

GEMEINDE SINZHEIM
BEBAUUNGSPLAN
„AM MARKBACH“
5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

SATZUNG
STAND: 15.12.2016

Inhaltsverzeichnis

Begründung vom 15.12.2016

Übersichtskarte vom 15.12.2016

Zeichnerischer Teil vom 15.12.2016

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen) vom 15.12.2016

GEMEINDE SINZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„AM MARKBACH“

5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG

SATZUNG
STAND: 15.12.2016

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO**
Marktplatz 3
76547 Sinzheim
Telefon 07221 / 50483-0
Telefax 07221 / 50483-11
post@baum-ing.de
www.baum-ing.de

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.4	Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen.....	14
5.5	Verkehrsflächen	14
5.6	Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfall- und Abwasserbeseitigung	15
5.7	Grünflächen	16
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
6.2	Garagen	17
6.3	Anforderungen an Werbeanlagen	18
6.4	Anforderungen über Einfriedigungen	18
6.5	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	18
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	18
8.	HINWEISE	18
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	19
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	20
11.	FLÄCHENBILANZ.....	22
	LITERATUR.....	22

1. Veranlassung

Am 21. Oktober 1994 wurde der Bebauungsplan „Am Markbach“ rechtskräftig. Der Gemeinderat Sinzheim hat am 15. November 1995 die 1. Änderung des Plans und am 25. Juni 1997 die 2. Änderung des Plans beschlossen. Am 5. Mai 2006 ist die 3. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Auf dem Flurstück 17762 haben die Kartunger Vereine im Jahr 1998 gemeinsam mit der Dorfgemeinschaft Kartung eine Lagerhalle in Eigenleistung errichtet und finanziert. Zu diesen Vereinen gehören der Radsportverein "Edelweiß" Kartung e.V. (RSV), der Männergesangsverein (MGV) Sängerkunst Kartung e.V., und der Kartunger Narrenclub e.V. (KNC).

Der Kartunger Narrenclub hat trotz des vorhandenen Hallenteils inzwischen wieder viele Utensilien, Zelte, Hütten und Wagen auslagern müssen. Seit der Hallenbelegung im Jahre 1998 mehren sich die Utensilien aus den jährlichen Faschingsveranstaltungen (Bühnenbilder, Modelle und Hallengestaltung) und den Straßenfesten (Holzhütten, Zelte), die die kleine Halle nicht nur füllen, sondern diese auch unflexibel machen. Für die Straßenfeste und die Faschingsveranstaltungen müssen immer alle Wagen aus den Hallen herausgefahren werden, lagern vor der Halle über die Veranstaltungszeit und werden dadurch beschädigt und reparaturbedürftig. Weiterhin sind viele Utensilien übereinander gestellt und gestapelt, was immer mit einem hohen Unfallrisiko der Mitglieder verbunden ist. Seit dem Hallenbau ist auch ein weiterer Hexenwagen hinzugekommen, der derzeit in einer fremden Halle ganzjährig lagert.

Die jüngste Gruppe des Kartunger Narrenclubs, die Kartjer Markbachtrollen, wurde im Jahr 2012 gegründet und ist in der Gruppenstärke (mittlerweile über 30 junge Menschen im Alter von 16 bis 30 Jahren) und der Aktivität eine für den Verein unverzichtbare Gruppe. Diese aktiven Markbachtrollen haben im Jahr 2014 einen eigenen Wagen gebaut, der seitdem ebenfalls einen ganzjährigen sauberen und sicheren Standort braucht. Neben diesen Wagen lagern noch 3 große und 4 kleine Zelte in privaten Gebäuden, was den Mitgliedern nicht länger zugemutet werden kann.

Aus dieser unbefriedigenden und unsicheren Lagersituation heraus ist eine Erweiterung für den Kartunger Narrenclub unumgänglich. Mit einem neuen Hallenanbau sind neben einer geordneten und sicheren Lagerung auch ganzjährig Reparaturen an den Wagen und Utensilien möglich. Die jetzige Enge und der fehlende Platz für eine gewisse Grundordnung, verhindert jede Motivation der Mitglieder des Vereins, sich für den Erhalt und die Reparatur von dessen Wagen und Utensilien dauerhaft einzusetzen.

Ebenso ist in der Halle der Dorfgemeinschaft durch weitere Anschaffungen von Zelten, Bühnen, Fahnen und Fahnenmasten die Lagerhalle voll ausgelastet, so dass die Ständer für die Fahnen außerhalb der Lagerhalle gelagert werden müssen.

Die genannten Kartunger Vereine haben mit Schreiben vom 23. Oktober 2014 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Am Markbach" beantragt mit dem Ziel, die bestehende Halle der Vereine rückwärtig entsprechend der Vorplanung der Vereine zu erweitern.

Da gegenwärtig eine weitere Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, handelt es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans "Am Markbach" um dessen 5. Änderung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gleichzeitig erweitert werden. Deshalb handelt es sich vorliegend um die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Das Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung umfasst rückwärtig von der geplanten Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine auch die Fläche, die benötigt wird, um die bisher rückwärtig der Lagerhalle festgesetzte Grünfläche zur Ortsrandeingrünung erneut an anderer Stelle festsetzen zu können.

Anlässlich dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll auch begonnen werden, die Erschließung der Flurstücke 1137, 1138, 1139, 1143, 1143/3 und 1144 zu verbessern. Dazu soll der erste Abschnitt eines Wirtschaftsweges, der diese Flurstücke aus Richtung Norden von dem vorhandenen Wirtschaftsweg auf Flurstück 1247 aus erschließt, geschaffen werden. Dieser erste Wegeabschnitt umfasst die nördlichste Teilfläche des Flurstücks 1142 von dem vorhandenen Wirtschaftsweg aus bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 1146.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst die Flächen aller Flurstücke in dem Teilgebiet des Gewerbegebiets, in dem sich das Grundstück der Lagerhalle der Kartunger Vereine befindet sowie die für die Ortsrandrandeingrünung und den ersten Abschnitt des geplanten Wirtschaftswegs benötigten Flächen.

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil er der Nachverdichtung dient. Von der Nachverdichtung werden auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan erfasst, bei denen der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans dient der dringend notwendigen Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine und der Dorfgemeinschaft Kartung. Damit dient die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Nicht ausgeschlossen ist aber, wenn in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebiets einbezogen werden (Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, BauGBÄndG 2007-Mustererlass, der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz vom 21.03.2007, S. 5). Abrundungsflächen können deshalb Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein.

Bei den Flächen, die in der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans auf bisher außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans gelegenen Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden, handelt es sich um Flächen mit einer Größe von 95 m² und somit von einem deutlich untergeordneten Umfang.

Der Bebauungsplan darf nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nur geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Bei der Änderung bzw. Ergänzung eines Bebauungsplans ist ausschließlich auf die in der Änderung festgesetzten Grundflächen abzustellen. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m² lediglich eine festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m² ändert bzw. ergänzt.

Das in der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans festgesetzte Gewerbegebiet hat eine Gesamtfläche von 4.973 m² und somit entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 eine festgesetzte Grundfläche von 3.978 m². Die festgesetzte Grundfläche in diesem Baugebiet liegt somit deutlich unter 20.000 m². Die gesamte Fläche der 5. Änderung und Ergänzung als Gewerbegebiet beträgt 5.464 m².

Im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist die Aufstellung weiterer Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang nicht beabsichtigt. Zwar ist während der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans eine weitere Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt. Diese Änderung wird voraussichtlich die Grundstücke Am Markbach 1 und 3 sowie das Grundstück Kleinbrüchle 8 umfassen. Damit liegen die Gebiete beider Änderungen des Bebauungsplans etwa 230 m voneinander entfernt, so dass kein räumlicher Zusammenhang zwischen beiden Änderungsgebieten besteht.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in Kombination mit der zulässigen Grundfläche, die in der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen bestimmt wird, schließen die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341), ist etwa 530 m entfernt. Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, die Beeinträchtigungen dieses Schutzgebiets durch die Verwirklichung des Bebauungsplans vermeiden, werden nicht geändert, so dass Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nicht erwartet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll freiwillig eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit soll abgesehen werden. Die Öffentlichkeit soll zum Entwurf durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deshalb wird diese Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung eines Gewerbebezugs wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sinzheim:

1137 (teilweise), 1138 (teilw.), 1139 (teilw.), 1140 (teilw.), 1141 (teilw.), 1142 (teilw.), 17759, 17760, 17761, 17762

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt im Süden den südlichen Rändern der Flurstücke Im Unterfeld 17 und 19 (Flurstücke 17759 und 17760). Die östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Im Unterfeld 19, 21 und 23 (Flurstücke 17760, 17761, 17762) gebildet.

Die nördlichen Grenzen des Grundstücks Im Unterfeld 23 (Flurstück 17762) sowie der Flurstücke 1141 und 1142 bilden die nördliche Grenze des Geltungsbereichs.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft wie folgt:

- westliche Grenze des Flurstücks 1142,

- gedachte Linie westlich parallel mit einem Abstand von 20,0 m zur westlichen Seite des Gebäudes Im Unterfeld 23 (Flurstück 17762),
- nordwestliche und südwestliche Grenze des Grundstücks Im Unterfeld 17 (Flurstück 17759)

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich in der Rheinebene. Der Übergang von den Vorbergen zur Rheinebene wird in Kartung etwa durch den Verlauf der B 3 markiert.

Der Geltungsbereich ist eben und weist eine Geländehöhe von etwa 123 m ü. NN auf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,55 ha.

Die Grundstücke Im Unterfeld 17, 19 und 21 werden gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück Im Unterfeld 23 befindet sich die Lagerhalle der Kartunger Vereine und der Dorfgemeinschaft Kartung. Die übrigen Flächen im Gebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden im Bestand als Grünland genutzt.

3. Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Damit sind die Grundsätze der Raumordnung im Gegensatz zu den Zielen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde überwindbar.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG Planungen ..., durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Bebauungspläne sind grundsätzlich raumbedeutsam.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans.

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 13. März 2002 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben. Die Satzung über die jüngste Teilfortschreibung für oberflächennahe Rohstoffe mit Datum vom 16. Juli 2014 wurde am 24. Juli 2014 durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg genehmigt. Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Regionalplan

Der Geltungsbereich liegt nach der Karte 1 des Regionalplans im Naturraum des Rheingrabens und hier in der Bühler Rheinebene. Dieser Bereich befindet sich nicht in einem bioklimatisch wichtigen Bereich (Karte 2). Nach der Strukturkarte des Regionalplans gehört der Geltungsbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum. Nach der Karte 5 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Gebiet der bergrechtlichen Erlaubnis „Rastatt-Lichtenau-Rheinau“ zur Aufsuchung von Erdwärme.

Die Zersiedlung der Landschaft ist nach Kapitel 1.4, Grundsatz 6 des Regionalplans zu verhindern. Hierzu sollen

- die Siedlungsflächen konzentriert und bauliche Anlagen zusammengefasst werden,
- zwischen den Siedlungskörpern möglichst große, zusammenhängende Freiräume erhalten und das Entstehen bandartiger Siedlungsstrukturen verhindert werden,
- Neubebauungen an die bestehende Ortsbebauung angeschlossen und an das Erscheinungsbild und die besondere Eigenart sowohl des Ortes selbst als auch der umliegenden Landschaft angepasst werden,
- die Ortsränder geordnet gestaltet und durch geeignete Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden,
- die Errichtung einzelner Gebäude und Anlagen in der freien Landschaft verhindert werden,
- ökologisch bedeutende und bioklimatisch wirksame Klein- und Vernetzungsstrukturen innerhalb der Siedlungsräume erhalten und entwickelt werden.

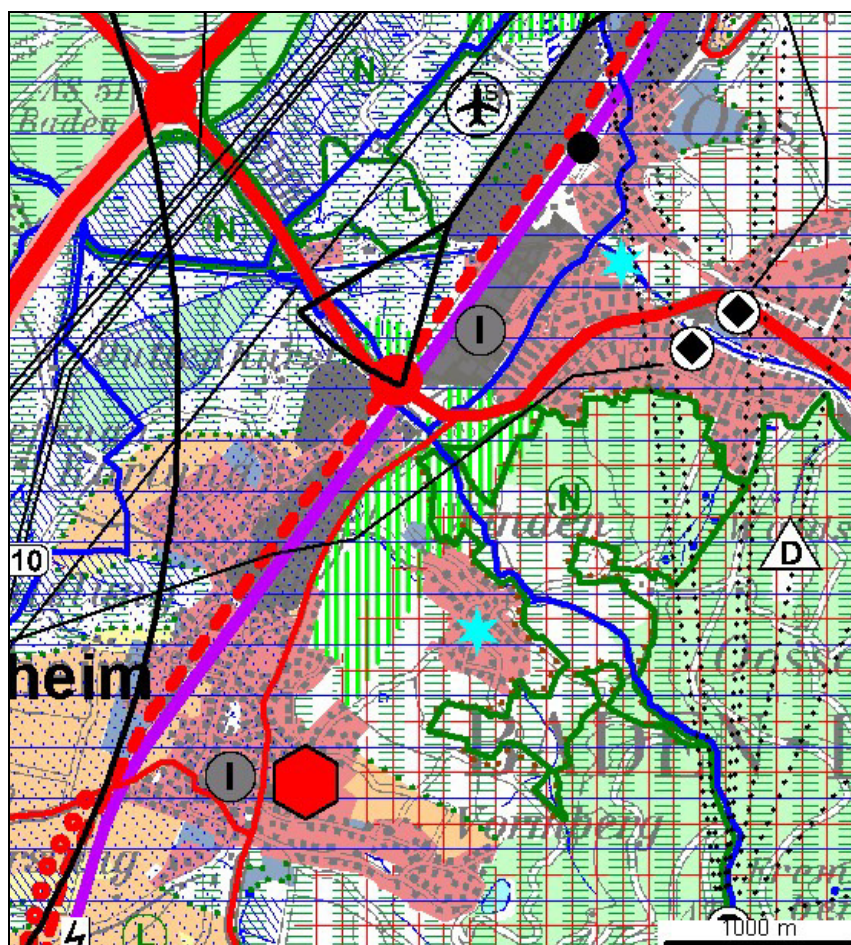


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Die Landschaft soll nach Kapitel 1.6.1, Grundsatz 1 des Regionalplans als Grundlage für alle Raumnutzungen so entwickelt und geschützt werden, dass die Stabilität und die Wohlfahrtswirkungen des Naturhaushalts erhalten und nachhaltig gesichert werden. Hierzu sollen

- möglichst große zusammenhängende Freiräume gesichert und entwickelt werden,
- zusammenhängende Freiräume erhalten und vorhandene Durchschneidungen – wenn möglich – beseitigt werden,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft bewahrt und soweit erforderlich wieder hergestellt werden.

Durch die Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine wird ein Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden. Dadurch wird Siedlungsfläche konzentriert, die Neubebauung an bestehende Bebauung angeschlossen, Freiräume zwischen den Siedlungskörpern erhalten und zusammenhängende Freiräume erhalten. Die Ortsrandeingrünung wird erneut im Plan festgesetzt und dadurch wird die neue Bebauung der umliegenden Landschaft angepasst und der Ortsrand geordnet gestaltet und in die Landschaft eingebunden.

Wertvolle Biotop und andere landschaftstypische Ökosysteme sollen gemäß Kapitel 1.6.1, Grundsatz 2 des Regionalplans geschützt und durch aktive Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. Im Gebiet der der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind gesetzlich geschützten Biotop nicht vorhanden.

Siedlungsbereiche sind nach Kapitel 2.3.1 des Regionalplans Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit. Die Gemeinde Sinzheim ist nach der Tabelle in Kapitel 2.3.2 des Regionalplans ein Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachsen.

Das bereits bisher festgesetzte Gewerbegebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich liegt in einem Regionalen Grünzug „Sinzheim/Winden“.

Die Regionalen Grünzüge nehmen nach Ziel 1 in Kapitel 3.2.2 des Regionalplans Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten. Die bauliche Nutzung der Regionalen Grünzüge über die in Grundsatz 2 in (Kapitel 3.2.2, Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können) genannten Ausnahmen hinaus ist ausgeschlossen. Die weitere Ausformung der Regionalen Grünzüge hinsichtlich ihrer Funktionen, Nutzungen und Abgrenzungen erfolgt im Rahmen konkretisierender Planungen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat mit Schreiben vom 2. Februar 2015 mitgeteilt, dass am besten unmittelbar mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein als Plangeber abgestimmt werden sollte, ob eine geringfügige Erweiterung des Baugebiets im Bereich der vorhandenen Lagerhalle möglich ist. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein stellt mit Schreiben vom 13. Februar 2015 fest, dass gegen die beabsichtigte Planänderung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Das Landratsamt Rastatt teilt per E-Mail vom 27. März 2015 mit, dass zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Am Markbach“ aus baurechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, zumal der Regionalverband Mittlerer Oberrhein bereits bestätigt hat, dass die Änderung regionalplanerisch mitgetragen wird.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser. In diesen Bereichen sollen vorhandene und künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Hierzu sollen Einzelbe-

stimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. An der erweiterten Lagerhalle der Kartunger Vereine sind bei Katastrophenhochwasser keine besonderen Schäden zu erwarten, da es sich um eine reine Lagerhalle handelt. Der übrige Teil des festgesetzten Gewerbegebiets war bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen. Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen nach dem Grundsatz in Kapitel 3.3.5.5 des Regionalplans die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist. Hierzu sollen alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesem Vorgeschutz entgegenstehen.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein stellt mit Schreiben vom 13. Februar 2015 fest, dass die Erweiterung des Bebauungsplans geringfügig in den an das bestehende Gewerbegebiet „Am Markbach“ angrenzenden Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I eingreift. Da die künftige überbaubare Fläche im Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I jedoch nur rund 100 m² beträgt, bestehen gegen die beabsichtigte Planänderung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Flächennutzungsplan

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Mit dem Wirksamwerden der 3. Änderung wurde das Baugebiet der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Westlich an das bestehende Gewerbegebiet schließt sich im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft an, in die die Erweiterung des Gewerbegebiets hineinreicht.

Bei den Flächen, die in der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden, handelt es sich um Flächen mit einer Größe von 95 m² und somit von einem deutlich untergeordneten Umfang. Dieser geringe Flächenumfang wird im Rahmen der flächenkonkreten Ausformung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen durch die Bebauungsplanung als nachfolgende verbindliche Planung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Das Landratsamt Rastatt hat per E-Mail vom 27. März 2015 mitgeteilt, dass die Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche im Rahmen der „Ausformung“ gegebenenfalls noch zugelassen werden kann, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nach dessen 3. Änderung für den Geltungsbereich überein, so dass die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen. Die Landschaftspläne sollen gemäß § 12

Abs. 1 Satz 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), soweit erforderlich und geeignet, in die Flächennutzungspläne aufgenommen werden.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte auch die Fortschreibung des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich wie im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Empfehlungen.

4. Ziele und Zwecke der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan und auch dessen 5. Änderung und Ergänzung sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine zu schaffen.

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll insbesondere berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Baugebiets erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind nach § 8 Abs. 1 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, führt dazu, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese Beschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben führt zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Diese Einschränkung berücksichtigt die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Geltungsbereichs der 5. Änderung und Ergänzung gegenüber Immissionen.

Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nur ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Anlagen für soziale Zwecke ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (schriftliche Festsetzung 1.6). Die Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine dient letztlich sozialen Zwecken. Insofern sollen anders als in der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans Anlagen für soziale Zwecke nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sein.

Die nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (schriftliche Festsetzung 1.4).

Die folgenden nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
 2. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (schriftliche Festsetzung 1.5).

Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind mit der angestrebten städtebaulichen Ausprägung des Baugebiets im Geltungsbereich nicht vereinbar. Das Ortsbild im festgesetzten Gewerbegebiet soll nicht durch Tankstellen beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Diese Festsetzung dient auch der Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen.

Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten (Branchen)

- Lebensmittel / Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier
- Kunst / Antiquitäten
- Baby / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck

- Spielwaren / Sportartikel
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (schriftliche Festsetzung 1.7).

Die Gemeinde Sinzheim hat eine Markt- und Strukturanalyse zur Situation des örtlichen Einzelhandels in Auftrag gegeben, die im Juli 2001 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vorgelegt wurde.

Ziel der koordinierten Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Sinzheim ist es, vorrangig das Ortszentrum von Sinzheim als Einzelhandelsstandort zu sichern und auszubauen. Der innerörtliche Einzelhandel soll gestärkt und im Bestand gesichert werden. In den dezentralen Lagen soll gleichzeitig kein zusätzlicher Einzelhandel zugelassen werden, der die innerörtliche Entwicklung wie in der Vergangenheit geschehen beeinträchtigt.

Die für die Gemeinde Sinzheim zukünftig für den Ortskern bedeutenden Einzelhandelsbranchen (zentrenrelevante Sortimente) wurden abgegrenzt. Die für den Ortskern der Gemeinde Sinzheim zentrenrelevanten Sortimente werden auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses vom 21. Februar 2001 enthaltenen „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ abgegrenzt. Die darin aufgeführten Sortimente werden ergänzt um Fahrräder und Fahrradzubehör.

Im Bereich zentrenrelevanter Sortimente wird von einem besonderen Gefährdungspotential für den Einzelhandel im gewachsenen Ortskern ausgegangen, sobald diese an städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden. Im Gegensatz dazu sind zentrenrelevante Sortimente im Ortskern erwünscht. Das Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt dagegen auch an nicht städtebaulich integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für die Versorgungsfunktion des Ortskernes dar. Sie erfordern aufgrund ihrer Beschaffenheit (z.B. schwere oder sperrige Güter) einen dezentralen Standort, um den Anforderungen an An- und Abtransport gerecht zu werden.

In einigen Sortimenten besteht ein Abwägungsspielraum, wobei Angebotsform und Randsortimentgestaltung bedeutsam sind. Bei bestimmten Betriebsformen, die nur teilweise zentrenrelevante Sortimente führen, kann ein Abwägungsspielraum bestehen. Im Falle der Gemeinde Sinzheim ist dies wegen der geschilderten Situation restriktiv vorzunehmen.

Die getroffenen Festlegungen sind Teil der Bemühungen der Gemeinde Sinzheim, den landes- und regionalplanerischen Vorgaben für Sinzheim als Kleinzentrum gerecht zu werden. Dies bedeutet zum Einen, dass entsprechend den ursprünglichen Versorgungsaufgaben des Kleinzentrums Sinzheim keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Standortlagen angesiedelt werden, die negative städtebauliche Auswirkungen nicht nur auf Sinzheim, sondern auch auf benachbarte Städte und Gemeinden haben könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im eingeschränkten Gewerbegebiet wie bisher mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Dieser Wert berücksichtigt den Umstand, dass bis zu zwei Vollgeschosse werden und unterschreitet die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im eingeschränkten Gewerbegebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des Landschaftsbilds, denn durch diese Festsetzung wird im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude in die benachbarte offene Landschaft einfügen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaße

Das Höchstmaß für die Oberkante der Gebäude (OK, Oberkante des eingedeckten Dachs) darf gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO, gemessen ab OK der Fahrbahnachse auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage, höchstens betragen:

- bei Sattel-, Walm- und Tonnendächern 10,0 m bis OK First,
- bei Flach- und Pultdächern 8,0 m bis OK Dachabschluss,
- bei begrünten Flachdächern 9,0 m bis OK Dachabschluss (schriftliche Festsetzung 2.2).

Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbilds, denn diese gewährleistet, dass sich die künftigen Gebäude in die benachbarte offene Landschaft einfügen. Der jeweilige Bezug der Höchstmaße auf die Fahrbahnachse auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage schafft anders als bisher eine eindeutige Bezugshöhe. Die schriftlichen Festsetzungen enthalten Skizzen zur Veranschaulichung der festgesetzten Höchstmaße.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wird im Gegensatz zur bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans eine Bauweise nicht festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird städtebaulich als nicht erforderlich angesehen.

Gebäudeform, Stellung der baulichen Anlagen

Eine Gebäudeform und die Stellung der baulichen Anlagen werden nicht festgesetzt, weil sie für städtebaulich nicht erforderlich gehalten wird und die Grundstücke im festgesetzten Baugebiet bereits alle bebaut sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer grundsätzlich möglichst wenig eingeschränkt wird. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen werden die Baugrenzen in der Regel mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Straßenräume im Geltungsbereich.

Die rückwärtigen Baugrenzen werden wie bisher entlang der privaten Grünflächen festgesetzt. Nur im Bereich der geplanten Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans erweitert. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt insbesondere die Mindestdiefe der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO zu dem angrenzenden Grundstück Im Unterfeld 17 (Flurstück 17759).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wie bereits bisher Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO für Baden-Württemberg zulässig (schriftliche Festsetzung 4.2). Diese Festsetzung stärkt die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer.

5.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zwischen Verkehrsflächen und der der jeweiligen Verkehrsfläche nächstgelegenen Baugrenze (schriftliche Festsetzung 5.1).

Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit Vorschriften der LBO nicht entgegenstehen. Garagen und Stellplätze sowie Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig auf festgesetzten private Grünflächen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsflächen und der der jeweiligen Verkehrsfläche nächstgelegenen Baugrenze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen unzulässig.

Carports müssen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO einen Mindestabstand von 2,0 m von der Verkehrsfläche (Außenkante Gehweg) bis zur Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten. (schriftliche Festsetzung 5.2)

Die schriftlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 sichern die Funktion der Grünflächen und dient der Gestaltung des Straßenraums und damit des Ortsbildes. Mit diesen Festsetzungen wird vermeiden, dass die Straßenräume durch die Errichtung von Nebenanlagen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen eingengt werden.

5.5 Verkehrsflächen

Zur Verbesserung der Erschließung der Flurstücke 1137, 1138, 1139, 1143, 1143/3 und 1144 soll der erste Abschnitt eines Wirtschaftsweges, der diese Flurstücke aus Richtung Norden von dem vorhandenen Wirtschaftsweg auf Flurstück 1247 aus erschließt, geschaffen werden. Dieser erste Wegeabschnitt umfasst die nördlichste Teilfläche des Flurstücks 1142 von dem vorhandenen Wirtschaftsweg aus bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 1146.

Grundsätzlich soll der neue Landwirtschaftsweg über einen längeren Abschnitt als bisher im Bebauungsplan vorgesehen gebaut werden. Eine Verlängerung über die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Verkehrsfläche hinaus soll erst mittelfristig in einem weiteren Abschnitt erfolgen.

Die Fläche dieses Wirtschaftswegs wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Breite dieser Verkehrsfläche entspricht der Breite des Flurstücks 1142.

Das Flurstück 1142 hat an der schmalsten Stelle der festgesetzten Verkehrsfläche eine Breite von 3,33 m. Bei Kraftfahrzeugen und Anhängern einschließlich mitgeführter austauschbarer Ladungsträger darf gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) die höchstzulässige Breite über alles bei land- oder forstwirtschaftlichen Arbeitsgeräten und bei Zugmaschinen und Sonderfahrzeugen mit auswechselbaren land- oder forstwirtschaftlichen Anbaugeräten das Maß von 3,00 m nicht überschreiten. Deshalb erscheint die gewählte und festgesetzte Breite des Landwirtschaftswegs ausreichend breit bemessen.

5.6 Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (schriftliche Festsetzung 5a). Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich einer Errichtung von oberirdischen Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) vorgebeugt. Oberirdische Leitungen würden das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität der Wohngebiete im Geltungsbereich mindern.

Der Geltungsbereich ist bereits mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. An der Straße "Im Unterfeld" ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Netzbetreiber sind:

- Abwasser: Gemeinde Sinzheim
- Straßenbeleuchtung: Gemeinde Sinzheim
- Trinkwasser: Gemeindewerke Sinzheim
- Elektrizität: Gemeindewerke Sinzheim
- Gas: badenovaNETZ GmbH in Freiburg
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG
- Kabelfernsehen: Unitymedia GmbH & Co. KG

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt.

5.7 Grünflächen

Der Bereich der Ortsrandeingrünung wird wie bisher in einer Breite von 6,0 m als private Grünflächen festgesetzt. Im Bereich unmittelbar nördlich der Erweiterung der Lagerhalle der Kartunger Vereine wird die Ortsrandeingrünung auf einem kurzen Abschnitt unterbrochen. Ohne diese Unterbrechung wäre entweder ein Verzicht auf das Ausmaß der geplanten Hallenerweiterung oder auf den geplanten Wirtschaftsweg erforderlich. Zur gewissen Kompensation dieser Lücke in der Ortsrandeingrünung führt die größere Tiefe der Grünfläche rückwärtig des südlichen Teils der Hallenerweiterung.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (schriftliche Festsetzung 6.2). Diese schriftliche Festsetzung wird unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

Die im Plan eingezeichneten Baum- und Strauchgruppen auf den privaten Grünflächen sind lediglich nach ihrem Charakter und dem ungefähren Standort schematisch festgesetzt. Die Bepflanzung muss spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten baulichen Anlagen erfolgen und anschließend dauerhaft erhalten werden.

Die im Bereich der Ortsrandeingrünung bereits vorhandenen Bäume werden an ihrem Standort mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollen Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist.

Eine Befestigung mit Makadam, Beton o. ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern. (schriftliche Festsetzung 7)

Diese schriftliche Festsetzung wird unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die **Sockelhöhe** (Erdgeschoßfußbodenoberkante FOK = EFH) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,20 m, von OK nächstgelegener Fahrbahnachse auf Höhe der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall kann eine Überschreitung von 0,30 m als Ausnahme zugelassen werden (örtliche Bauvorschrift 8.1). Diese örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

Zulässige **Dachformen** sind Satteldach, Walmdach, Tonnendach, Flachdach und Pultdach (örtliche Bauvorschrift 8.2). Die Dachform ist sowohl für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes als auch des gesamten Straßenraums von wesentlicher Bedeutung. Mit der örtlichen Bauvorschrift werden die Gestaltungsmöglichkeiten nicht übermäßig eingeschränkt und ein vergleichsweise harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe aller **Dachaufbauten** darf in der Draufsicht 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube muss mindestens 2,50 m betragen (örtliche Bauvorschrift 8.3). Dachaufbauten für Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten (örtliche Bauvorschrift 8.4).

Gauben, Zwerchgiebel und Dachaufbauten stellen Unterbrechungen der Dachlandschaft dar und verhindern ein durchlaufendes Erscheinungsbild des Daches zur Straße. Diese örtliche Bauvorschrift gewährleistet, dass Gauben, Zwerchgiebel und Dachaufbauten als untergeordnete Elemente des Daches wahrgenommen werden und ein Dach nicht dominieren.

Für die **Dachdeckung** ist nicht glänzendes Material zu verwenden (örtliche Bauvorschrift 8.5). Insbesondere das Material der Dächer ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Baugebiete im Geltungsbereich und deren Fernwirkung. Der Ausschluss von glänzendem Material bei der Dacheindeckung sichert ein Mindestmaß an baulichem und räumlichem Zusammenhalt, innerhalb dessen eine individuelle Vielfalt unterschiedlicher Gestaltungen der Dächer möglich ist.

6.2 Garagen

Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an die Dachneigung des Hauptgebäudes errichtet werden. Ihre Höhe darf bis zu 3,0 m betragen (gemessen von der mittleren Geländehöhe bis Anschluss Flachdach bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren). Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Abstandsfläche errichtet werden, gelten die entsprechenden Bestimmungen der LBO. (örtliche Bauvorschrift 9.1)

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen (örtliche Bauvorschrift 9.2).

Diese beiden örtlichen Bauvorschriften, dass sich die Dächer von Garagen harmonisch in das Erscheinungsbild des Baugebiets einfügen.

6.3 Anforderungen an Werbeanlagen

Im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets G_{Ee} sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die OK der Gebäude (OK Dachhaut) um nicht mehr als 3,0 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer sind als 10 m², sind nur ausnahmsweise zulässig. (örtliche Bauvorschrift 10) Durch diese örtliche Bauvorschrift wird gesichert, dass Werbeanlagen sich in das Erscheinungsbild des Baugebiets einfügen.

6.4 Anforderungen über Einfriedigungen

Geschlossene (nicht durchsichtige) Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig (örtliche Bauvorschrift 11.2).

Einfriedigungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sollen Einfriedigungen möglichst offen wirken. Für Einfriedigungen gelten die §§ 11 bis 13 Nachbarrechtsgesetz.

6.5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den nächstgelegenen Baugrenzen sind, soweit sie nicht befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen können ausnahmsweise in dem Ausmaß wasserundurchlässig befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist, oder Rechtsvorschriften dies erfordern. (örtliche Bauvorschrift 12) Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird erreicht, dass das Baugebiet soweit möglich durchgrünt wird.

7. Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung und Ergänzung erfolgt keine nachrichtliche Übernahme.

8. Hinweise

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung, Gasversorgung

Die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die Satzung der Gemeinde Sinzheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.

Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.

Für die Abfallbeseitigung ist die Satzung des Landkreises Rastatt zu beachten.

Gasversorgung: Das Gebiet ist mit Erdgas versorgt.

Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden.

Die Bodenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte oder zur Kenntnis gegebene bauliche und betriebliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Lärmschutz

Es gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503).

Planinhalt

Für die außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen des Bebauungsplans "Am Markbach" gelten die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften in dessen bisher geltender Fassung.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt ein freihändiger Grunderwerb. Zur Bildung von neuen Flurstücken ist die Teilung und Verschmelzung von Flurstücken ausreichend.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Das gleiche gilt für die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die vorhandenen Verkehrsflächen und Leitungen sowie durch den Abschnitt des neu geplanten Wegeabschnitts. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind wegen der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Um zu überprüfen, inwieweit durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Arten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) betroffen sein könnten, wurde die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden die Planfläche und deren Umfeld durch einen Landschaftsökologen am 19.05.2016 begangen, um das Habitatpotenzial einzuschätzen und ggf. mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Rastatt den Untersuchungsbedarf für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) abzustimmen.

Die Untersuchungsflächen und deren Umfeld bieten geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse. Essentielle Lebensraumstrukturen für weitere streng geschützte Säugetierarten sind nicht vorhanden. Für die Haselmaus z.B. fehlen größere zusammenhängende Gehölzbereiche. Fledermäuse können das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen. Eine essenzielle Bedeutung ist aufgrund der geringen Größe des Gebietes sowie nahegelegener besser geeigneter Flächen nicht gegeben. In der Lagerhalle konnten keinerlei Spuren gefunden werden, die auf bestehende Sommerquartiere hinweisen würden. Als Winterquartier eignet sich die Halle aufgrund der fehlenden Wärmeisolierung nicht.

Alle europäischen Vogelarten fallen unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Das Habitatangebot in der Erweiterungsfläche ist aufgrund der geringen Größe sehr gering, eine Nutzung durch Bodenbrüter kann ausgeschlossen werden. In und an der Halle selbst konnten keinerlei Hinweise auf Gebäudebrüter gefunden werden. Eine Nutzung des Gebäudes als Nistplatz ist aufgrund seiner Bauweise auch zukünftig nicht wahrscheinlich. Der nördlich gelegene Schuppen bietet Nistplatz für Gebäudebrüter. Im Zuge der Voruntersuchung konnte hier ein Brutpaar des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) beobachtet werden. Die nahe gelegenen Bäume und Heckenstrukturen bieten zudem Habitate für Gehölz- und Heckenbrüter.

Im Betrachtungsraum ist ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse sehr unwahrscheinlich. Die Betonstandfüße, welche neben der Halle gelagert sind, böten Mauereidechsen zwar Platz und Versteckmöglichkeiten, werden aber regelmäßig für Veranstaltungen abtransportiert, so dass eine Habitatnutzung für die Tiere ausgeschlossen ist. Der nördlich gelegene Schuppen und die ebenfalls nördlich liegenden Holzlagerplätze bieten geeignete Lebens-

räume für Zauneidechsen, diese sind jedoch von der Maßnahme nicht betroffen. Von einem Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten ist ebenfalls nicht auszugehen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung der Untersuchungsflächen kann auch das Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen werden.

Für weitere streng geschützte Arten aus den o. g. Gruppen sind in den Untersuchungsflächen und deren Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden, weshalb von einer weiteren Prüfung abgesehen werden kann.

Bei der Begehung im Mai 2016 wurde erwartungsgemäß kein Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten auf der Erweiterungsfläche festgestellt. Um eine Störung der angrenzenden Habitate zu vermeiden, sollte die Umsetzung der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen. Unter dieser Voraussetzung kann auf weiter gehende Untersuchungen verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Baumaßnahme außerhalb der Brutzeiten erfolgen soll, um eine Störung der angrenzenden Habitate zu vermeiden.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die Verwirklichung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt werden. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs durch den Verkehr von und zum Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird das vorhandene Gewerbegebiet im Geltungsbereich planungsrechtlich im Bestand gesichert. Somit wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Sinzheim gestärkt. Durch die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird die verkehrliche Erreichbarkeit von bisher unerschlossenen landwirtschaftlich genutzten Flurstücken geschaffen. Insofern erscheint der geringe Entzug an landwirtschaftlich genutzten Flächen vertretbar.

Gemeindehaushalt

Für die Verwirklichung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist auch der Einsatz von Haushaltsmitteln der Gemeinde Sinzheim erforderlich.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	0,4973
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	0,0063
private Grünflächen	0,0428
Gesamt	0,5464

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literatur

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):
Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung Kapitel 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“ vom 16.07.2014

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2015/2369 der Kommission vom 26.11.2015 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer neunten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 338 S. 34)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Land Baden-Württemberg

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

76547 Sinzheim, den 15.12.2016