



Begründung

**zum Bebauungsplan „Angellocher Weg/Etzwiese“, 1. Änderung,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld**

Planungsstand : 19.03.2025/22.04.2025

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ ist es, durch eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche und Modernisierung den seit vielen Jahren an dem südlichen Ortsrand von Michelfeld vorhandenen Lebensmittel-Discounter langfristig zu sichern.

Dieser ist ein fester Bestandteil der in Angelbachtal vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die an diesem Standort künftig zulässige Verkaufsfläche auf die übliche Größenordnung eines Lebensmittel-Discounters angehoben werden, um damit die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes auch langfristig zu gewährleisten.

II. Lage des Plangebietes und Bestandsbebauung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ befinden sich am südlichen Rand von Michelfeld.

Der Geltungsbereich wird im Süd-Westen durch das bestehende Gewerbegebiet „Etwiese“, im Norden durch das bebaute Flurstück Nr. 6921 sowie im Nord-Osten durch den Vegetationszug des „Waldangelbach“ begrenzt. Die südliche Abgrenzung bildet die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes realisierte Kreisverkehrsanlage und die hieran angeschlossene „Etwiesenstraße“.



Ortsplan der Gemeinde Angelbachtal mit Kennzeichnung des Plangebietes

III. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Angellocher Weg/Etzwiese“ der Gemeinde Angelbachtal wurde durch den Gemeinderat, nach der erteilten Zulassung einer beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragten Zielabweichung von den Festsetzungen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, am 16.04.2012 als Satzung beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurden die im Zuge der Planaufstellung konzipierte Kreisverkehrsanlage und die damit verbundene Erschließungskonzeption des süd-westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes realisiert.

Auf der gewerblichen Baufläche innerhalb des Plangebietes wurde auf einer ca. 4.800 m² großen Fläche ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² angesiedelt.



Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“

IV. Rechtliche Grundlagen

Gemäß der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar sind Teile des Plangebietes als „Schutzbedürftiger Bereich für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ sowie als „Grünzäsur“ dargestellt. Es wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“, nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, zwischenzeitlich aufgesiedelt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung von bisher 800 m² auf nunmehr 1.000 m², zuzüglich eines Backshops mit 65 m², entspricht der zwischenzeitlich gängigen Größe eines Lebensmittel-Discounters.

Entlang der zum Einzelhandelsmarkt führenden Straßen befinden sich Gehwege, so dass der Standort sowohl fußläufig als auch über die Bushaltestelle „Michelfeld, Etzwiese“ erreichbar ist. Damit ist der geplante Markt auch für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung erreichbar. Dieses gilt insbesondere für die Bewohner der westlich an den Standort angrenzenden Wohnbauflächen. Mit diesem Hintergrund kann der Standort als „integriert“ bewertet werden.

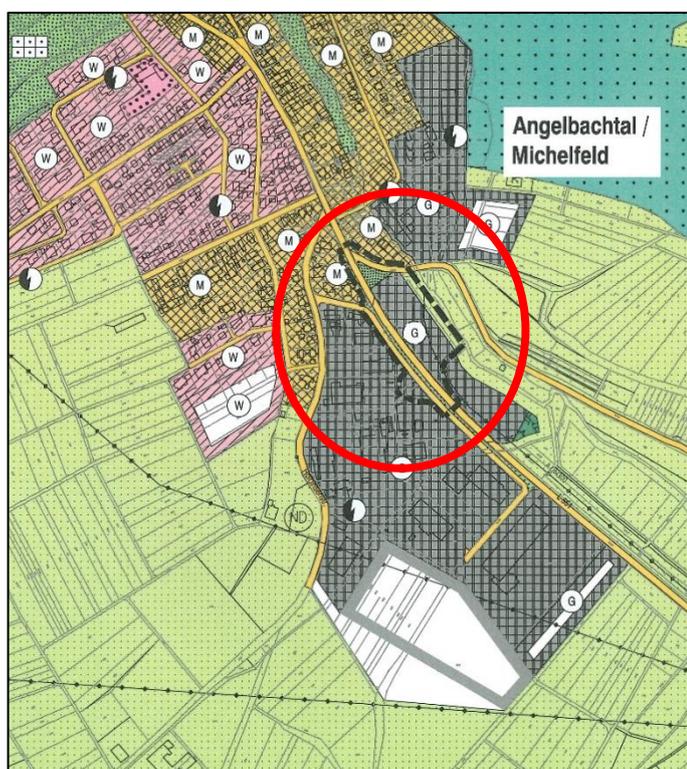
Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden gemäß einem vorliegenden Gutachten auch nach der geplanten Erweiterung eingehalten. Auf die hierzu vorliegende Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, wird verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Von der Planänderung nicht betroffen sind die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von „NATURA 2000“-Gebieten. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebietes keine Anlagen, die in der Liste des Regierungspräsidiums Karlsruhe als „Störfallbetrieb“ gekennzeichnet sind, so dass auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens, aber auch aufgrund des Umstandes, dass die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes haben wird, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet werden.

Ein Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Umwidmung einer „gewerbliche Baufläche“ in eine „Sonderbaufläche“. Nach dem Abschluss des auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahrens, ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen.



**Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen**

Die Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ der Gemeinde Angelbachtal sowie für den Verfahrensablauf sind des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (BGBl. 2024 Nr. 98), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Von der Änderung nicht betroffen ist die Satzung über Örtlichen Bauvorschriften. Sie behalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in der Fassung vom 16.04.2012, ihre Gültigkeit.

V. Planungsinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

Anlass und der Schwerpunkt der Änderung des Bebauungsplanes ist die notwendige Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Lebensmittel-Discounters. Ermöglicht werden soll eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Baukörpers in nord-westliche Richtung und eine damit verbundene Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von derzeit der in einem Gewerbegebiet zulässigen Größe von 800 m² auf zukünftig 1.000 m², zuzüglich der Verkaufsfläche des am Standort bereits vorhandenen Backshops.

Damit überschreitet die vorgesehene Verkaufsfläche die in einem Gewerbegebiet zulässige Verkaufsfläche, so dass mit der Änderung des Bebauungsplanes ein Teil der Baufläche als Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen wird.

Die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche soll im Sinne einer Standortsicherung einer damit möglichen zeitgemäßen Präsentation der Waren und einer kundenfreundlichen Gestaltung des Marktes dienen.

Eine wesentliche Veränderung und Vergrößerung des Sortimentes der zum Verkauf angebotenen Waren ist nicht vorgesehen.

Mit diesem Hintergrund wird die Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ wie folgt ausformuliert :

1.2. Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Im ausgewiesenen Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche in einer Gesamtgröße von maximal 1.000 m² zugelassen.

Zulässig ist der Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege sowie Getränke an Endverbraucher.

Zehn Prozent der zulässigen Verkaufsfläche dürfen dem Verkauf anderer zentrenrelevanter Sortimente dienen.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 65 m², Bewirtschaftungsflächen sowie die für die Einrichtung erforderlichen Nebenräume zulässig.

Von der geplanten Erweiterung des Lebensmittel-Discounters wird die Anzahl der im Bestand vorhandenen Parkplätze nicht betroffen sein. Von den auf der Fläche derzeit vorhandenen 60 PKW-Stellplätzen sind zukünftig 4 Stück für das Aufladen von Elektrofahrzeugen vorgesehen.

Die ausgewiesene Baufläche nord-westlich des Sondergebietes „Lebensmittel-Einzelhandel“ verbleibt als ausgewiesenes „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO Inhalt des Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Fläche

Für das verbleibende Gewerbegebiet wird die ausgewiesene „überbaubare Fläche“ in Richtung der hier ausgewiesenen „öffentliche Grünfläche“ geringfügig vergrößert. Der hier bisher im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Mindestabstand wird von 5,00 m auf 2,50 m erweitert. Die Gemeinde Angelbachtal begründet diese Änderung mit dem Ansinnen, dass diese gewerbliche Baufläche im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden zukünftig effektiver genutzt werden kann.

3. Ausweisung einer „abweichende Bauweise“

Die für das Plangebiet bisher festgesetzte „offene Bauweise“ wird geändert, indem mit der Definition einer „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zukünftig Gebäudelängen bis zu 75,00 m zulässig sind. Damit wird die Option ermöglicht, dass ein gebietsübergreifender, zusammenhängender Baukörper entsteht.

Eine Voraussetzung hierfür ist, dass die Vorgaben der zulässigen Verkaufsfläche durch ein solches Vorhaben nicht überschritten, eine Agglomeration vermieden damit die Belange der Raumordnung nicht betroffen sind.

VI. Mögliche Emissionskonflikte

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Erweiterung der Verkaufsfläche des im Plangebiet vorhandenen Lebensmittel-Discounters um 200 m² wird keine, über den derzeitigen Betrieb hinausgehenden Lärmemissionen zur Folge haben. Diese Aussage gilt sowohl für die Anlieferung der Waren als auch für die durch die An- und Abfahrt der Kunden sowie die Parkierungsvorgänge zu erwartenden Emissionen.

Die im Bestand vorhandene Anlieferungsrampe sowie Parkierungsflächen orientieren sich in Richtung der Kreisverkehrsanlage bzw. des „Waldangelbach“. Sie liegen damit abgewandt zu den in einem Abstand von ca. 50,00 m vorhandenen Wohngebäuden.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ hat keinerlei Auswirkungen auf die im Hinblick auf den Landschafts- und Naturschutz zu betrachtenden einzelnen Schutzgüter. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen „öffentliche Grünflächen“ und die hieraufhin festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bleiben uneingeschränkt Inhalt des Planwerkes.

Ebenfalls nicht verändert werden die Größe der ausgewiesenen Bauflächen sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf verwiesen, dass es auch in Bestandsgebieten in der Eigenverantwortung eines jeden Bauherrn liegt, dass er nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot sowie das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt und dass durch die Maßnahme der Zustand der lokalen Population erhalten bleibt. Dieses gilt auch insbesondere hinsichtlich des Eingriffszeitpunktes. Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich dieses Belanges gerecht zu werden, sind gegebenenfalls, unmittelbar im Vorfeld einer Baumaßnahme, nach einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung kleinräumige, mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ weist eine Gesamtgröße von ca. 1,59 ha auf.

Durch die im Zuge der 1. Änderung vorgesehene Umwandlung einer Teilfläche des „Gewerbegebiet“ in ein „Sondergebiet“ ergibt sich, unter Beibehaltung aller anderen Flächengrößen, folgende Gesamtbilanz :

▪ Gewerbegebiet	ca. 0,171 ha
▪ Sondergebiet	ca. 0,537 ha
▪ Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,002 ha
▪ Verkehrsgrün	ca. 0,267 ha
▪ <u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,616 ha</u>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 1,593 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 19.03.2025/22.04.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Frank Werner, Bürgermeister

Architekt