



Begründung

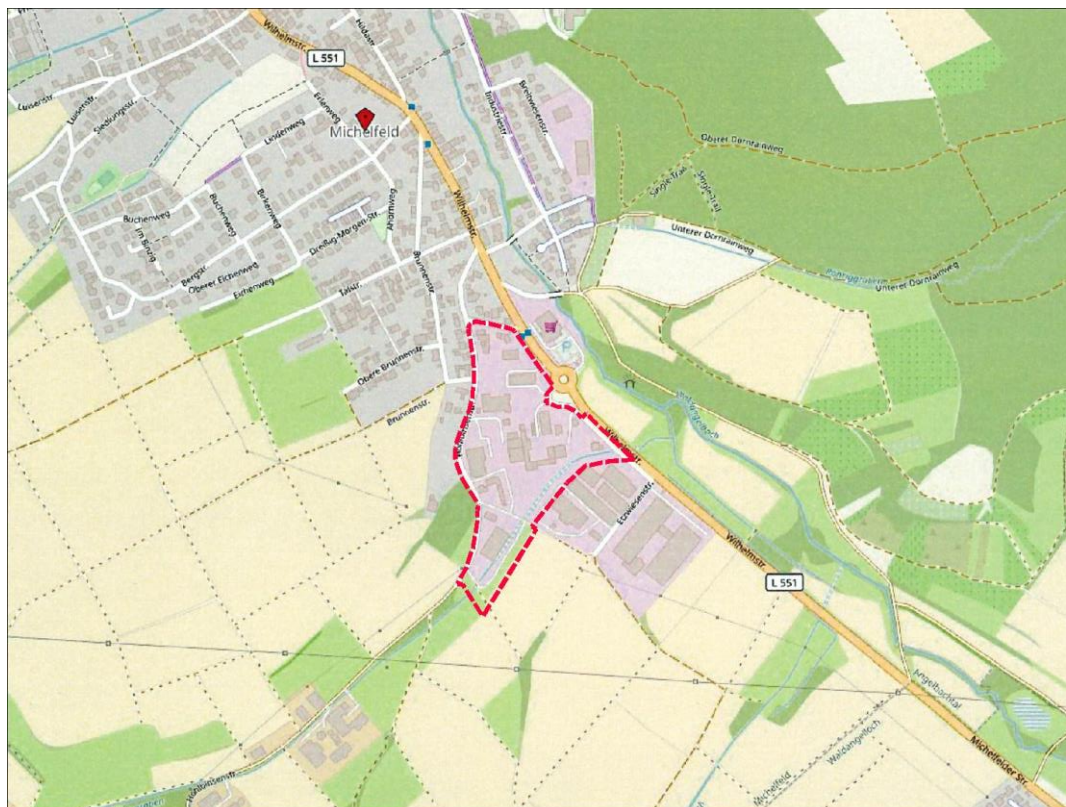
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Etwiese“ 2. Änderung, Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

I. Lage des Plangebietes

Die gewerbliche Baufläche „Etwiese“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Michelfeld. Das Plangebiet wurde Ende der achtziger Jahre mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dätschlich“ bedarfsgerecht erweitert.

Nachdem große Teile des Gewerbegebietes zunehmend brach gefallen sind, hat die Gemeinde Angelbachtal im Jahre 2010 eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung dieses Bestandsgebietes erarbeiten lassen. Als ein wesentlicher Schritt hierzu, galt die Ausbildung einer neuen Anbindung des Plangebietes an die L 551 mittels einer Kreisverkehrsanlage. Dieser wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg – Etwiese“ planungsrechtlich gesichert und wurde, nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes, in den Jahren 2013/2014 realisiert. Seitdem wird der Ziel- und Quellverkehr aus dem Gewerbegebiet, und hier zu benennen ist insbesondere der Schwerlastverkehr, nicht mehr über den von einer Wohnnutzung geprägten Teil der Hohlbinsenstraße abgewickelt.

Große Teile der gewerblichen Baufläche östlich der Hohlbinsenstraße, wurden über Jahrzehnte durch einen Betrieb des Baugewerbes mit einem dazugehörigen Betonwerkes genutzt. Heute liegen derzeit nach der Aufgabe dieses Betriebes und einer Teilveräußerung von Flächen, große Bereiche des Gewerbegebietes brach. Ursache hierfür sind unpraktikable Grundstückszuschnitte, unzureichende Zufahrtsmöglichkeiten und potenzielle Konflikte zwischen der an das Plangebiet angrenzenden, in einem Mischgebiet vorhandenen Wohnbebauung und den planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegrundstücken.



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Etwiese“ der Gemeinde Angelbachtal wurde durch den Gemeinderat am 30.03.1981 als Satzung beschlossen und am 11.05.1981 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt. Im Jahre 1997 wurde eine 1. Bebauungsplan-Änderung durchgeführt, um auf einer bisher als öffentliches Grün festgesetzten Fläche eine Bebauung zu ermöglichen.

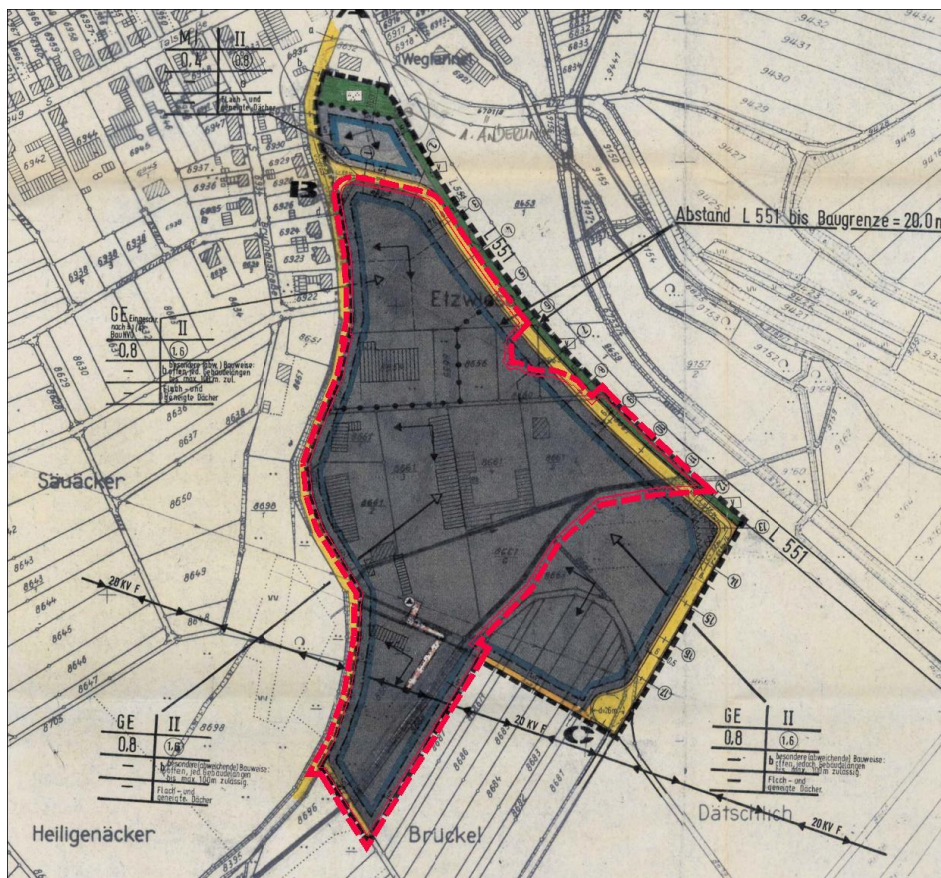
III. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Sinne der Innentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reaktivierung der beschriebenen, brachgefallenen Bauflächen zu ermöglichen.

Durch eine städtebauliche begründete Abstufung der zukünftig zulässigen Nutzungen, soll möglichen Konflikten entgegengewirkt werden.

IV. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Etwiese“ stellt eine Neuaufstellung für eine Teilfläche des seit dem Jahre 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Etwiese“ dar. Letzter behält gemäß der nachfolgenden Darstellung lediglich für den nördlichen Teil, bzw. süd-östlichen Teil seine Rechtskraft.



V. Rechtliche Grundlagen

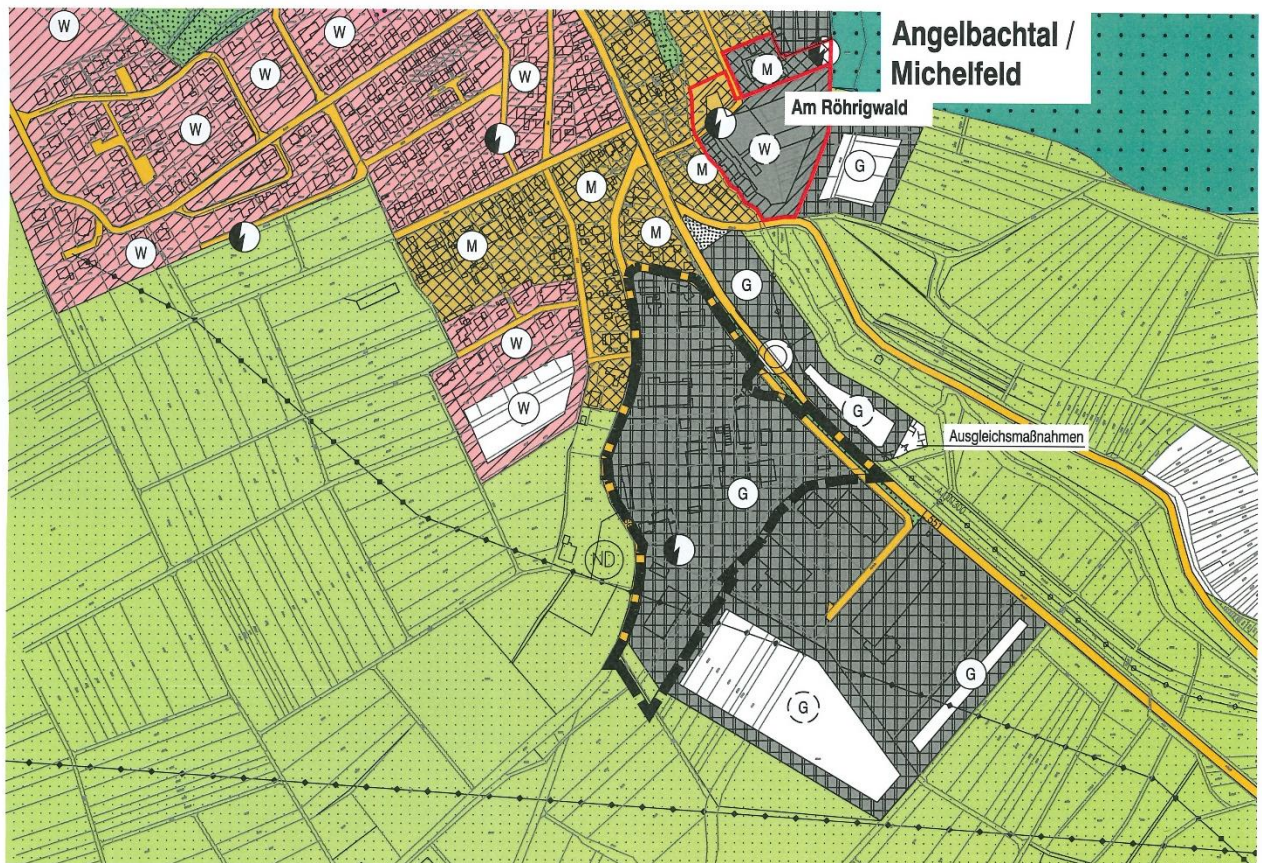
Der Bebauungsplan „Etwiese“, 2. Änderung stellt eine Neuaufstellung für Teilflächen des seit dem Jahre 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Etwiese“ dar. Die für diese Teilflächen bisher gültigen Festsetzungen werden mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.32017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl.S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1902).

Die Gemeinde Angelbachtal erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes des Weiteren eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Grundlage hierfür
bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,
ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021.

Das Plangebiet liegt gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ inner-
halb eines als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ (Bestand) dargestellten Bereiches. Somit steht der
Planentwurf regionalplanerischen Restriktionen nicht entgegen.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim
– Angelbachtal – Zuzenhausen als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Änderungs-Entwurf des Bebau-
ungsplanes entspricht hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nach wie vor dieser Darstellung, auch wenn in
einem „Urbane Gebiet“ neben Gewerbebetrieben zukünftig auch das Wohnen zugelassen ist.



**Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal - Zuzenhausen**

Es ist beabsichtigt, nach dem Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens den Flächennutzungsplan der Ver-
einbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB
im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Die überplante Fläche liegt außerhalb von „NATURA 2000“- , Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutz-Gebieten. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Die überbaubaren Flächen, weisen weniger als 70.000 m² auf. Die Gemeinde Angelbachtal ist unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird.

Unter dieser Voraussetzung kann auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Die Planungsinhalte haben weder nennenswerte räumliche Auswirkungen, noch sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, die einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Struktur der überplanten Fläche unterliegt der einer gemischten bzw. eingeschränkt gewerblichen Nutzung. Aufgrund der hier zukünftig zulässigen Nutzungen bestehen keine Pflichten für eine Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, hat die Gemeinde Angelbachtal eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchen durchführen lassen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Artengruppen der Reptilien, hier speziell für Zauneidechsen und Mauereidechsen, im weiteren Planungsprozess noch spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen sind.

Für alle weiteren Arten bzw. Artengruppen aus dem Anhang IV. der FFH-Richtlinie sowie dem Artikel I der Vogelschutz-Richtlinie kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Weiterführende, vertiefende tierökologische Untersuchungen sind für diese Tier- und Pflanzenarten aus fachlicher Sicht somit nicht erforderlich.

Auf den Bericht über die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist, wird verwiesen.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung und Nutzung der Grundstücke, sowie innerhalb als auch unmittelbar angrenzend des Plangebietes, erfordern eine differenzierte Betrachtung und eine Zonierung der zukünftig zulässigen Nutzungen.

Ausweisung eines „Mischgebiet“

Bei der bestehenden Bebauung westlich der „Hohlbinsenstraße“ handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude. Diese grenzen derzeit an ein planungsrechtlich ausgewiesenes „Gewerbegebiet“ an.

Eingehend auf diesen Sachverhalt und unter Berücksichtigung der auf den Flächen des Geltungsbereiches zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung bestehenden Nutzungen, sieht das Plankonzept vor, die Flurstücke Nr. 10624 und Nr. 10625 gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ auszuweisen. Auf diesen Flächen befinden sich primär Wohngebäude sowie ein das Wohnen nicht wesentlich störender Stukkateurbetrieb.

„Urbane Gebiet“

Auf den südlich hieran angrenzenden Bauflächen wird das bisher „eingeschränktes Gewerbegebiet“ umgewidmet in ein „Urbane Gebiet“ (§ 6 a BauNVO). Vorhanden ist hier eine von kleineren Grundstücken geprägte Struktur mit einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnnutzungen, wobei die im § 6 a Abs. 4 BauNVO genannten „sonstige Gewerbebetriebe“ deutlich dominieren.

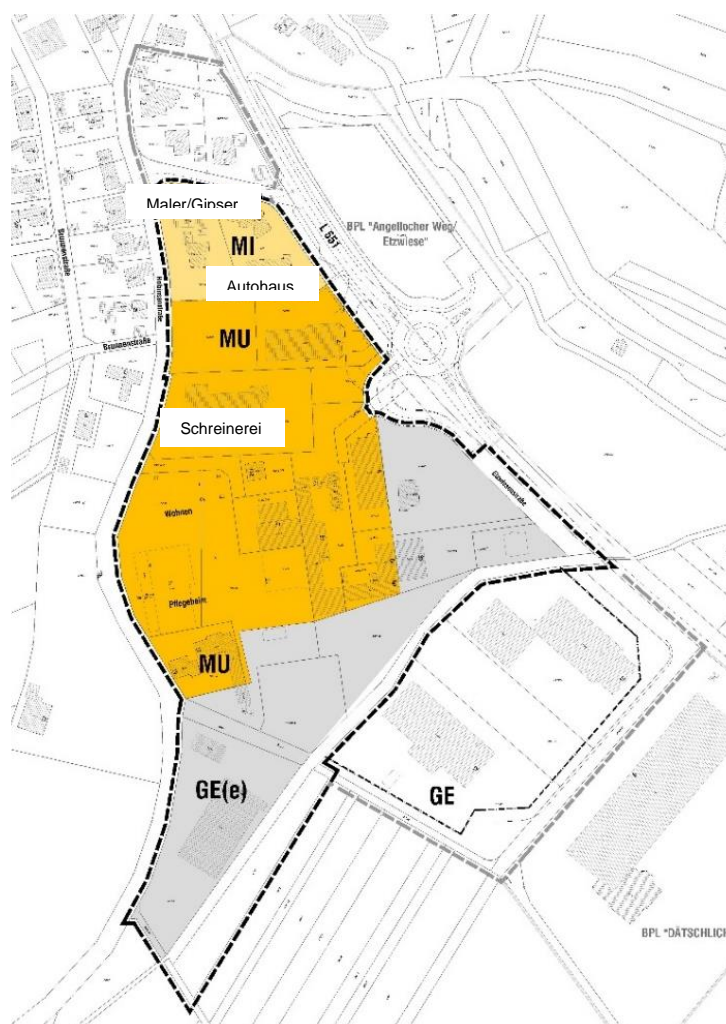
Das ausgewiesene „Urbane Gebiet“ wird in ein „MU1“- und „MU2“-Gebiet gegliedert. Während im „MU1“-Gebiet, welches einen direkten Anschluss an die Landstraße hat, Tankstellen allgemein zugelassen werden, ist diese Nutzung im „MU2“-Gebiet generell unzulässig.

Darüber hinaus werden sowohl im „Urbane Gebiet“, als auch im „eingeschränktes Gewerbegebiet“ Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen. Dieses geschieht zur Vermeidung eines Verlustes einer in Teilbereichen noch vorhandenen Nutzungsvielfalt durch einen „Trading-Down-Effekt“ sowie zum Schutz der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung.

„eingeschränktes Gewerbegebiet“

Um den Belangen der süd-westlich an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieben im Hinblick der im Bestand vorhandenen Immissionen zu entsprechen, bleibt es an der Nahtstelle zwischen dem ausgewiesenen „Urbane Gebiet“ und der intensiv, außerhalb des Plangebietes gewerblich genutzten Baufläche bei der Ausweisung eines „**eingeschränktes Gewerbegebiet**“. Auf diesen Flächen sind zukünftig nur solche Betriebe zulässig, welche gewährleisten, dass die Immissionsrichtwerte eines „Urbane Gebiet“ nicht überschritten werden.

Eine Wohnnutzung kann auf diesen Flächen nur ausnahmsweise auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.



Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Fortschreibung vorgenommene Zonierung im Überblick

Die im Plangebiet vorgenommene Zonierung soll einerseits mögliche Nutzungskonflikte minimieren und andererseits gewährleisten, dass die im Plangebiet, bzw. außerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ihren Tätigkeiten weiterhin uneingeschränkt nachgehen können.

Mit diesem Hintergrund hat die Gemeinde Angelbachtal, parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Etwiese“, durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Chr. Malo, Bad Dürkheim, eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Überprüft wurde die Frage, ob auf die ausgewiesenen gemischten Bauflächen zukünftig Geräuschimmissionen einwirken, die im Sinne der geltenden Regelwerke gesunde Wohnverhältnisse nicht ermöglichen. Diese resultieren aus dem Betrieb gewerblicher Anlagen sowie aus dem öffentlichen Straßenverkehr.

In Absprache mit der Gemeinde Angelbachtal wurden alle gewerblichen Anlagen, die einen Anteil an dem Immissionsrichtwert haben könnten, bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Die Untersuchung erfolgte einerseits über eine Befragung der einzelnen Betriebe, andererseits über vor Ort durchgeführte Schallpegelmessungen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, wurde der Entwurf während des Planungsprozesses im Hinblick auf die süd-östlich im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke fortgeschrieben und anstelle eines hier ursprünglich angedachten „Urbane Gebiet“ ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorge schlagen.

Aufgrund der Ausnutzung und punktuellen Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm durch bestehende Firmen, stehen für künftige Betriebsansiedlungen innerhalb des Plangebietes nur noch begrenzte Lärm-Immissionspotenziale zur Verfügung. Gemäß der TA-Lärm spricht dieser Sachverhalt jedoch nicht gegen die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe. Dieses kann in einer unbeschränkten Anzahl erfolgen, wenn die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Auch ist die Erweiterung von bestehenden Betrieben in der Regel unproblematisch, wenn diese nicht immis-sionsrelevant sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet sind geprägt durch den Straßenverkehr der L 551. Dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden die in den Anlagen 8.2 a bis 8.2 d des „Schalltechnischen Untersu-chungsberichtes“ dargestellten Lärmpegelbereiche. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebauli-chen Gründen nicht denkbar, so dass für die Bauflächen im „Urbane Gebiet“ bzw. im „Mischgebiet“ gemäß der Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen und der Darstellung in der Anlage passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Modifizierung der Grund- und Geschossflächenzahlen, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen definiert.

In Anlehnung an den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan verbleibt es, abgesehen der Flächen der Flurstücke Nr. 10624 und Nr. 10625, bei der bisher ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,8.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, welche bisher durch 2 Vollgeschosse definiert waren, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes weit differenzierter festgesetzt.

Östlich der Hohlbinsenstraße sollen zukünftig bis zu 13,00 m hohe, 4-geschossige Gebäude zugelassen werden. Hierbei ist das 4. Vollgeschoss mit rückspringenden Außenwänden als Staffelgeschoss, bzw. als Dachgeschoss auszubilden. Begründet wird diese Festsetzung mit dem bestehenden, sehr hohen Bedarf an Wohnungen, aber auch an Betten im Pflegebereich. Entsprechende Gebäudekubaturen werden sich an diesem Standort sowohl an das städtebauliche Umfeld als auch die topografischen Gegebenheiten einfügen.

In den anderen Bereichen des ausgewiesenen „Urbane Gebiet“, bzw. im „Mischgebiet“ beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,50 m. Die hieraus abzuleitenden Gebäudekubaturen fügen sich in den baulichen Bestand, bzw. in die Vorgaben des bisherigen Planungsrechtes ein.

3. Bauweise

Für die gewerbliche Baufläche sowie für große Teile des „Urbane Gebiet“ gilt, analog dem bisherigen Planungsrecht, die „abweichende Bauweise“. Sie ist entsprechend dem § 22 Abs. 2 BauNVO definiert als „offene Bauweise“, ergänzt um die zulässige Abweichung, dass Gebäudelängen bis zu 80 m Länge errichtet werden dürfen (maximal zulässige Gebäudelänge gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan : 100 m).

4. Überbaubare Flächen

Die Gemeinde Angelbachtal orientiert sich bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen an den Vorgaben des bisherigen Planwerkes. Dieses sieht entlang der „Hohlbinsenstraße“ einen einzuhaltenden Mindestabstand einer Bebauung zur Fahrbahnbegrenzungslinie von 5,00 m vor. Zur „Etwiesenstraße“ weist der rechtskräftige Bebauungsplan einen durchgehend einzuhaltenden Mindestabstand von 7,00 m auf.

Diese Festsetzungen werden auf das zukünftig geltende Planungsrecht übertragen und an die neuen Gegebenheiten (insbesondere Anbindung des Plangebietes über eine Kreisverkehrsanlage) angepasst.

Aufgrund der Beibehaltung bestehender Grundzüge bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen, wird der gemäß dem Straßengesetz für Baden-Württemberg vom Fahrbahnrand der L 551 einzuhaltende Mindestabstand von 20,00 m punktuell um bis zu 2,00 m unterschritten. Gegenüber der Fassung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird eine das Planwerk ergänzende Festsetzung in die Fortschreibung des Bebauungsplanes aufgenommen, nach der diese Abstandsflächen zur Landstraße zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Zu der in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommenen zukünftigen Flutmulde, die als „öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt wird, muss eine Bebauung zukünftig einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

VII. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die nachfolgend aufgeführten drei im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragenen Abstandsorte. Diese überlappen sich teilweise.

Obj.-Nr.	Flächenname	Grundstücke Flst.-Nr.	Aktuelle Einstufung
03666-000	Altstandort Betriebstankstelle Holbinsenstr. 15	Teile der Grundstücke 10630 und 10632	B(Belassen)-Entsorgungsrelevanz für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser
05934-000	Altstandort Druckerei SIDRU Siebdruck, Holbinsenstr. 25	10632	S(Sanierung)-Dekontaminationsmaßnahme für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser
07226-000	Altstandort Baugeschäft und Containerdienst Schleweis, Holbinsenstr. 19	8662, 8689, 10630, 10632, 10633	B(Belassen)-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Im südlichen Bereich des Grundstückes, Flurstück Nr. 10632 liegt eine „Untergrundverunreinigung“ vor, die in enger Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Gutachter und dem Wasserrechtsamt zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung saniert wird.

Nach einem erfolgreichen Abschluss dieser Sanierungs-Maßnahme ist die geplante Nutzung der Fläche als „Urbane Gebiet“ als unbedenklich einzustufen.

Für die Flurstücke Nr. 10632 und Nr. 10630 haben die Untersuchungen gezeigt, dass hier eine flächige Auffüllung bis zu einer Tiefe von ca. 1,50 m vorhanden ist. Es ist damit zu rechnen, dass bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund Bodenmaterial anfällt, das nicht frei verwendet werden kann.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Die süd-östliche Abgrenzung des Plangebietes bildet der derzeit im Bestand vorhandene „Hohlbinsengraben“. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Wald + Corbe, Hügelsheim, kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei einem 50-jährlichen Hochwasser-Ereignis mit Überflutungen zu rechnen ist. Das im Unterlauf ausbordende Wasser würde dann in Richtung Ortsmitte abfließen und den Innenbereich von Michelfeld und damit auch den angestrebten 50- bis 100-jährlichen Hochwasserschutz gefährden.

Analog der Vorkonzeption des Ingenieurbüros Wald + Corbe bleibt die vorhandene Trasse grundsätzlich erhalten. Auf ihr sowie auf hieran angrenzenden Flächen, wird auf einer „öffentlichen Grünfläche“, zum Schutz vor ausbordendem Wasser, eine Flutmulde ausgebildet.

VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Es kann die Feststellung getroffen werden, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes „Etwiese“ gegenüber der Ursprungsfassung keine größeren Eingriffe in die einzelnen zu bewertenden Schutzgüter ergeben werden. Es werden folgende ergänzende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlicher Bestandteil des neuen Planungsrechtes.

1. Dachbegrünung

Im „Urbane“ Gebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung von bis zu $\leq 6^\circ$ zu begrünen. Diese formulierte „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der Natur“ gilt sowohl für die Haupt-, als auch für die Nebengebäude.

Durch die formulierte Festsetzung werden Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht. Mit der Maßnahme sollen negative Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, mögliche Auswirkungen der in Anspruch genommenen Grundfläche auf die Funktionen des Bodens, wie beispielsweise die als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Pflanzenstandort, entgegenzusteuern.

Die auf den Dachflächen vorzunehmende Bepflanzung wird sich darüber hinaus zu einem Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten, entwickeln.

Durch einen geringen Abflussbeiwert der ausgebildeten Oberfläche, wird das Entstehen von Hochwasserspitzen reduziert.

2. Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen, Ausschluss von „Schottergärten“

Die Flächen von Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätzen, auf denen das Auftreten wassergefährdender Stoffe grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubauen. Damit soll ein möglichst großer Anteil der lebenswichtigen Ressource „Wasser“ im Plangebiet verbleiben

Durch solche Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen einer Flächenversiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

3. Insektenfreundliche Beleuchtung

Lichtquellen können schädliche Auswirkungen für Insekten haben. Mit diesem Hintergrund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Etwiese“ zukünftig nur „insektenfreundliche“ Außen- und Werbebeleuchtungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik zugelassen. Diese zeichnen sich durch Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten mit insektendichten Gehäusen aus.

Die Festsetzung dient einer Verminderung der entstehenden Störwirkung für Tiere, und hier insbesondere für Insekten, aber auch für den Menschen und das Landschaftsbild.

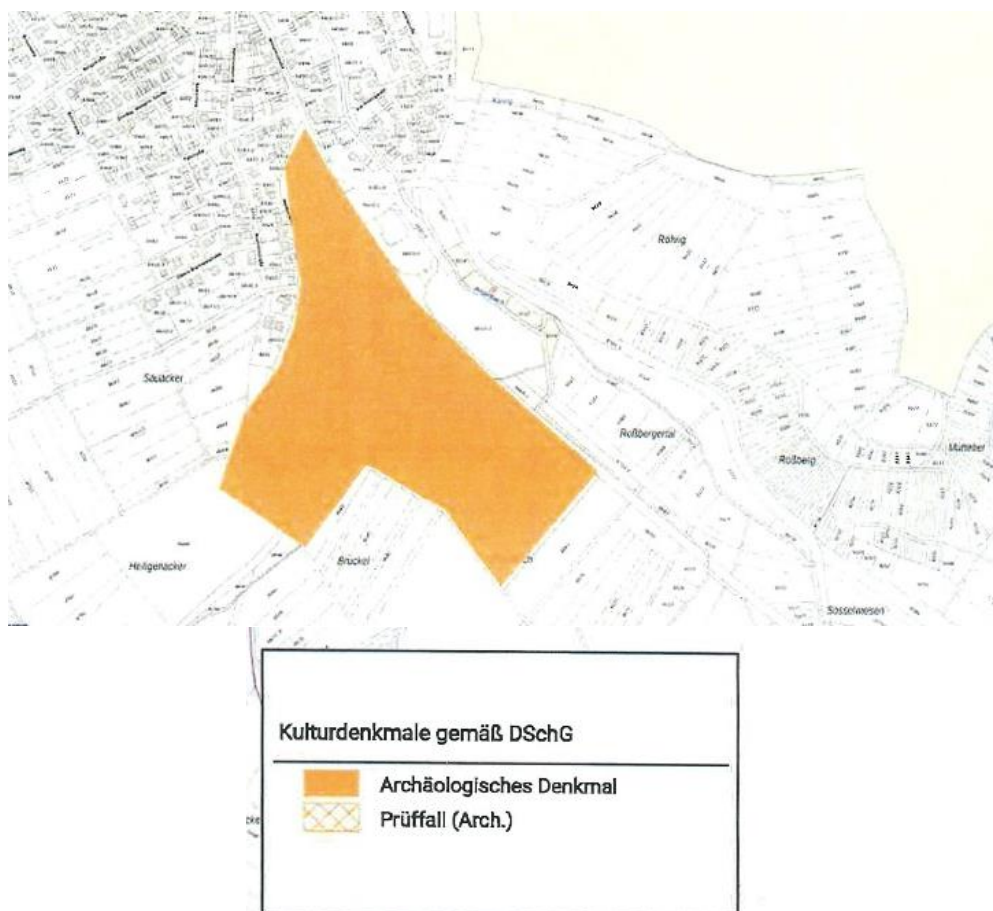
Die getroffene Festsetzung hat eine besondere Bedeutung aufgrund der Lage des Plangebietes am „Hohlbinsengraben“ und am Übergang zur freien Landschaft.

Die Gemeinde Angelbachtal wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Untersucht wird die Frage, ob durch die geänderten Festsetzungen oder durch die Umsetzung der Planung gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG verstoßen wird (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

IX. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche des nachfolgend dargestellten, gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg ausgewiesenen archäologischen Denkmals :

- Mittelalterliche Wüstung Weihbronn (Listen-Nr. MA 3, ADAB ID 97032971, Anlage 1)



An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart in Abstimmung gebracht werden.

Sollten Teilflächen durch den gegenwärtigen Baubestand nicht tiefgründig modern gestört sein, muss mit folgenden Nebenbestimmungen für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens gerechnet werden :

- Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Notwendigkeiten einer fachlichen Dokumentation entschieden wird.
- Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und gegebenenfalls Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.
- Anschließend muss in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

X. Belange der Forstwirtschaft

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Flurstück Nr. 8698/1. Der Baumbewuchs dieses Flurstückes ist im Verbund mit dem südlich hiervon gelegenen Flurstück teilweise als „Wald“ einzustufen. Das Kreisforstamt des Rhein-Neckar-Kreises weist im Zuge des Änderungsverfahrens auf das damit bestehende Gefährdungspotential hin, da ein Mindestabstand von 30 m zum Wald nicht gewährleistet ist.

Im Hinblick auf diese gemäß der Fachbehörde als „Wald“ einzustufende Fläche wird der Bebauungsplan „Etwiese“ hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Flächen nicht geändert. Aufgrund des damit seit Jahrzehnten hier geltenden Planungsrechtes und aufgrund der im Bestand vorhandenen Bebauung besteht für die Forstwirtschaft eine Unterhaltungspflicht die gewährleistet, dass es durch herabstürzende Bäume nicht zu einer Gefährdung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, kommen kann.

Ergänzend verweist die Gemeinde Angelbachtal auf den Sachverhalt, dass die Flurstücke Nr. 8698 und Nr. 8698/1 in der „Waldentwicklungstypenkarte“ der Unteren Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nicht als „Waldfläche“ dargestellt sind.

XI. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemm-massen, Auenlehm) mit einer im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grab-feld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuch-tung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedli-chem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschlie-ßen.

XII. Entwässerungskonzeption

Bei der Baufläche „Etwiese“ handelt es sich um die Umstrukturierung eines bestehenden Baugebietes, welches bereits vollständig an eine Mischwasserkanalisation angeschlossen ist. Das Baugebiet wird darüber hinaus von einer Leitung zur Ableitung von Quellwasser durchquert.

Zur Entlastung des Mischwasserkanals beabsichtigt die Gemeinde Angelbachtal, zukünftig das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser unmittelbar an den „Hohlbinsengraben“ einzu-leiten bzw. diesen an die Quellaufleitung anzuschließen.

Die hierauf abzustimmenden Entwässerungskonzeptionen sind projektbezogen jeweils mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

XIII. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Angelbachtal stellt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes auch eine Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften auf. Diese orientieren sich hinsichtlich zulässiger Dachneigungen und Dachfarben an den Vorgaben der bisher geltenden Festsetzungen. So werden im Geltungsbereich der Satzung auch zukünftig Dachneigungen zwischen 0° und 38° zugelassen. Durch eine Begrenzung der zulässigen Farbspektren der Dächer soll eine zu große Dominanz des Siedlungsrandes im Landschaftsbild vermieden werden.

Einfriedungen, zur Absicherung der gewerblich genutzten Gebäude und Flächen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Für Grundstücke, welche ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,50 m begrenzt.

Einfriedungen dürfen zur optischen Beeinträchtigung nicht blickdicht sein und müssen kleintierpassierbar ausgebildet werden. Die jetzt genannte Vorgabe dient dem Artenschutz und der in diesem Zusammenhang geforderten Durchlässigkeit des Plangebietes (auch für kleinere Säugetiere).

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung für Baden-Württemberg für eine Wohnbebauung reagiert die Gemeinde Angelbachtal auf die im ländlichen Bereich in den letzten Jahren stetig gestiegene Anzahl an PKW-Stellplätzen je Wohneinheit. Durch die Forderung, die für das jeweilige Wohnvorhaben erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das Gefährdungspotential auf der „Hohlbinsenstraße“ reduziert und dem Umstand Rechnung getragen werden, dass an der L 551 keine öffentlichen Parkierungsflächen zur Verfügung stehen.

XIV. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1,65 ha
Mischgebiet	0,44 ha
Urbane Gebiet	2,47 ha
Grünfläche (öffentlich)	0,48 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>0,10 ha</u>
Gesamtfläche	5,14 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 20.05.2022/19.03.2023 – GI/Schie

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