

Stand: 09.07.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Baumgarten“

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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	20
6.3	Technische Infrastruktur	20
6.4	Grünkonzept	20
6.5	Belange des Klimaschutzes	22
6.6	Umweltbelange	22
6.7	Örtliche Bauvorschriften	23
7.	AUSWIRKUNGEN	24
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	24
7.2	Verkehr	24
7.3	Ver- und Entsorgung	24
7.4	Natur Landschaft Umwelt	25
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	25
8.1	Bodenordnung	25
8.2	Entschädigungen	25
8.3	Erschließung	25
8.4	Kosten und Finanzierung	25
8.5	Planungsrecht	25

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ÜBERFLUTUNGSTIEFEN BEI AUßERGEWÖHNLICHEN STARKREGENSZENARIEN MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: KARTENVIEWER DES LANDRATSAMTS RASTATT, ZUGRIFF: 25.03.2025, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 11.09.2024; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5: DARSTELLUNG DER BIOTOPVERBUNDE IM BEREICH DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW, 11.09.2024, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6: DARSTELLUNG DER GRENZE (GRÜNE LINIE) ZWISCHEN INNEN- UND AUßENBEREICHSFLÄCHEN; QUELLE: ZINK INGENIEURE	12
ABBILDUNG 7: REGIONALPLAN MITTLERER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 8: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SINZHEIM/HÜGELSHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE SINZHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	14

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Um weiteres Bauland generieren zu können, soll das Flurstück Nr. 2025 auf der Gemarkung Sinzheim im Ortsteil Kartung als Baufläche ausgewiesen werden. Für die Erschließung wird ein Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 2024 als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Gebiet ist bereits im entsprechenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim eine Fläche für Bauerwartungsland dargestellt (Wohnbaufläche geplant).

Daher ist geplant, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und diese Fläche in den bebaubaren Innenbereich mit aufzunehmen. Somit kann das dort noch bestehende und vorgesehene Bauflächenpotenzial ausgeschöpft werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. 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.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 11.12.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Baumgarten“ gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.01.2025 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Begründung

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____. 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 _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. 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 _____. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. 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 _____. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Da der für den Bebauungsplan vorgesehene Bereich bereits im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim als Bauerwartungsland berücksichtigt ist, soll hier nun zur Generierung weiteren Baulands ein Bebauungsplan über diese Fläche erarbeitet werden und somit für die Gemeinde aufgrund der steigenden Nachfrage dringend benötigtes Bauland entstehen. Somit soll das vorhandene, bereits für eine mögliche Bebauung vorgesehene Potenzial der Gemeinde wahrgenommen werden.

Der Bereich grenzt bereits an bestehende Bebauung an und gilt somit als sinnvolle Abrundung des dortigen Siedlungsrandes des Ortsteiles Kartung.

Es besteht ebenfalls eine Erschließungsmöglichkeit über die Straße „Im Baumgarten“, sodass es sich hier um ein bereits teilerschlossenes Gebiet handelt und die Absicht einer dortigen Entwicklung durch die Gemeinde bereits aufgrund dieser Möglichkeit der Erschließung erkennbar ist.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet bezieht sich auf einen 614 m² großen Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand des Ortsteils Kartung und besteht aus einigen geeigneten Strukturen (kleine Trockenmauer, Steingartenelemente, Holzstapel, Steinlager etc.), die als Lebensraum insbesondere für die Mauereidechse geeignet wären. Auch im Umfeld des Hausgartens sind für Reptilien geeignete Strukturen (Holzstapel, Mauern, diverse Ablagerungen etc.) vorhanden.

Für die Untersuchung der Zaun- und Mauereidechsen wurden im Vorfeld 4 Termine während der jahres- und tageszeitlichen Hauptaktivitätsphasen (ca. April bis Anfang Oktober) festgelegt. Das Plangebiet wurde bisher dreimal bei geeigneten Witterungsverhältnissen (sonnig, trocken und windstill) begangen. Vorhandene potenzielle Versteckplätze wurden reversibel kontrolliert.

Begründung

Bisher konnte bei den durchgeführten Begehungen kein Hinweis auf ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen gefunden werden. Demnach sind nach aktuellem Untersuchungsstand keine Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine weitere Begehung bis spätestens Anfang Oktober steht noch aus. Danach kann eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgen.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

Starkregen:

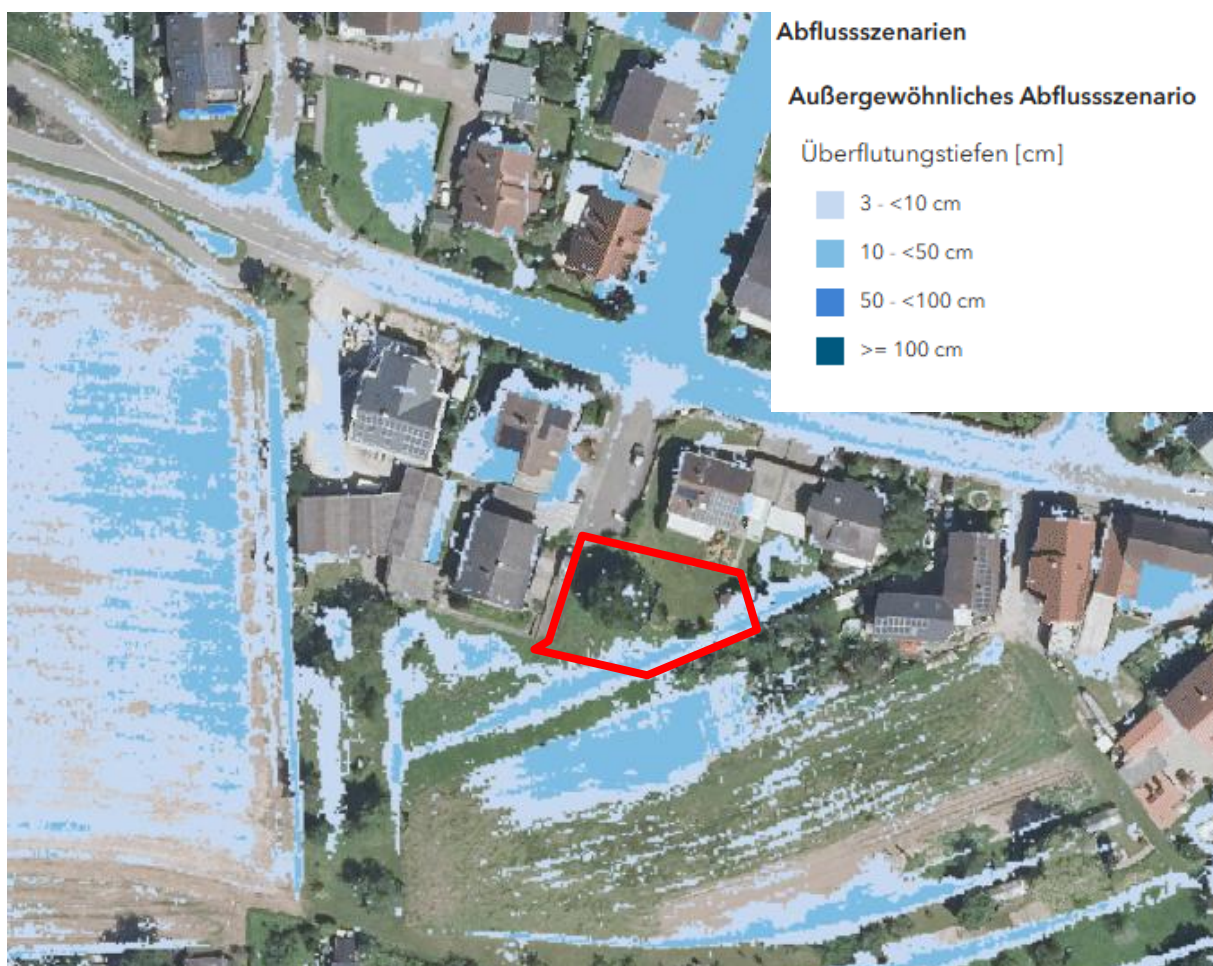


Abbildung 1: Überflutungstiefen bei außergewöhnlichen Starkregenszenarien mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Kartenviewer des Landratsamts Rastatt, Zugriff: 25.03.2025, eigene Darstellung

Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen wird der südliche Bereich des Plangebiets, entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 2023 bis zu 50 cm überflutet. Weitere Bereiche des Plangebiets sind nicht von entsprechenden Überflutungen bei Starkregen betroffen.

Es ist daher ein Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,06 ha (614 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung und die Erschließungsstraße "Im Baumgarten"
- im Osten durch Wohnbebauung und Grün- bzw. Ackerland
- im Süden durch Grün- bzw. Ackerland
- im Westen durch Grün- bzw. Ackerland und bestehende Wohnbebauung.

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2025 und ein Teilbereich des Flurstücks mit der Ordnungsnummer 2024.



3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten „Hochflut-sand“ und „Ortenau -Formation“ vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Tertiär“ im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.2.7 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet ist nicht durch erhöhte Immissionsbelastungen betroffen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Einflussbereichen von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Erschließungsstraße „Im Baumgarten“ verkehrlich erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann bereits durch die Verkehrsfläche „Im Baumgarten“ realisiert werden.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

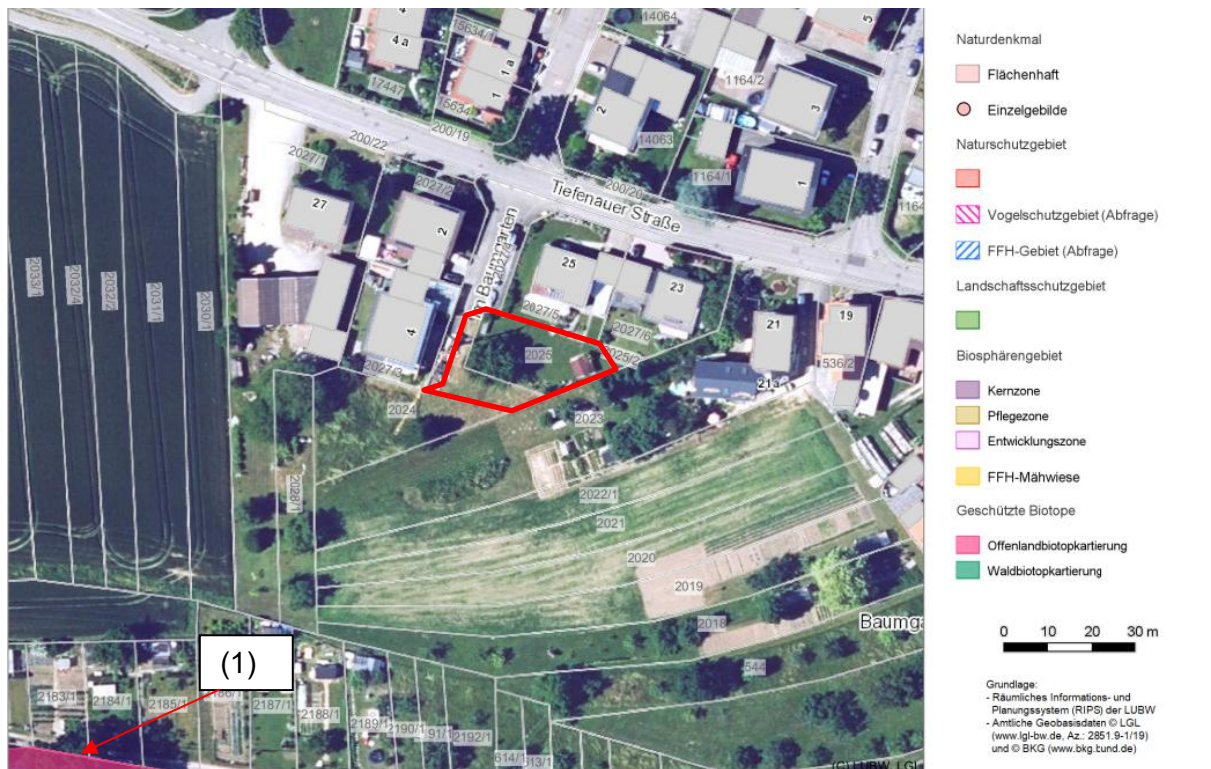


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotopie, Quelle: LUBW, 11.09.2024; eigene Darstellung

(1) Biotop „Feldhecken am Hilzmattgraben südwestlich Kartung“

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

In etwa 110 m südlicher Richtung befinden sich die als Biotop geschützten Feldhecken entlang des Hilzmattgrabens. Hier wird jedoch nicht eingegriffen, da die Entfernung zu diesem Biotop ausreichend groß ist.

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Begründung

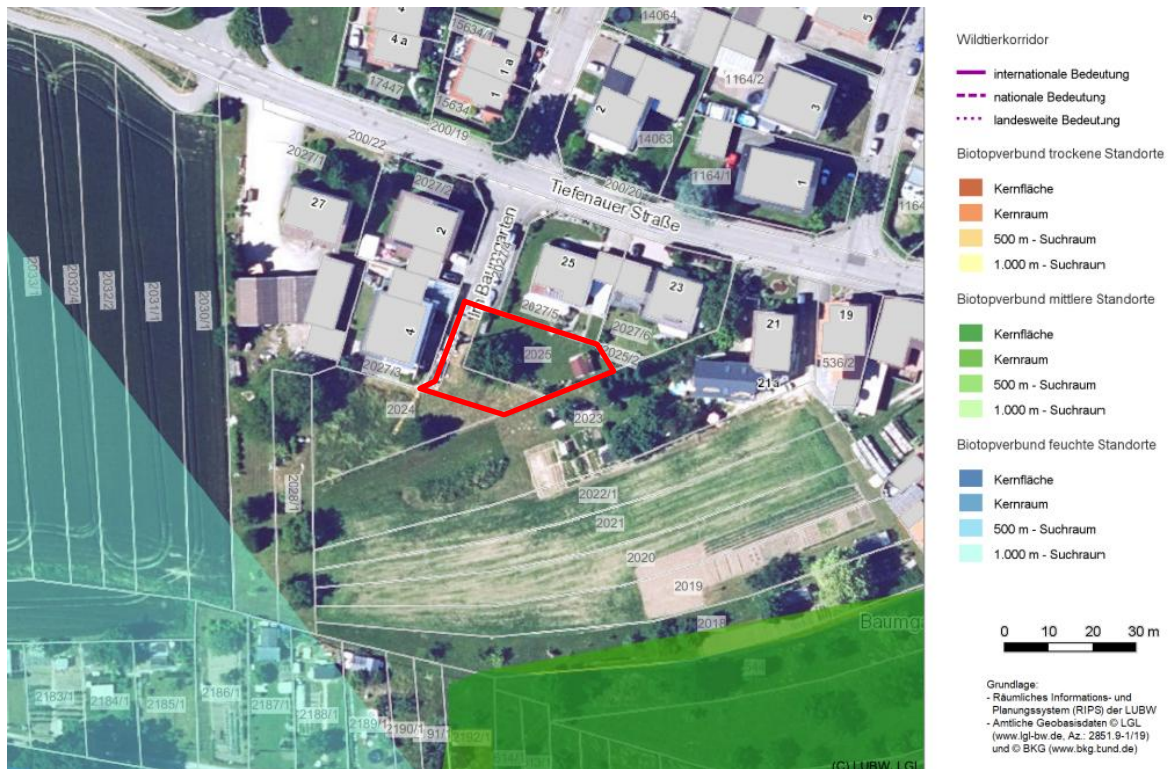


Abbildung 5: Darstellung der Biotopverbunde im Bereich des Plangebiets; Quelle: LUBW, 11.09.2024, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Biotopverbunden der trockenen, mittleren oder feuchten Standorte. Diese befinden sich westlich und südlich des Plangebiets und werden durch dieses nicht tangiert.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich momentan noch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (vgl. Abbildung 5).

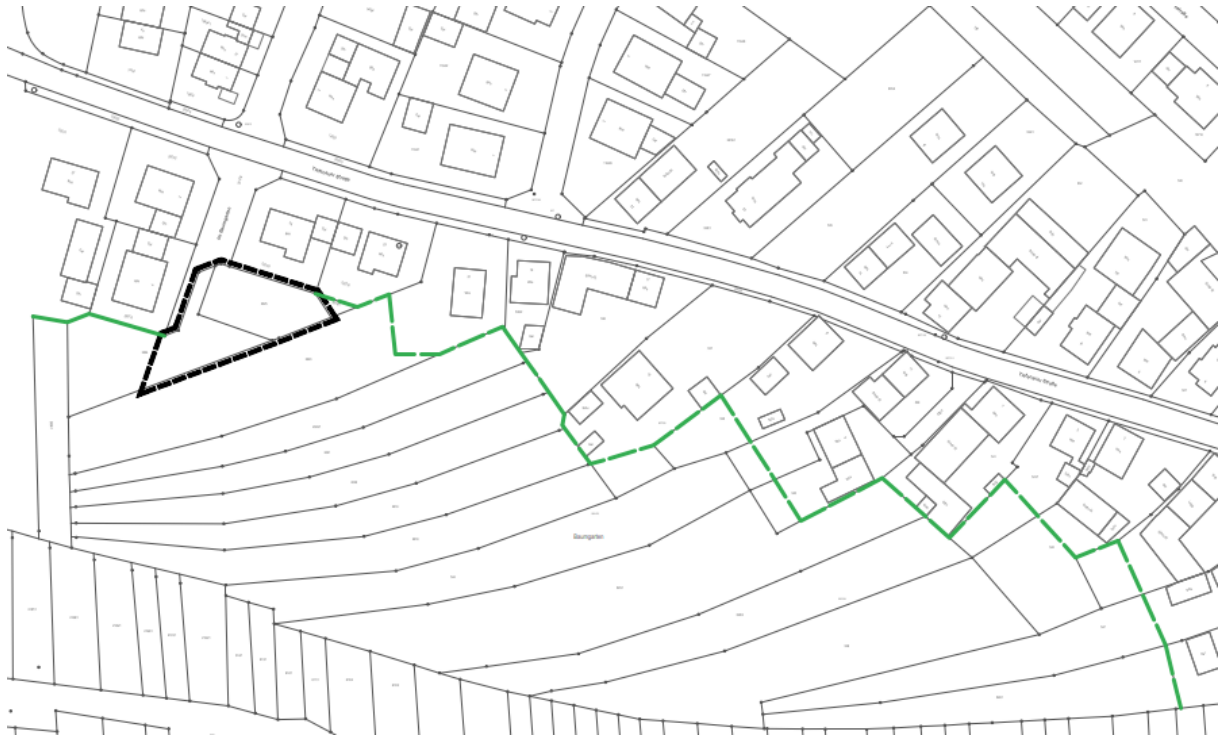


Abbildung 6: Darstellung der Grenze (grüne Linie) zwischen Innen- und Außenbereichsflächen; Quelle: Zink Ingenieure

Um dort das entsprechende Vorhaben einer Bebauung umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB zur Schaffung von Baurecht notwendig.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

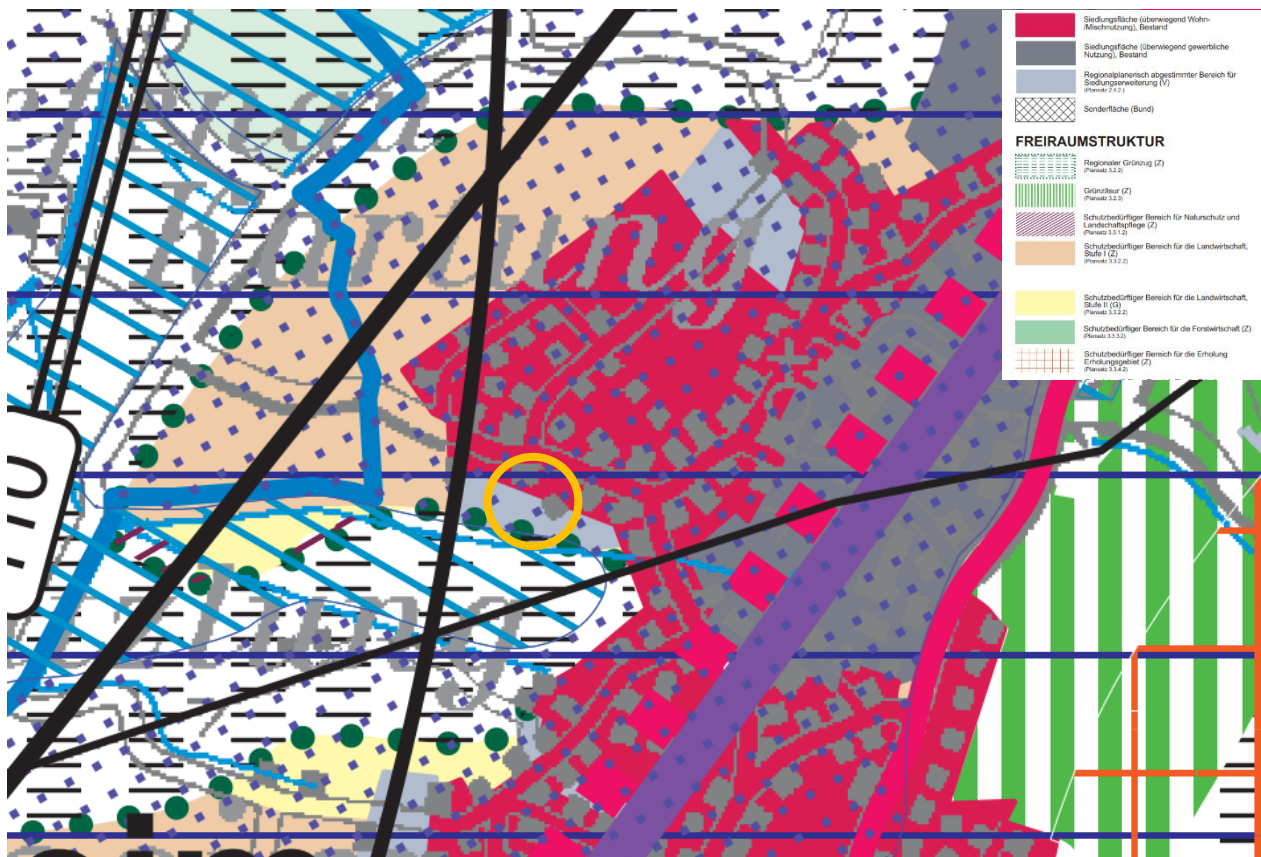


Abbildung 7: Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 festgelegt.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist die Gemeinde Sinzheim als Kleinzentrum sowie als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und zur räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit festgelegt.

Außerdem befindet sich Sinzheim auf der Landesentwicklungsachse (Mannheim) – Waghäusel – Graben-Neudorf – Linkenheim-Hochstetten – Eggenstein-Leopoldshafen – Karlsruhe – Rheinstetten – Durlach – Rastatt – Sinzheim – Bühl – (Offenburg).

Im rechtswirksamen Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand“ und auch ein „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsentwicklung“ nachrichtlich dargestellt.

Daher widerspricht die dort geplante Ausweisung weiterer Wohnbaufläche auch nicht den Darstellungen des Regionalplans und somit auch nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

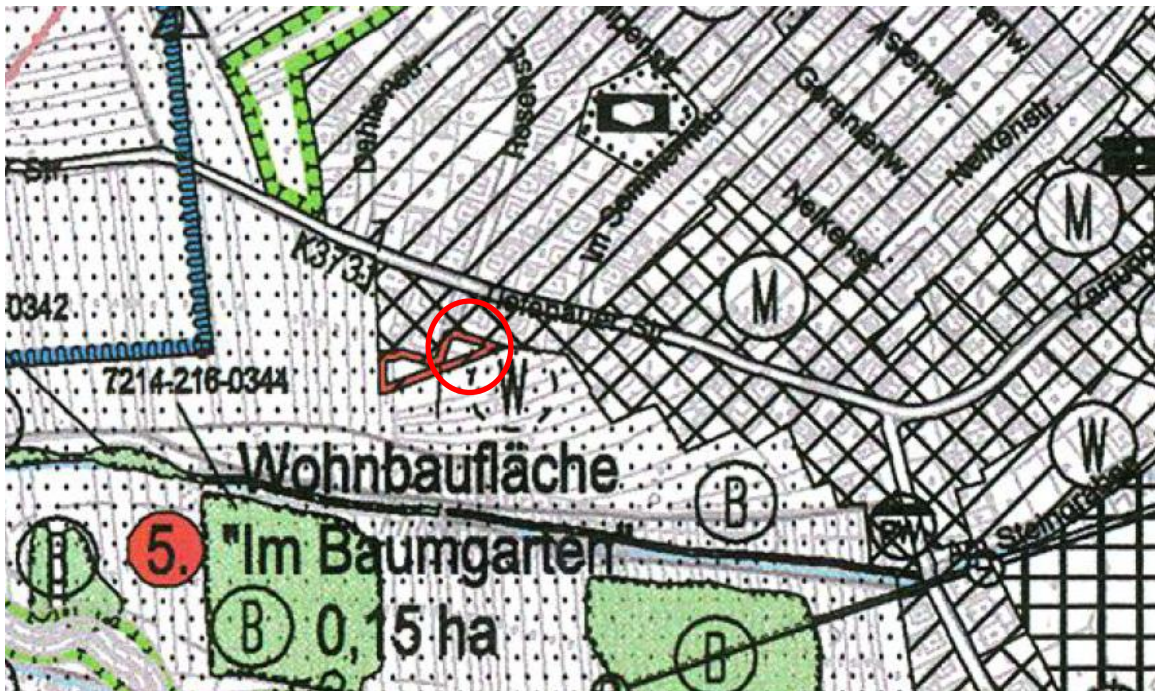


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim (Auszug); Quelle: Gemeinde Sinzheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Baumgarten“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ist für den Planbereich eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Rastatt ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

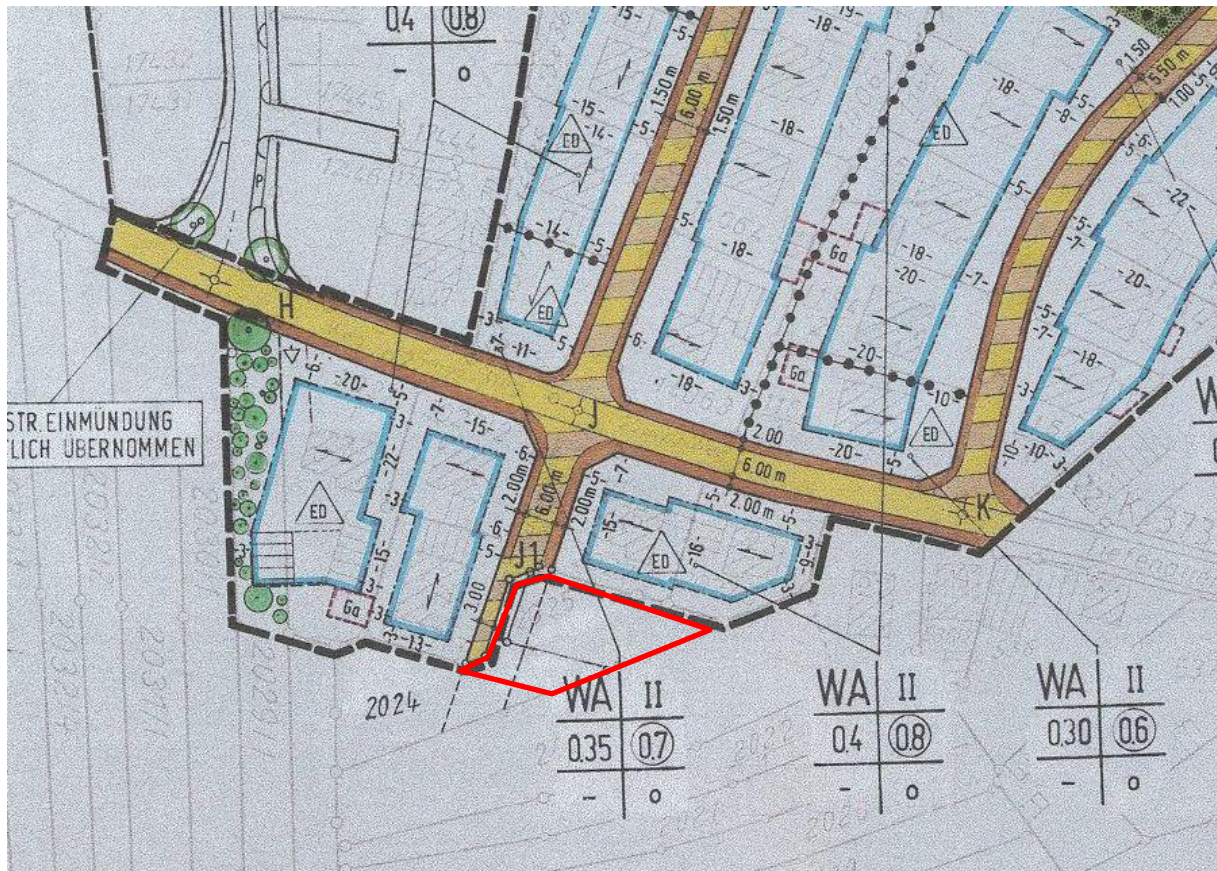


Abbildung 9: Bebauungsplan "Im Sommerhau" mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: Gemeinde Sinzheim, eigene Darstellung

Das Plangebiet schließt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Sommerhau“ von 1995 an. Die Festsetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden so gewählt, dass sich die dort geplanten Vorhaben in die umgebende Bebauung integrieren können.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, neue Wohnbaufläche für die Gemeinde Sinzheim zu entwickeln, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Es soll somit eine Fläche für die Errichtung von einem neuen Wohngebäude entstehen und für eine Bebauung vorbereitet werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Auf der Fläche soll ein neues Wohngebäude errichtet werden. Die Erschließung der Fläche wird über die bereits bestehende Stichstraße „Im Baumgarten“ realisiert.

Da die Grundstücke in privatem Besitz sind und durch die Eigentümer entsprechend entwickelt werden sollen, ist ein Ausweichen auf andere Grundstücke nicht verhältnismäßig. Die Fläche ist bereits durch den Flächennutzungsplan für eine entsprechende Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Diese Fläche soll daher der Wohnnutzung vorbehalten bleiben.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Anbindung über eine Stichstraße ist der Standort auch ungeeignet für die Errichtung solcher größeren Einrichtungen wie Tankstellen oder Verwaltungseinrichtungen, die einen höheren Besucherverkehr vor Ort erzeugen.

Um die Nutzungsmöglichkeiten möglichst offen zu halten, werden folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Hierdurch können auf dem Gebiet auch kleinere gewerbliche und handwerkliche Betriebe entstehen, die mit der umliegenden Wohnbebauung aufgrund ihres nichtstörenden Charakters vereinbar sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, sodass dort auch Angebote für die Aufnahme von Gästen entstehen können. Somit wird der touristische Sektor gestärkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Zur örtlichen Versorgung des Gebiets sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb auf dem Plangebiet bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 in den Baugebietsteilflächen (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet.

In der Baugebietsteilfläche ist die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss vorgesehen. Die maximale Traufhöhe wird dort mit 7,0 m, die Firsthöhe mit 10,5 m festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen der Bebauung der angrenzenden Flächen.

Gemessen wird die Trauf- und Firsthöhe ab Oberkante der Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Eine Überschreitung der Traufhöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden. Somit können entsprechende Gestaltungen im Bereich des Daches durchgeführt werden, die jedoch nicht die Gesamtkubatur der Gebäude stören können.

Bei Ausführung der Garagen mit Flachdach darf die Höhe der Garage ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis Oberkante des Abschlusses des Flachdaches höchstens 3,0 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante der Straßenachse bis Oberkante Firstziegel, das Maß von 5,5 m nicht überschreiten. Somit können ausreichend hohe Garagen errichtet werden, die für die Unterbringung der geläufigen Fahrzeuge ausreichend in ihrer Höhe dimensioniert sind.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Baugebietsteilfläche wird festgesetzt, dass Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Grundstücksflächen mit ausreichend hohen Gebäuden bebaut werden, die sich in die Umgebungsbebauung eingliedern können.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dadurch können dort bei vollständiger Ausnutzung der GRZ von 0,4 Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, die sich in die Umgebungsbebauung eingliedern können.

6.1.3 Bauweise

Für die Baugebietsfläche wird die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Sie sind somit mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird durch das Baufenster beschränkt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil der Unterlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m oder 1/3 der Gebäudelängsseite beträgt. Diese Beschränkung gilt nicht für Dachvorsprünge. Dies erlaubt einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Bauherren bei der Ausgestaltung der Gebäude.

Ebenso können Terrassen und Spielflächen sowie Anlagen, die der Wärmeversorgung dienen bis zur maximalen Grundflächenzahl von 0,4 auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Mit dieser Öffnung soll die Nutzung der Baugrundstücke insbesondere für Wohnzwecke angemessen erleichtert werden. Ausgeschlossen sind diese baulichen Anlagen jedoch für den Bereich der privaten Grünfläche sowie im Bereich der Fläche, die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Carports und Garagen ist jedoch ein Abstand von mindestens 2,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Bautiefe darf das Maß von 14 m ab Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

6.1.6 Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt. Diese Einschränkung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in Ortsrandlage befindet und auch in der Umgebung eine entsprechende Regelung vorhanden ist. Mit der Zulässigkeit von

maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße „Im Baumgarten“ angeschlossen. Von dort ist die weitere verkehrliche Infrastruktur der Gemeinde Sinzheim und auch die überörtliche Verkehrsinfrastruktur erreichbar.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung kann über die Einrichtungen innerhalb der Straße „Im Baumgarten“ gewährleistet werden.

6.3.2 Wasser

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser kann über die bestehende Leitung innerhalb der Straße „Im Baumgarten“ gewährleistet werden.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem:

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebiets kann über den bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Im Baumgarten“ gewährleistet werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort, falls technisch und durch den Untergrund möglich, zu versickern und dadurch dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Andernfalls kann das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal innerhalb der Straße „Im Baumgarten“ abgeleitet werden.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Kommunikationseinrichtungen kann über den bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Im Baumgarten“ gewährleistet werden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen sind als unterirdische Leitungen und Anlagen auszugestalten. Wartungseinrichtungen wie Schaltkästen etc. sind auch für eine bessere Erreichbarkeit oberirdisch auszugestalten.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

Begründung

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge,
- Schaffung von unversiegelten Bereichen durch festgesetzte Grundflächenzahl und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen,
- Anpflanzen von Bäumen auf dem privaten Baugrundstück,
- Entwicklung einer Hecke aus standortheimischen Sträuchern.

Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierzu werden zwei Maßnahmen vorgesehen und den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet. Es handelt sich hierbei um die Entwicklung einer Fettwiese mit vier Obstbäumen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 11797 und 11798 sowie das Anpflanzen von elf Obstbäumen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 13093. Mit den vorgenommenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden.

6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Eintragungen sind Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei, die unbeschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, nicht zulässig.

6.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Baumpflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebiets und um Lebensräume für Tiere zu schaffen, wird festgesetzt, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum gepflanzt werden muss.

Hecke

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ist das Anpflanzen einer einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern zum Schutz der Wohnbaufläche vor Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorzusehen.

6.4.4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche im Osten des Plangebiets dient überwiegend der Offenhaltung dieses Landschaftsbereichs. Bauliche Anlagen sind auf dieser Grünfläche nicht zulässig.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse vor Ort.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut und nur im Bereich der Straße „Im Baumgarten“ zum Teil versiegelt. Es ist teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

6.6.2 Mensch

Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets besitzt dieses keine große Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

6.6.3 Boden und Wasser

Durch die vorgesehene Bebauung und damit Versiegelung des Gebiets kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktion und der Grundwasserbildung vor Ort. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Flächen im Bereich der Stellplatzflächen und ihren Zufahrten kann diese Versiegelung zum Teil abgemildert werden. Jedoch ist die vorgesehene Bebauung als wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Wasser zu bewerten.

6.6.4 Tiere und Pflanzen

Durch die vorgesehene Bebauung geht Fläche verloren, die als potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen dient. Daher ist mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

6.6.5 Klima und Luft

Durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung geht potenzielle Fläche für die Frischluftneubildung und für die Frischluftzufuhr aus dem freien Gelände verloren. Daher ist durch die vorgesehene Planung mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

6.6.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Verdachtsbereich der flächenhaften Westwallbefestigung. Konkrete Hinweise auf eine Beeinträchtigung dieser Anlage sind jedoch nicht gegeben, sodass mit keinen Eingriffen in diesen Bereich zu rechnen ist.

6.6.7 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets hat eine dortige Bebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

6.6.8 Abwägung der Umweltbelange

Trotz der potenziellen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden und Wasser“, „Tiere und Pflanzen“ und „Klima und Luft“ sind die gesamtheitlichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die diversen Schutzgüter als unbedenklich zu bewerten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung der Gebäude wird entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Im Sommerhau“ gewählt, sodass sich die Gebäude in die Umgebungsbebauung integrieren können. Zugelassen werden daher Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (kWD) mit einer Dachneigung von 18 - 30 Grad. Für die Dacheindeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden.

Dachgauben und Dachaufbauten sind zugelassen, dürfen jedoch in Summe 10 % der einzelnen Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen auch die Traufe unterbrechen.

Garagen können mit Flachdach oder Satteldach errichtet werden.

6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden. Die Bodenbefestigungen sind aus ökologischen Gründen auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Gesamthöhe von maximal 1,0 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrandes. Zugelassen werden dabei

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
- offene Zäune ohne Sichtschutzstreifen aus Kunststoff mit Heckenhinterpflanzung,
- Heckenpflanzungen.

Mit Gehölzpflanzungen ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Straßenrand einzuhalten. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Straßen- bzw. Gehwegraum durch überhängende Gehölze eingeengt wird.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Die Zulässigkeit an diesen Grundstücksgrenzen richtet sich demnach nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg.

Die Verwendung von Stacheldraht wird als Einfriedung generell ausgeschlossen, auch entlang privater Grundstücksgrenzen. Hierdurch sollen Gefährdungen vermieden werden.

6.7.3 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Hauptgebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

6.7.4 Stellplätze

Für die im Gebiet zu errichtenden Stellplatzflächen werden die Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim übernommen. Die Stellplatzverpflichtung wird hierbei auf 1,5 KFZ-Stellplätze je Wohnung mit mindestens 50 m² bis unter 60 m² Wohnfläche und auf 2 KFZ-Stellplätze je Wohnung mit mindestens 60 m² Wohnfläche erhöht. Die Gemeinde Sinzheim ist zwar der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und verfügt über einen Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr. Dennoch wird aufgrund statistischer Erhebungen und der durchgeführten Stellplatzuntersuchung insbesondere bei den größeren Wohnungen mehr als ein Kraftfahrzeug benutzt. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 50 m² erforderlich.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Plangebiets kann die bisher dort bestehende Nutzung als Grünland nicht mehr bestehen bleiben. Das Gebiet wird zukünftig als Wohnbaufläche genutzt.

7.2 Verkehr

Die Umsetzung des Plangebiets hat keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort, da es sich hierbei ausschließlich um ein neues Wohngebäude handelt. Dies führt nicht zu einer relevanten Mehrbelastung der verkehrlichen Infrastruktur vor Ort.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Umsetzung des Plangebiets hat keine negativen Auswirkungen auf die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung vor Ort, da es sich hierbei um ein neues Wohngebäude handelt. Dies führt nicht zu einer Mehrbelastung der Infrastruktur vor Ort.

7.3.2 Trinkwasser

Die Umsetzung des Plangebiets hat keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung vor Ort, da es sich hierbei um ausschließlich ein neues Wohngebäude handelt. Dies führt nicht zu einer Mehrbelastung der Infrastruktur vor Ort.

7.3.3 Elektrizität

Die Umsetzung des Plangebiets hat keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung mit Elektrizität vor Ort, da es sich hierbei um ausschließlich ein neues Wohngebäude handelt. Dies führt nicht zu einer Mehrbelastung der Infrastruktur vor Ort.

7.3.4 Gasversorgung

Das Gebiet ist an die örtliche Gasversorgung angeschlossen.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB herzustellen und auszuführen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Bei einer Neuaufteilung der Grundstücke vor Ort ist eine private Umlegung vorzusehen. Diese ist durch die Eigentümer der Fläche vorzusehen.

8.2 Entschädigungen

Es wird kein entschädigungspflichtiges Vorhaben durchgeführt.

8.3 Erschließung

Die Erschließung ist bereits durch die dortige Stichstraße „Im Baumgarten“ gesichert.

8.4 Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Realisierung des Planungsvorhabens sind durch den Eigentümer der Fläche zu tragen.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2025 zur Rechtskraft zu bringen.

Begründung

Sinzheim,.....

Lauf, 09.07.2025 Ro/Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf

Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

.....
Erik Ernst
Bürgermeister

Planverfasser