



Begründung

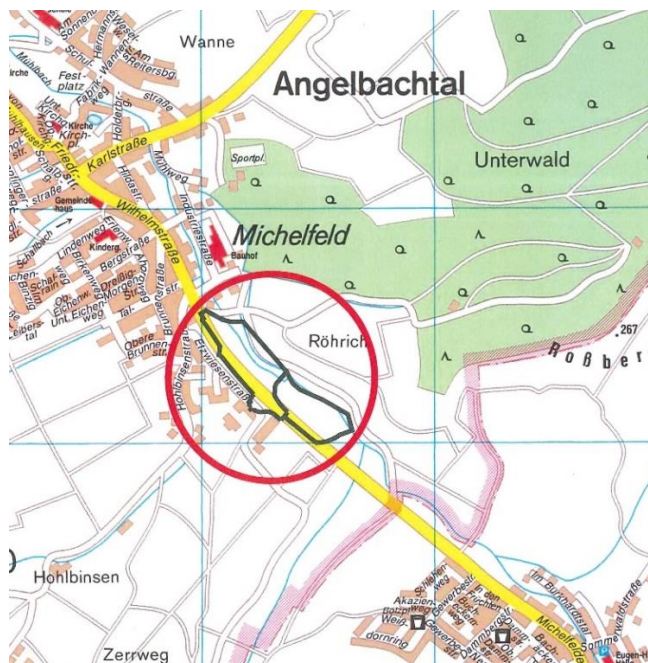
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Angellocher Weg/Etzwiese“,
2. Änderung und Erweiterung“,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

I. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Flächen des im Jahr 2012 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ liegen am südlichen Rand des Ortsteiles Michelfeld der Gemeinde Angelbachtal.

In Anlehnung an den bereits im Jahr 2009 gefassten Aufstellungsbeschluss soll der Geltungsbereich nunmehr in süd-östliche Richtung erweitert werden. Er wurde im Zuge des damaligen Verfahrens aufgrund des nicht konkret darlegbaren Bedarfs reduziert. So wurden Teile der Planung zurückgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süd-Westen an die Flächen des bestehenden Gewerbegebietes „Etzwiese“ und damit unmittelbar an die „Etzwiesenstraße“ an. Im Nord-Osten wird das Plangebiet durch den Vegetationszug des „Waldangelbach“ begrenzt, welcher als geschütztes Biotop uneingeschränkt erhalten bleibt. Die süd-östliche Abgrenzung bildet der hier verlaufende „Hohlbinsengraben“.



**Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Angelbachtal mit Kennzeichnung
des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
„Angellocher Weg/Etzwiese, 2. Änderung und Erweiterung“**

II. Derzeit bestehendes Planungsrecht

Der Gemeinderat der Gemeinde Angelbachtal hat am 16.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ gefasst. Der Geltungsbereich beinhaltete die Flächen des am 16.04.2012 beschlossenen Planwerkes sowie die bereits damals in den Fokus genommene Baufläche süd-östlich der zwischenzeitlich realisierten Kreisverkehrsanlage.

Die im Zuge des Planungsprozesses der Jahre 2009 bis 2012 vorgenommene Reduzierung des Plangebietes erfolgte aufgrund des zur damaligen Zeit noch nicht konkret darstellbaren Bedarfes, so dass letztendlich der Bebauungsplan „Angellocher Weg/Etzwiese“ mit einem reduzierten Geltungsbereich in Kraft gesetzt wurde. Das parallel hierzu durchgeführte Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes jedoch die gesamte in den Fokus genommene Fläche.

Im Süd-Westen grenzt die nunmehr geplante Gebietserweiterung an den am 13.11.2023 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Etzwiese, 2. Änderung“ an. Er beinhaltet große Teile des hier vorhandenen und im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes angestoßenen Umstrukturierung des Gewerbegebietes des Ortsteiles Michelfeld. Ein wesentliches Element der Verkehrserschließung ist die im Zuge des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ entwickelte und zwischenzeitlich auch realisierte Kreisverkehrsanlage, über die nunmehr beide gewerblichen Bereiche an die L 551 angeschlossen wurden.

Der Bebauungsplan „Angellocher Weg/Etzwiese“ wurde nach der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens am 16.04.2012 als Satzung beschlossen. Parallel hierzu wurde der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen für den Geltungsbereich dieser Erweiterung fortgeschrieben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Etzwiese“ wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.11.2025 als Satzung beschlossen und konnte durch die ortsübliche Bekanntmachung am 28.11.2025 in Kraft treten. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung war die erforderlich gewordene Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche für den hier zwischenzeitlich ansässigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb und die damit verbundene Ausweisung eines „Sondergebiet“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung.

III. Anlass der Durchführung einer 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Mit der nunmehr geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Cool-Discount-Marktes und, entsprechend der bisherigen Konzeption, die Ausbildung eines weiteren gewerblich nutzbaren Grundstückes geschaffen werden. Mit dieser Erweiterung der gewerblichen Baufläche soll die Nahversorgung der Bevölkerung sowie der auf den Eigenbedarf der Gemeinde konzipierte Gewerbestandort gestärkt werden.

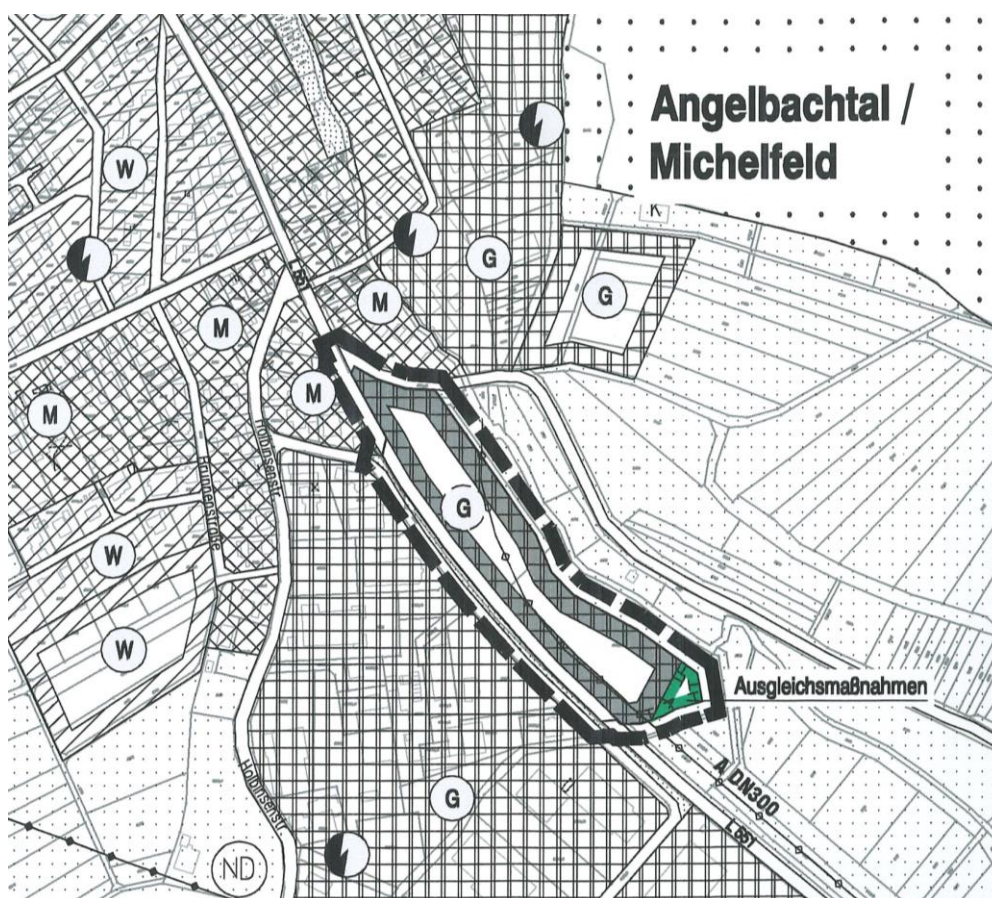
Das geplante Vorhaben fügt sich in die Entwicklungskonzeption der Gemeinde Angelbachtal ein, welche vorsieht, am süd-östlichen Ortsrand die hier vorhandenen gewerblichen Bauflächen hinsichtlich ihrer Erschließung zu optimieren und bedarfsgerecht zu erweitern.

IV. Übergeordneten Planungen

Die Bebauungspläne der Gemeinde sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Grundlagen für die im Hinblick auf das Plangebiet in der nunmehr vorgesehenen Abgrenzung erfolgte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen war das Ergebnis eines durchgeführten Zielabweichungsverfahrens. Die Umwandlung der hier bisher dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gewerbliche Baufläche“ konnte aufgrund der mit Schreiben vom 25.10.2011 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erteilten Zulassung einer **„Abweichung von den Inhalten des Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“** erfolgen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese, 2. Änderung und Erweiterung“ ist aus der durch den gemeinsamen Ausschuss am 15.08.2012 zum Beschluss erhobenen 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen entwickelt.



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

V. Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Angellocher Weg/Etzwiese“

Die Planungsinhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes orientieren sich hinsichtlich der Grenze des Plangebietes und der inhaltlichen Festsetzungen sehr eng an dem im Jahr 2011 erarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzept. Dieses gilt sowohl für die Erschließung der bisher noch nicht im Plangebiet enthaltenen Bauflächen als auch für die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein „Gewerbegebiet“, welches gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO hinsichtlich seiner zulässigen Nutzungen eingeschränkt und gegliedert wird.

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ausgewiesene „gewerbliche Baufläche“ wurde hinsichtlich der zulässigen Nutzung eingeschränkt, indem aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Speditionen sowie kies- und schotterverarbeitende Betriebe als „unzulässig“ erklärte wurden. Diese Einschränkung soll weiterhin ihre Gültigkeit haben und wird auch auf die Erweiterungsfläche übertragen.

In dem bestehenden Gewerbegebiet waren Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten uneingeschränkt zulässig, sofern diese nicht die Schwelle eine Großflächigkeit überschreiten. Auf dieser Grundlage wurde unmittelbar nach der Erschließung des Plangebietes an diesem Standort ein Lebensmittel-Discounter errichtet und betrieben.

Um diesen Standort dauerhaft zu erhalten und dem Markt auch die Möglichkeit einzuräumen, seine Waren gemäß dem heutigen Standard mit einer großzügigeren Möblierung und Raumeinteilung präsentieren zu können, wurde durch eine 1. Bebauungsplanänderung im Jahr 2025 ein Teil dieses Gewerbegebietes als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen und die auf dieser Teilfläche zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m², zuzüglich 65 m² Verkaufsfläche für den Backshop, begrenzt.

Auf der nunmehr gewerblichen Erweiterungsfläche beabsichtigt die Gemeinde Angelbachtal, einen sogenannten „Cool-Discount-Markt“ die Möglichkeit einzuräumen, sich an diesem Standort anzusiedeln. Eine zu diesem Zweck ausgearbeitete und mit den die Raumordnung vertretenden Fachbehörden vorabgestimmte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass hier ein solcher Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² errichtet werden kann, ohne dass hierdurch Verstöße gegen das Interpretations-, Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot eintreten werden.

Mit diesem Hintergrund wird diese ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommene gewerblich nutzbare Baufläche in ein „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert. Während im „GE3“-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Hauptsortiment grundsätzlich unzulässig sind, werden im „GE2“-Gebiet als Einzelhandelsbetriebe nur solche zugelassen, die ausschließlich das Hauptsortiment „Lebensmittel“ anbieten. Andere zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente sind damit auch auf dieser Fläche unzulässig.

Die formulierte Festsetzung zulässiger Einzelhandelsbetriebe im „GE2“-Gebiet wird um den Inhalt eines zwischen der Gemeinde Angelbachtal und dem zukünftigen Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrages ergänzt. In diesem verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, auch für einen potenziellen Nachfolger im Falle eines Eigentumswechsels, die Größe der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auf 700 m² zu begrenzen.

Zur Vermeidung einer Agglomeration durch Einzelhandelsbetriebe, welche in einem räumlich funktionalen Zusammenhang stehen, werden abweichend der bisher gültigen Festsetzungen, im „GE1“-Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem direkten Verkauf an Endverbraucher mit einem zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment nicht zugelassen. Diese ergänzende Einschränkung erfolgt unter Berücksichtigung des an diesem Standort vorhandenen Sondergebietes und des zukünftig weiteren zulässigen Einzelhandelsbetriebes mit einem Verkauf von Lebensmitteln im „GE2“-Gebiet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die das Planungsrecht ergänzende vertragliche Vereinbarung, ist gewährleistet, dass von dem vorgesehenen Cool-Discounter-Markt unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine negativen Beeinträchtigungen ausgehen werden.

Die auf der Grundlage des fortgeschriebenen Bebauungsplanes erstellte Auswirkungsanalyse ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

2. Erschließung

Die Erschließung der „GE2“- und „GE3“-Flächen erfolgt über die nord-östliche Ausfahrt aus der Kreisverkehrsanlage, über welche derzeit auch das „GE1“-Gebiet erschlossen wird.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird hier durch einen in die „GE2“-Fläche hineinführenden Erschließungsstich erweitert. Ausgehend von der bestehenden Querungshilfe, erhält auch dieses Straßenstück einen 2,00 m breiten flankierenden Gehweg. Damit ist sichergestellt, dass die Flächen des „GE2“ und „GE3“-Gebietes auch gefahrlos von Fußgängern erreicht werden.

Die Erschließung der „GE3“-Fläche erfolgt über die dieser Fläche vorgelagerte Fläche des „GE2“-Gebietes.

Die Trasse hierfür wird über ein im weiteren Planungsprozess noch zu definierendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Eine unmittelbare Anbindung der ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommenen gewerblichen Bauflächen über die L 551 ist nicht vorgesehen.

Entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges weist der Bebauungsplan eine „private Grünfläche“ aus. Hierin geplant ist eine Entwässerungsmulde zur Ableitung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus sollen die sich auf dieser Fläche ergebenden Höhenunterschiede zwischen der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche und der neu ausgewiesenen gewerblichen Baufläche ausgeglichen werden. Versiegelungen jeglicher Art sowie das Anlegen von Ein- und Ausfahrten ist auf dieser Fläche unzulässig. Die Fläche ist mit einer blütenreichen Saatgutmischung einzusäen, so dass diese damit auch einen Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität leistet.

Durch die Ausweisung der privaten Grünfläche und der Ausformulierung der Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen ist gewährleistet, dass von der klassifizierten Straße keine Ein- und Ausfahrten auf die gewerblichen Bauflächen des „GE2“- und „GE3“-Gebietes angelegt werden.

3. Überbaubare Flächen, zulässige Bauweise

Im Zuge der Erschließung der gewerblichen Baufläche „Angellocher Weg/Etzwiese“ und dem damit verbundenen Bau der Kreisverkehrsanlage, wurde im Jahr 2013 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe die Ortsdurchfahrtsgrenze um ca. 350 m in süd-östliche Richtung verlegt. Die damit formulierte OD-Grenze ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Gemäß den Vorgaben des § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg wurde die überbaubare Fläche für das „GE2“- und „GE3“-Gebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt mit einem Abstand von 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt. Innerhalb dieser Abstandsfläche dürfen gemäß der Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen, in enger Abstimmung mit den Vorgaben des Straßengesetzes Baden-Württemberg, die für die zukünftigen Gewerbebetriebe erforderlichen PKW-Stellplätze angelegt werden. Dieses soll im Sinne des Klimaschutzes und der Bedeutung für die Energiewende auch für solche Parkplätze gelten, die mit Photovoltaik-Modulen überdacht sind.

Zu dem den „Angelbach“ begleitenden öffentlichen Grünzug und zu der das Plangebiet im Süd-Osten begrenzenden Grünfläche hält die ausgewiesene überbaubare Fläche jeweils einen Abstand von 3,00 m ein.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass damit zu dem den Bachlauf begleitenden, als Biotop kartierten Vegetationszug mit einer Bebauung ein Abstand von bis zu 10,00 m eingehalten wird. Die als „öffentliches Grün“ ausgewiesene Abstandsfläche gewährleistet den Erhalt, die Entwicklung und die Pflege des Biotops und dessen Artenreichtum, welches damit durch die heranrückende Bebauung keine Beeinträchtigungen erfahren wird.

Für die Flächen des „GE2“- und „GE3“-Gebietes wird die „abweichende Bauweise“ mit einer diese Gebiete übergreifenden überbaubaren Fläche festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze sowie die Formulierung der Ziffer 3. der Schriftlichen Festsetzungen ermöglichen, abgesichert durch eine entsprechende Baulast, eine beidseitige Grenzbebauung und das Entstehen eines Gebäudes mit einer Gesamtlänge von maximal 100 m.

4. Maß der baulichen Nutzung

Analog der bereits rechtskräftigen Teilfläche des Bebauungsplanes wird auch für die gewerbliche Erweiterungsfläche eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Dieser unterschreitet den im § 17 BauNVO für ein „Gewerbegebiet“ definierten Orientierungswert. Mit dieser Festsetzung soll sowohl der Ortsrandlage des Plangebietes als auch seiner Lage unmittelbar am „Waldangelbach“ Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der nicht zu überschreitenden Trauf- und Gebäudehöhen orientiert sich ebenfalls an den Maßen, die für das bereits rechtskräftige Gewerbegebiet festgesetzt wurden.

Die hier maximal zulässigen Höhen von 7,00 m bzw. 9,00 m sollen vermeiden, dass am Ortseingang zukünftig zu hohe Gebäudekubaturen das Ortsbild prägen. Die gewählten Maße ermöglichen für die Verwaltung und für Dienstleistungsbetriebe Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

In Ergänzung des in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes im Jahr 2012 erarbeiteten Umweltberichtes und Grünordnungsplanes wird für die Erweiterungsfläche Bezug genommen auf den bereits im Jahr 2011 erarbeiteten Umweltbericht. Dieser beinhaltet bereits eine Bilanzierung für die Erweiterungsfläche und wird im Zuge dieses Verfahrens zur Darstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung herangezogen. Dieses erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Ein besonderes Augenmerk wird bei der nunmehr geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes auf die weiterhin uneingeschränkte Erhaltung und Entwicklung des entlang des „Waldangelbach“ vorhandenen, nach § 32 NatSchG geschützten Biotops gelegt.

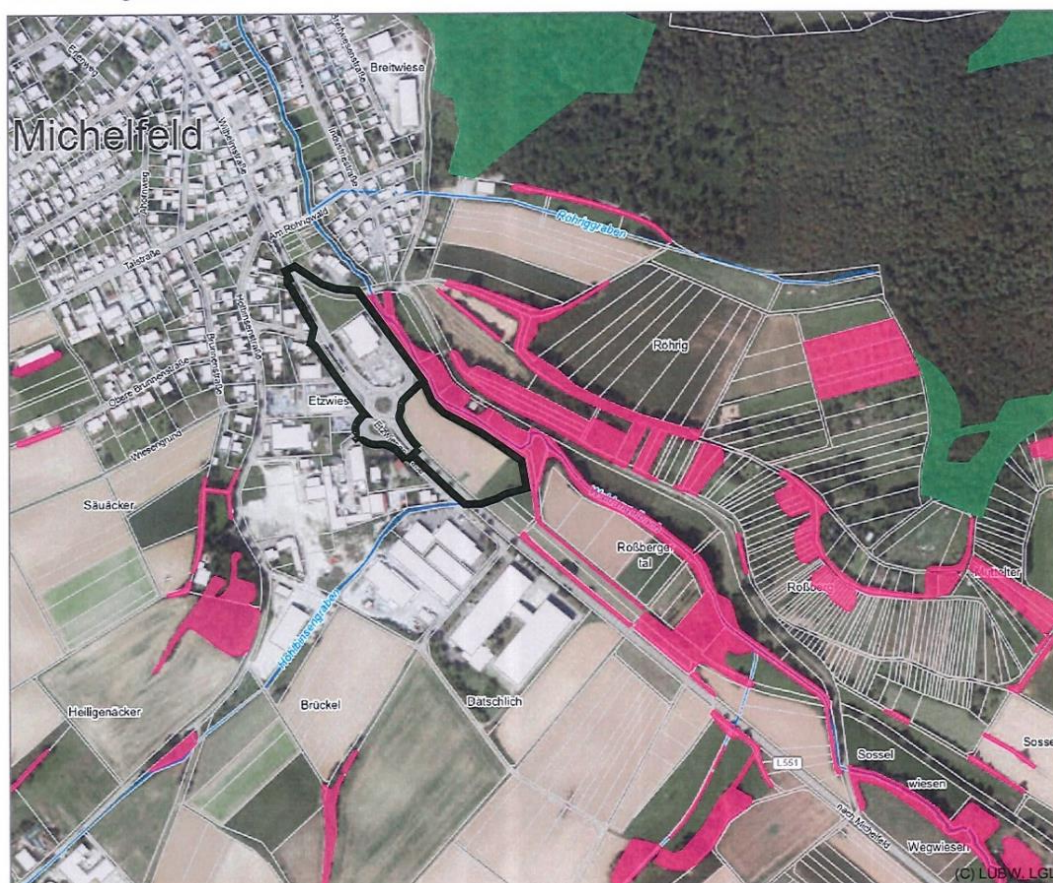


Abbildung aus dem Kartenwerk der LUBW mit Darstellung vorhandener Offenlandbiotope

Auf der im Süd-Osten des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünfläche wurde unmittelbar nach der Erschließung des 1. Bauabschnittes die hier vorgesehene Kompensationsmaßnahme umgesetzt. Diese lag damals außerhalb des Geltungsbereiches und wird nunmehr zu einem Großteil im Bestandteil des abgegrenzten Geltungsbereiches.

Für den Fall, dass, auch unter Berücksichtigung der damaligen Überkompensation, weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der sich abzeichnenden Eingriffe erforderlich werden, ist es beabsichtigt, diese im Zuge des Planungsprozesses zu benennen und deren Durchführung zu sichern.

Im Vorfeld einer Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche sind die artenschutzrechtlichen Belange zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG gutachterlich aufzuzeigen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zu definieren. Zu diesem Zweck wurde das Büro für Ökologie und Stadtentwicklung, Darmstadt, mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme sowie der Bewertung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte beauftragt. Die Untersuchung dient der Ermittlung möglicher Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Erweiterungsgebietes.

Hierzu liegt ein erstes Zwischenergebnis vor. Dieses lässt erkennen, dass die geplante Erweiterungsfläche überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit vergleichsweise geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit geprägt ist. Im Rahmen der bisherigen Kartierung konnten innerhalb der vorgesehenen Eingriffsfläche keine planungsrelevanten Brutvogelarten, keine Reptilien, keine Amphibien sowie keine besonders geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

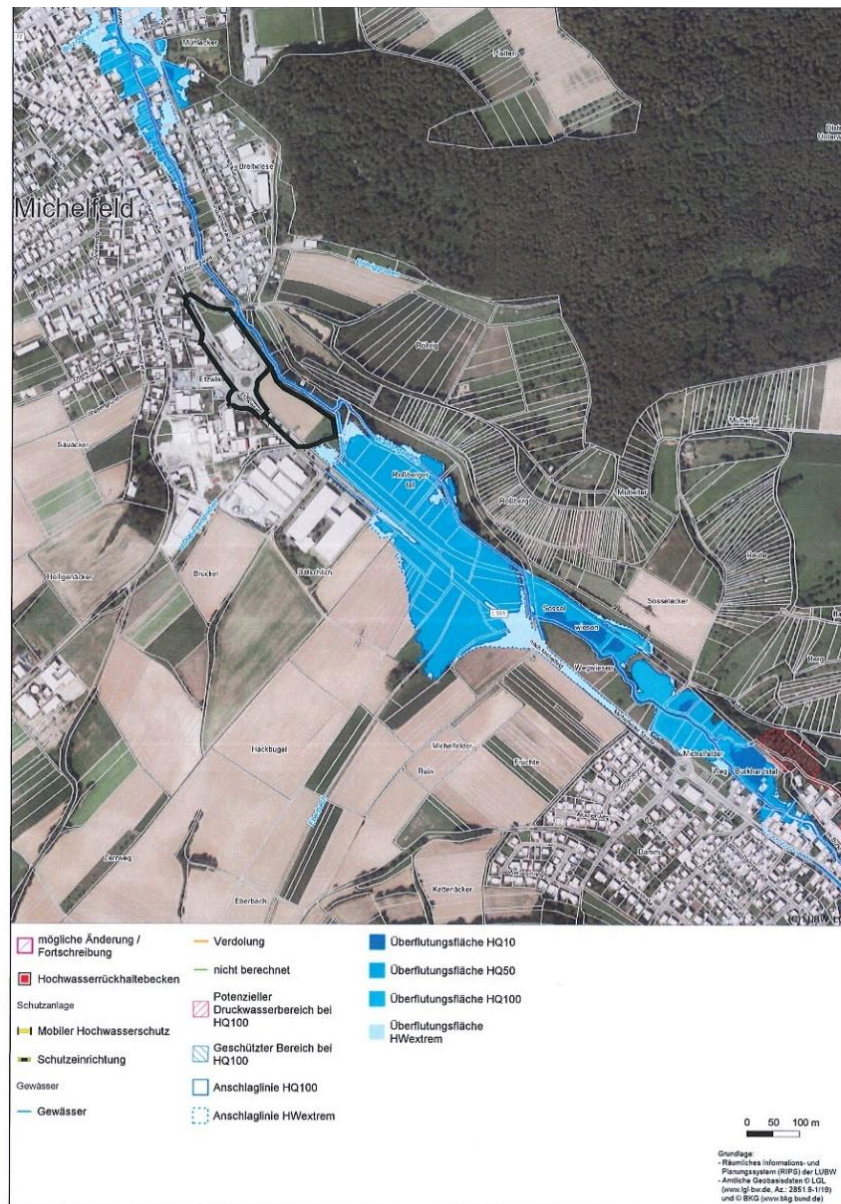
Gleiches gilt für ein Vorkommen wertgebender und artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten.

Hervorzuheben ist, dass bisher keine Hinweise auf ein Brutvorkommen planungsrelevanter Offenlandarten, wie die Feldlerche, das Rebhuhn oder die Wachtel festgestellt wurden.

Der für diesen Sommer noch ausstehende weitere Erfassungstermin dient der fachlichen Absicherung und Vervollständigung der Datengrundlage. Es ist nach dem derzeitigen Untersuchungsstand jedoch nicht zu erwarten, dass sich hierdurch die grundsätzliche naturschutzfachliche Bewertung der Fläche wesentlich ändern wird.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Die gewerbliche Erweiterungsfläche liegt außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg dargestellten Überflutungsflächen.



**Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg
(Quelle : Darstellung der LUBW)**

Aus der oben dargestellten Karte wird deutlich, dass die süd-östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der Talaue entlang des „Waldangelbach“ aufgrund seiner Höhenlage als Überflutungsfläche HQ₁₀ bis HQ₁₀₀ gilt und damit das hier vorhandene Retentionsvolumen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen wird.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

Die für die bisherige Abgrenzung des Bebauungsplanes geltenden Örtlichen Bauvorschriften werden auf den Erweiterungsbereich übertragen.

Dieses gilt für die maximal zulässigen Dachneigungen, die Anforderungen an Werbeanlagen, die zulässige Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen sowie die Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser.

Abweichend der bisherigen Fassung der Örtlichen Bauvorschriften werden die Vorgaben über die zulässigen Materialien für eine Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung sowie für PKW-Stellplätze als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20. BauGB zukünftig Bestandteile der Schriftlichen Festsetzungen sein.

IX. Geologische Verhältnisse

Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen für den Bereich der Gebietserweiterung keine konkreten Daten vor, jedoch muss mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (beispielsweise zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dergleichen) wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

X. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über die Ergänzung der vorhandenen Leitungen bzw. Netze erfolgen.

Das Plangebiet wird von einem in das Grundstück Flurstück Nr. 9157/2 verlegten Verbandskanal DN 300 durchzogen. Es ist beabsichtigt, diesen in Anpassung an das Plankonzept in Teilen neu zu verlegen und das Schmutzwasser hierüber abzuführen.

Des Weiteren sieht der Entwurf vor (Örtliche Bauvorschriften), dass das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser, möglichst über Retentionszisternen, in den angrenzenden „Waldangelbach“ eingeleitet wird. Hier ist zu gewährleisten, dass das Oberflächenwasser weder die Wasserqualität noch das Strömungsverhalten des „Angelbach“, im Hinblick auf den Schutz der Amphibien und Süßwasserorganismen, negativ beeinflusst. Trotz der damit verbindlich formulierten Vorgabe ist für jedes Vorhaben im Plangebiet eine Genehmigung einzuholen.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind unbeschichtete Metalle als Material zur Dacheindeckung unzulässig.

In diesem Zusammenhang ist im weiteren Planungsablauf zu prüfen, ob das von den Parkplätzen und Fahr-
gassen des erweiterten Gewerbegebietes abfließende Oberflächenwasser über eine belebte Bodenschicht
eines Mulden-Rigolen-Systems dem Vorfluter zugeleitet werden kann.

Das Oberflächenwasser von Hofflächen, auf denen es zu Verschmutzungen kommen kann, sind dem
Mischwasserkanal zuzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Bereich des Verkehrskreisels, zur Durchführung einer ordnungs-
gemäßen und sicheren Stromversorgung, den Standort einer Umspannstation aus. Es ist zu prüfen, ob hier-
über auch die Erweiterungsfläche mit elektrischer Energie versorgt werden kann.

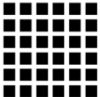
Im Bereich der bestehenden „Etzwiesenstraße“ ist eine Gasleitung vorhanden. Ein Anschluss des Baugebie-
tes an das vorhandene Netz ist technisch möglich, wird jedoch von einer konkreten Nachfrage und damit
seitens des Versorgungsträgers auch von dem Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung abhängig
sein.

XI. Bodenordnung

Die Gemeinde Angelbachtal wird die Grundstücke des erweiterten Gewerbegebietes im Messbriefverfahren
bilden.

Die Durchführung einer Umlegung ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches nicht vorgesehen.

Aufgestellt : Sinsheim, 29.06.2026 – 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