfügung gestellt werden.

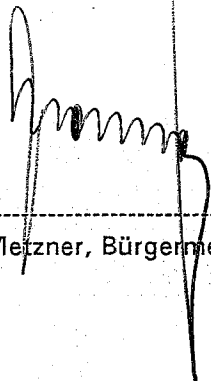
#### 5. Kosten

Durch die 2. Planänderung des Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen" II. BA, 1. TA fallen bezüglich der Herstellung von öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen keine Mehrkosten gegenüber der bisherigen Planfassung an.

#### 6. Beabsichtigte Maßnahmen

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

Sinzheim, den 09.02.1994



(Metzner, Bürgermeister)



(Baumeister, Ing.-büro GmbH)

