



Begründung

zum Bebauungsplan „Wusseldorn I“, 1. Änderung,
Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Eichtersheim

I. Lage des Plangebietes

Die Flächen des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ befinden sich am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Eichtersheim der Gemeinde Angelbachtal.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung prägt, zusammen mit dem im Jahr 2011 errichteten Feuerwehrgerätehaus, den hier vorhandenen Ortseingang.



Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Angelbachtal
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“

II. Derzeit bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Wusseldorn I“ und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat der Gemeinde Angelbachtal am 24.06.2002 als Satzungen beschlossen. Sie konnten mit der öffentlichen Bekanntmachung der erfolgten Satzungsbeschlüsse am 13.12.2002 in Kraft treten.

Der Schwerpunkt der mit der Planaufstellung verbundenen Zielsetzung lag in der Ausbildung gewerblicher Bauflächen, die eine gute Anbindung an das klassifizierte Straßennetz, der B 39, verfügen.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wusseldorn I“
der Gemeinde Angelbachtal**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet die Flurstücke Nr. 3277/1 und Nr. 3277/3 des oben genannten Bebauungsplanes.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nach § 8 BauNVO als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Es wurde in der Ursprungsfassung die Festsetzung formuliert, dass auf diesen Flächen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die gemäß dem § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf der Grundlage der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurden unmittelbar nach einer Erschließung des Plangebietes ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Supermarkt mit einem Vollsortiment errichtet. Für die Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Angelbachtal hat sich die Fläche im Baugebiet „Wusseldorn I“ zu einem etablierten Einzelhandelsstandort entwickelt.

III. Ziel der Bebauungsplanänderung

Es ist das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und eine angemessene Vergrößerung der im Bestand vorhandenen Verkaufsfläche zu schaffen.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die in der Gemeinde zwischenzeitlich etablierten Versorgungsternehmen den vorhandenen Standort sichern und damit die Versorgung der Bevölkerung an ihrem Wohnstandort mit Lebensmitteln langfristig gewährleisten.

Mit diesem Hintergrund werden die Bauflächen im Änderungsbereich, in enger Abstimmung mit der oben genannten Zielsetzung und den zu berücksichtigenden Vorgaben der Raumordnung, als „Sonderbaufläche für den Lebensmittel-Einzelhandel“ ausgewiesen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Übergeordnete Planungen

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

Vorgaben der Raumordnung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ lag die Grundaussage der Ziffer 1.7. des „Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar“ zugrunde.

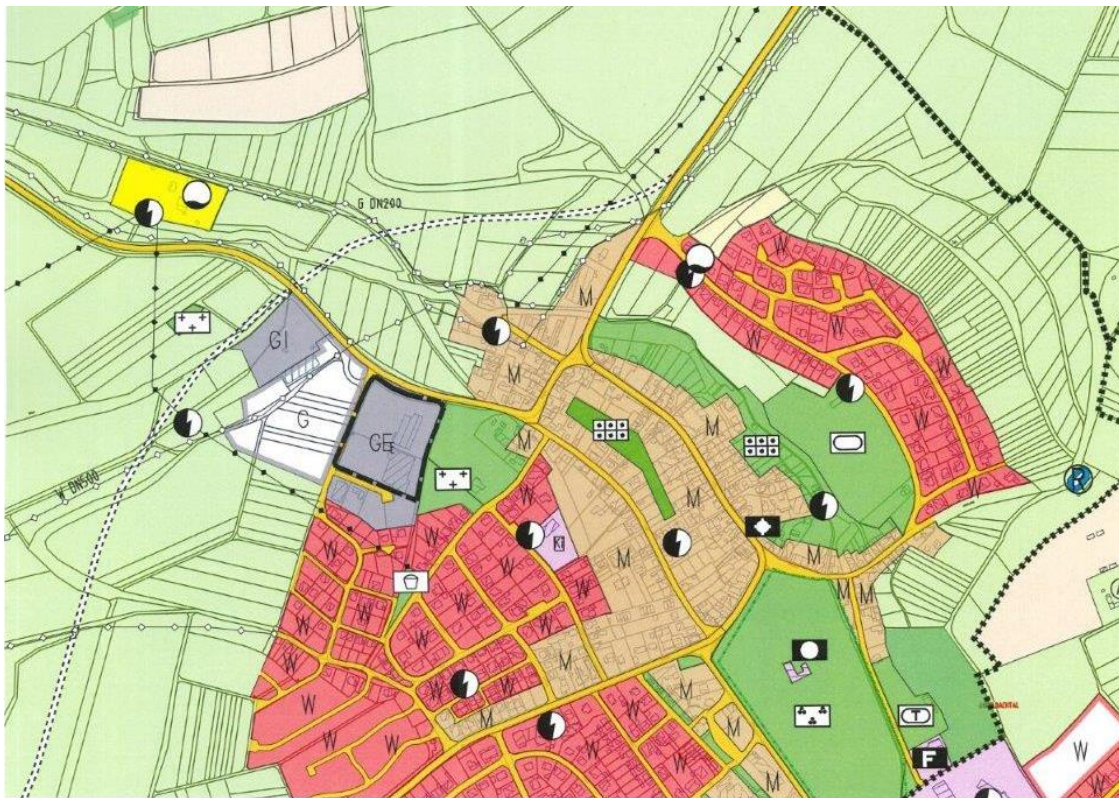
Da mit der Änderung des Bebauungsplanes die definierten Grenzen zur Großflächigkeit überschritten werden, ist auf Basis der Regelvermutung vom § 11 Abs. 3 BauGB zu prüfen, welche Auswirkungen durch das Vorhaben auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde sowie in den Umlandgemeinden zu erwarten sind.

Mit diesem Hintergrund wurde durch die IMAKOM Akademie GmbH, Aalen, eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erarbeitet. Das Ergebnis war die Grundlage für die Ausformulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen. In den vorliegenden Gutachten geprüft und bewertet wurde die Einhaltung der Integrations-, Konzentrations-, Kongruenz- und Beeinträchtigungsverbote.

Auf die weiterführenden Erläuterungen in dieser Begründung sowie auf den Bericht der genannten Auswirkungsanalyse, die ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist, wird verwiesen.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen sind die Flächen des Änderungsbereiches als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.



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

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

Wahl des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und aufgrund der Größe des Geltungsbereiches mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Dieser Entscheidung ging, aufgrund der geplanten Größe der Einkaufsmärkte und der zulässigen Geschossfläche (in der Summe mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m²), eine Vorprüfung nach den Maßgaben des § 7 UVPG voraus. Übersichtlich zu prüfen war, ob durch das geplante Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

In der ersten Stufe der standortbezogenen Vorprüfung wurde sehr deutlich, dass die geplante Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe keine spürbaren, ergänzenden Belastbarkeiten für die unter der Ziffer 2.3. der „Anlage 3“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Die Fläche ist nicht Bestandteil von einem in der Anlage des Gesetzes genannten Schutzgebiet, eines geschützten Landschaftsteils oder eines Wasserschutzgebietes.

Des Weiteren sind von der Planung keine Gebiete betroffen mit einer hohen Bevölkerungsdichte bzw. mit Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Die Prüfung der ersten Stufe kam zu dem Ergebnis, dass im Sinne der Vorprüfung keine besonderen örtlichen Gegebenheiten vorliegen und damit keine UVP-Pflicht besteht.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ der Gemeinde Angelbachtal sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt 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 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

V. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ beziehen sich auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Nicht geändert wird die Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Diese behält, auch für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, in der genehmigten Fassung vom 28.11.2022 uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Änderungsbereiches werden gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet, Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen.

Die vorgenommene Begrenzung der zulässigen Größe der Verkaufsfläche erfolgt mit der Zielsetzung, eine zukunftsfähige Aufstellung und damit Sicherung der bestehenden Nahversorgungslage in der Gemeinde Angelbachtal zu gewährleisten. Gleichzeitig wird durch die damit gegebene Einschränkung sichergestellt, dass sich durch die geplanten Erweiterungen der an diesem Standort bestehenden Märkte keine spürbaren negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen von Angelbachtal und den umliegenden Gemeinden ergeben werden.

Die angestrebte Erweiterung des Lebensmittel-Discounters sowie des im Änderungsbereich vorhandenen Vollversorgers soll im Hinblick auf die hier zukünftig zulässigen Verkaufsflächen in einer mittlerweile für Gemeinden in der Größe von Angelbachtal üblichen Größenordnung realisiert werden. Dieses ermöglicht eine zeitgemäße Präsentation der Waren und geht damit auf das Nachfrageverhalten der Kunden ein. Durch eine Weiterentwicklung der Märkte soll den Anbietern die Möglichkeit eingeräumt werden, diese für die Zukunft zu stärken und damit eine langfristige Versorgungssicherheit am Standort Eichtersheim zu gewährleisten.

In der Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Auswirkungsanalyse wurde die geplante Erweiterung des Nahversorgungsstandortes an der „Wusseldornstraße“ hinsichtlich seiner raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Hinterfragte wurde die Einhaltung des Integrations-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und des Konzentrationsgebotes. Die gutachterliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den regionalplanerischen Belangen entspricht, das Konzentrationsgebot jedoch nur eingehalten wird, wenn die Gemeinde Angelbachtal, wie bisher auch, für die angrenzenden Sinsheimer Ortsteile Eschelbach und Waldangelloch eine Versorgungsfunktion mit übernimmt.

Abschließend kommt die gutachterliche Betrachtung zu folgendem Ergebnis :

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine raumordnerischen und städtebaulichen Bedenken zur Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und Supermarkts am Standort Angelbachtal, Wusseldornstraße. Durch die räumliche Lage des Planstandortes gelingt es, eine zukunftsfähige Aufstellung einer bestehenden Nahversorgungslage und damit eine Stärkung der Versorgungssituation am Gesamtstandort Angelbachtal sowie den Sinsheimer Stadtteilen Eschelbach und Waldangelloch zu erreichen. Somit ist eine Erweiterung vor diesem Hintergrund zu befürworten.

Voraussetzung ist, dass eine Abstimmung bezüglich der Versorgungsfunktion der Sinsheimer Stadtteile Eschelbach und Waldangelloch zwischen der Gemeinde Angelbachtal und der Stadt Sinsheim (wie bisher bereits praktiziert) erfolgt.

In Abstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse, wird im „Sondergebiet 1“ (Lebensmittel-Discounter) die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.080 m², zuzüglich eines 40 m² großen Backshops festgesetzt.

Im „Sondergebiet 2“ darf zukünftig für den Lebensmittel-Einzelhandel eine Verkaufsfläche von 1.570 m², zuzüglich eines 30 m² großen Backshops realisiert werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen Größen der zulässigen Backshops sich ohne die gegebenenfalls geplanten Flächen für einen gastronomisches Angebot verstehen.

Der in den Sondergebieten zulässige Verkauf von Waren an Endverbraucher beschränkt sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente – dieses sind Lebensmittel, Reform- und Drogeriewaren und Kosmetikartikel. Darüber hinaus dürfen 10 % der zulässigen Verkaufsfläche auch dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente dienen. Auf die Sortimentsliste der Anlage der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Änderungsbereich bisher geltende Grundflächenzahl sowie die Festsetzung nicht zu überschreitender First- und Gebäudehöhen verbleiben unverändert Inhalt des Planungsrechtes, so dass sich durch das Vorhaben auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes ergeben werden.

3. Bauweise

Gemäß der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war im Änderungsbereich die „offene Bauweise“ einzuhalten. Diese Vorgabe wird nunmehr geändert in die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Damit sind zukünftige Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 65 m bzw. 55 m, unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücksgrenzen, zulässig.

4. Formulierung weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bebaut und unterliegen entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ einer großflächigen Versiegelung.

Für den Fall, dass bauliche Änderungen im Hinblick auf die vorhandenen Parkierungsflächen stattfinden, werden ergänzende Festsetzungen hinsichtlich einer wasserdurchlässigen Ausgestaltung der PKW-Stellplätze (nicht der Fahrgasse) und der Außenbeleuchtung formuliert. Vorzusehen ist zukünftig, eine wasserdurchlässige Bauweise und insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

Darüber hinaus sind zukünftig, falls diese erforderlich werden, Einfriedungen kleintierpassierbar auszubilden, um die Durchlässigkeit für flugunfähige Arten zu gewährleisten.

Zur Vermeidung unerwünschter Einträge in den Boden bzw. in das Grundwasser wird durch die Aufnahme weiterer Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Verwendung von unbeschichteten Metallen für eine Dacheindeckung bzw. eine Gestaltung von Fassaden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig unzulässig ist.

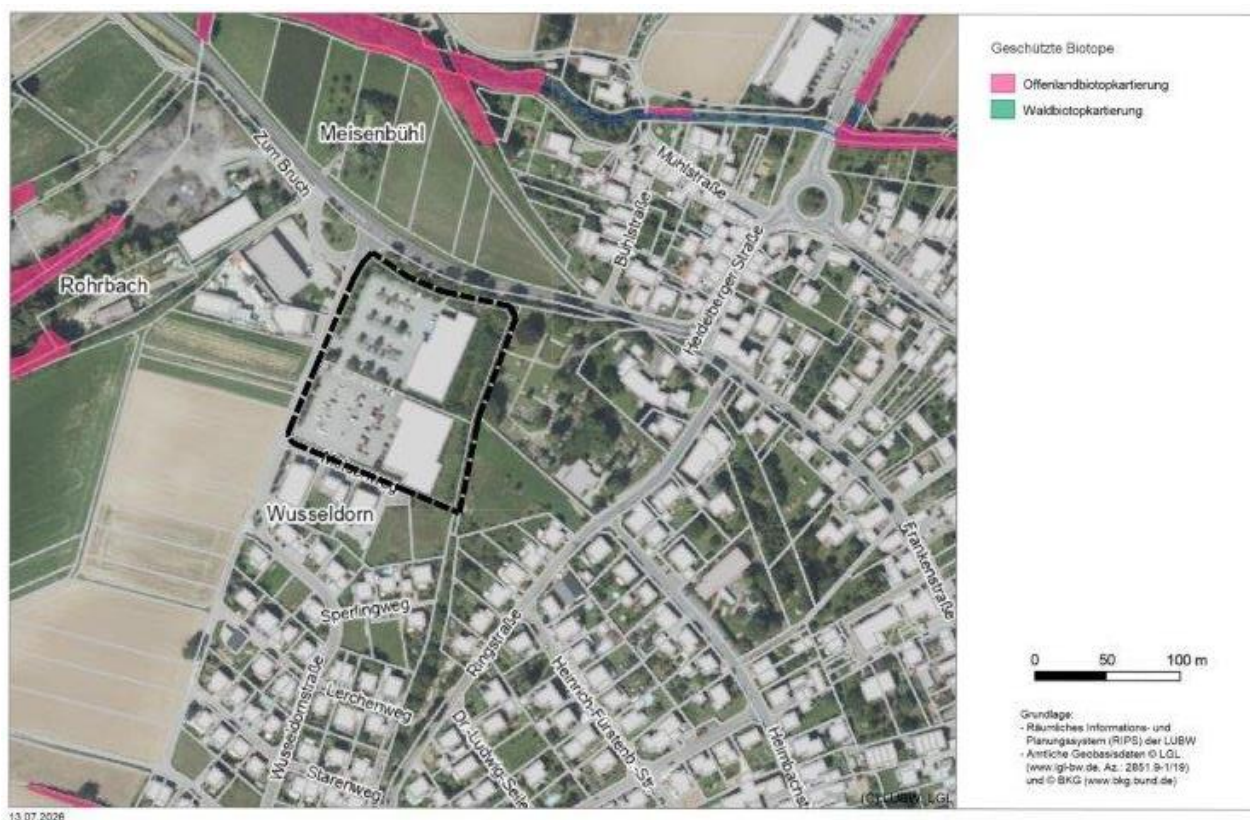
5. “Pflanzgebote“

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ formulierten „Pflanzgebote 2 bis 4“ behalten uneingeschränkt ihr Gültigkeit und sind bei einer Umgestaltung der Freiflächen umzusetzen bzw. weiterhin zu berücksichtigen.

Am südlichen Gebietsrand wurde im Zuge der Erschließung des hier vorhandenen Vollsortimenters eine zweite Ein- und Ausfahrt ausgebildet. Diese stellt eine weitere Unterbrechung des „Pflanzgebot 2“ dar und wird damit formal auch ein Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes „Wusseldorn I“ befinden sich gemäß der Darstellung des Daten- und Kartendienstes der LUBW keine nach § 30 BNatSchG kartierten, gesetzlich geschützten Biotope.



**Abbildung aus dem Kartenwerk der LUBW
mit Darstellung vorhandener Offenlandbiotope**

Darüber hinaus ist die Feststellung zu treffen, dass die vorgenommenen Änderungen im Planungsrecht keinerlei Auswirkungen auf die einzelnen, im Hinblick auf den Landschafts- und Naturschutz zu berücksichtigenden Schutzgüter haben.

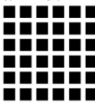
Ergänzend zum bisher gültigen Planungsrecht wurden unter der Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen ergänzende durchzuführende „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ Inhalt des Bebauungsplanes. Diese sind dann zu ergreifen, wenn Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. an Freiflächen vorgenommen werden.

VII. Flächenbilanz

Der seit dem 05.12.2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Wusseldorn I“ weist einen Geltungsbereich in einer Größe von ca. 4,56 ha auf.

Der Bereich der 1. Änderung bezieht sich auf die Flurstücke Nr. 3277/1 bis Nr. 3277/3 und weist eine Gesamtgröße von ca. 1,51 ha auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.07.2026 – 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