

# GEMEINDE SINZHEIM

## 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN „AM MARKBACH“

### BEGRÜNDUNG

#### SATZUNG

STAND: 28.06.2021

#### PLANVERFASSER:

BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO  
Marktplatz 3  
76547 Sinzheim  
Telefon 07221 / 50483-0  
Telefax 07221 / 50483-11  
[post@baum-ing.de](mailto:post@baum-ing.de)  
[www.baum-ing.de](http://www.baum-ing.de)

Dipl.-Ing. A. Baumeister  
Beratender Ingenieur  
Stadtplaner

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	3
2.	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG / BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
3.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
4.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke .....	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.5	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen .....	13
5.6	Verkehrsflächen .....	13
5.7	Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung .....	14
5.8	Grünflächen .....	14
5.9	Wasserflächen .....	15
5.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	15
5.11	Grünordnerische Festsetzungen .....	16
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	17
6.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
6.2	Garagen .....	18
6.3	Werbeanlagen.....	18
6.4	Einfriedungen.....	19
6.5	Grundstücksgestaltung .....	19
6.6	Ordnungswidrigkeiten .....	19
7.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	19
8.	HINWEISE .....	20
9.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....	21
9.1	Aktueller Zustand von Natur und Landschaft .....	22
9.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	24
9.3	Konflikte und Beeinträchtigungen.....	25
9.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	26
9.5	Bilanzierung Eingriff – Ausgleich.....	27
9.6	Durchführung und Sicherung des Ausgleichs .....	31
10.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	32
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	32
12.	FLÄCHENBILANZ.....	35
	LITERATUR.....	36

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Biotoptypen Bestand Plangebiet.....	28
Tabelle 2:	Biotoptypen Planung.....	29
Tabelle 3:	Ermittlung Ausgleichsdefizit Schutzgut "Tiere und Pflanzen" .....	30
Tabelle 4:	Flächenbilanz .....	35

## 1. Veranlassung

Gemäß Planfeststellungsbeschluss „Bundesstraße Nr. 3 Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach“ entfällt die direkte Zufahrt der Firma Reisser zur B 3 (neu). Stattdessen erfolgt die Anbindung rückwärts über die Erschließungsstraße „Am Markbach“ und über das Anwesen „Am Markbach 3 (Flurstück 17785/7)“. In der Planänderung sollen ein Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Markbach“ in der Fassung von dessen 3. Planänderung und des Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ an den Planfeststellungsbeschluss angepasst werden. Der Planfeststellungsbeschluss beinhaltet auch die neue Zufahrt der Firma Reisser. Die Maßnahmen der Planfeststellung werden nachrichtlich übernommen.

Gemäß öffentlichem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.04.2017 soll darüber hinaus die bauliche Nutzung der Flurstücke 980/3 und 17785/1 definiert und die Grundstücke zur Abrundung des Plangebietes in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Weiterhin sollen zum Schutz des Gewerbegebietes die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Wohnnutzung der Grundstücke überarbeitet werden. Es soll zukünftig verhindert werden, dass sich im Plangebiet immer stärker verdichtete Wohnbebauung ansiedelt und so der Charakter des Gewerbegebietes „Am Markbach“ allmählich in ein Mischgebiet umgewandelt wird.

Auch die Baumstandorte sowie die gründerischen Festsetzungen wurden aus Anlass des Antrags der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen „Umsetzung der Grünordnung bzw. der Pflanzgebote am Beispiel des Baugebietes „Am Markbach““ geprüft und neu überarbeitet.

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha bzw. zwischen 2 ha bis 7 ha festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB
- Die zulässige Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 70.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- Es werden keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, geändert oder ergänzt.
- Auf Grundlage einer überschlüssigen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bun-

des-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt.

Nach Einschätzung der Gemeinde Sinzheim sind die Flurstücke 980/3 und 17785/1 bereits heute aufgrund ihrer begrenzten Flächengröße und ihrer deutlichen Abgrenzung durch die Landesstraße 80 und der Auffahrt der B 500 Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB, somit bebaubar und kein Bestandteil des Außenbereichs nach § 35 BauGB. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist somit anwendbar.

Selbst falls man diese Flurstücke dem Außenbereich zuordnen würde, bliebe nach Einschätzung der Gemeinde Sinzheim nach das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar:

Außenbereichsflächen würden nur in untergeordnetem Umfang (ca. 2.639 m<sup>2</sup>) zur Abrundung des Plangebiets mit einbezogen werden. In Nr. 2.1.2.1 des "Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass) der Bauministerkonferenz heißt es: "Nicht ausgeschlossen ist ..., wenn in untergeordnetem Umfang angrenzende Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebiets einbezogen werden. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen."

In der Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom Oktober 2011 "Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger" heißt es weiterhin mit gleichem Tenor (Seite 15): "Umstritten ist, ob und in welchem Umfang der Bebauungsplan der Innenentwicklung auch zur Arrondierung von Flächen am Siedlungsrand eingesetzt werden kann. Möglich erscheint dies in den folgenden Fällen: wenn der Außenbereich nur in untergeordnetem Umfang und lediglich zur Abrundung des Plangebiets (analog zu der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) oder wenn bebaute Bereiche im Außenbereich nur zur Arrondierung des Plangebiets (analog zu der Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB) mit einbezogen werden."

### **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

#### **Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans besteht aus Teilflächen der folgenden Flurstücke der Gemarkung Sinzheim:

980/3, 989/3, 17748 (teilweise), 17785/1, 17785/2, 17785/3, 17785/6, 17785/7, 17785/16, 17818, 17819, 17820, 17820/1, 17821, 17822, 17822/1, 17823, 17824, 17825, 17825/1, 17826, 17827, 17828, 17829, 17830, 17830/1, 17831, 17832, 17834, 17834/1

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt im Westen, Norden und Osten der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Markbach“. Westlich des Flurstücks 17785/6 reicht der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nur bis zum südlichen Rand der Straße „Am Markbach“. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang dem westlichen Rand der Auffahrtsrampe von der L 80 zur B 500 und der B 3 neu.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 989/3, 17785/3 und 17785/6 gebildet.

### **Beschreibung**

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

Der Geltungsbereich ist eben und weist Geländehöhen von ca. 125 m ü. NHN auf, wobei die Geländehöhe in Richtung Osten minimal ansteigt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 8,3 ha und ist bereits weit überwiegend bebaut. Nur die Flurstücke 980/3 und 17785/1 werden bisher landwirtschaftlich 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 erneuerbare Energien mit Datum vom 5. Dezember 2018 wurde am 25. Juli 2019 durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 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 Rheingraben 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 Regional-

plans 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.

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 Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird ein Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden. Dadurch wird Siedlungsfläche konzentriert. Die auf den beiden Flurstücken 980/3 und 17785/1 mögliche Neubebauung schließt an die an bestehende Ortsbebauung an. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt in einer im Regionalplan als „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand“ eingetragenen Fläche. Freiräume zwischen den Siedlungskörpern und zusammenhängende Freiräume werden erhalten. Im Plan wird an den Seiten zur offenen Landschaft hin eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

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 des Bebauungsplans sind gesetzlich geschützte 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 Entwicklungachsen.

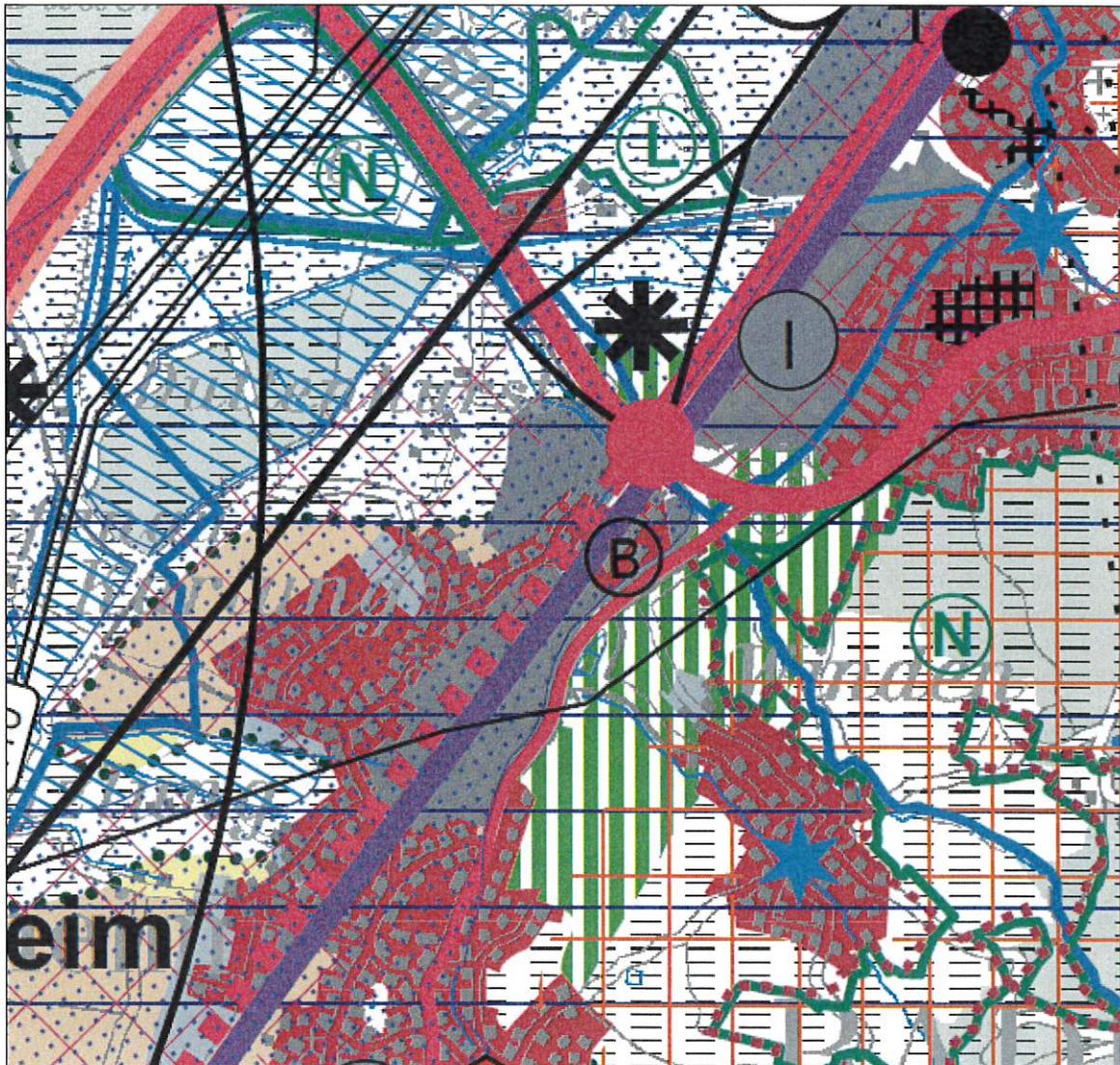


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

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 Einzelbestimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. An den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet sind durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans keine Hochwasserschäden zu erwarten, die nicht auch ohne die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans zu erwarten gewesen wären.

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 Vorsorgeschutz entgegenstehen.

### **Flächennutzungsplan**

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich überein.

### **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. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung und Ergänzung. 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 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Empfehlungen.

## **4. Ziele und Zwecke der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans**

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist es, die Festsetzungen für das Plangebiet an den Planfeststellungsbeschluss „Bundesstraße Nr. 3 Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach“ einschließlich der neuen Zufahrt zur Firma Reisser anzupassen. Weiter sollen die Flurstücke 980/3 und 17785/1 zur städtebaulichen Abrundung mit einbezogen und deren bauliche Nutzung definiert werden. Die Festsetzungen bezüglich der Wohnnutzung der Grundstücke sowie die Baumstandorte und die gründerischen Festsetzungen sollen geprüft und überarbeitet werden.

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll insbesondere berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkunggefüge 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 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB), sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

## 5. Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das bisher im Bebauungsplan „Im kleinen Brühl“ festgesetzte Grundstück der Firma Reisser wird nun als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flurstücke 980/3 und 17785/1 werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke  
(schriftliche Festsetzung 1 Abs. 2)

Hinsichtlich des zulässigen Störgrads von Gewerbebetrieben wird auf die Formulierung aus § 6 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen und damit klargestellt, dass im Hinblick auf die Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzungen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Folgende nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke  
(schriftliche Festsetzung 1 Abs. 3)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,“ „Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“ sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO). (schriftliche Festsetzung 1 Abs. 4)

Die bisherige ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf den Gewerbegrundstücken wird künftig aufgehoben und diese Wohnnutzungen werden ausgeschlossen. Zulässigerweise bestehende Wohnnutzungen haben im bisherigen Umfang Bestandsschutz. Damit wird den Entwicklungen der letzten Jahre Rechnung getragen, dass immer mehr Gewerbegebiete allmählich durch Wohnnutzungen ihren Charakter verloren und faktisch zu Mischgebieten wurden. Auch im Gewerbegebiet „Am Markbach“ ist eine anfängliche Konversion zu be-

obachten, so dass zum Schutz der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet die Möglichkeit, dort Wohnnutzungen zu schaffen, ausgeschlossen wird.

Ebenerdige Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind nur als untergeordnete Nebenanlage im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück zulässig (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). (schriftliche Festsetzung 1 Abs. 5)

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 sind 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

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(schriftliche Festsetzung 1 Abs. 6)

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.

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.

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. Zum anderen werden über differenzierte Festlegungen Umwandlungen bestehender großflächiger Betriebe in Richtung zentrenschädigender Sortimente vermieden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit den genannten Sortimenten beruht auf dem Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012. Diesem Einzelhandelskonzept liegen die damaligen Erhebungen des in der Gemeinde Sinzheim vorhandenen Einzelhandels zugrunde.

Durch den zwischenzeitlich erfolgten Wegzug der Firma Zweirad Fuhr GmbH aus dem Ortszentrum Sinzheim in die Straße „In den Lissen“ ist im Ortskern kein Einzelhandel mit diesem Verkaufssortiment mehr vorhanden, so dass für das Ortskern der Schutz des Verkaufssortiments Fahrräder nicht mehr notwendig ist. Daher werden anders als bisher Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Fahrräder und Fahrradzubehör nicht mehr ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten nach wie vor mit 0,8 festgesetzt. Eine Änderung wurde nicht vorgenommen. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht überschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gewerbegebieten mit bis zu zwei festgesetzt. Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Geschossflächenzahl berücksichtigt die Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstmaße für die Oberkante (OK) von Gebäuden (OK Dachhaut) betragen, gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse:

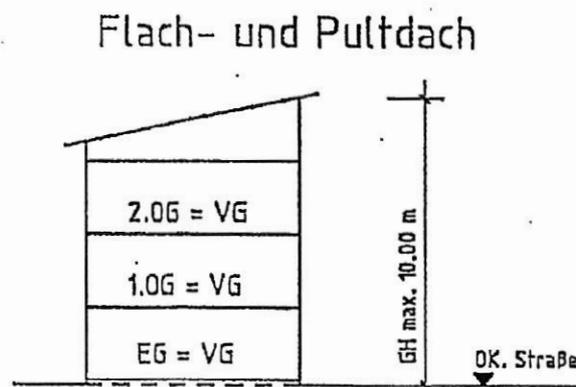
- bei Satteldächern 10 m bis OK First,
- bei Flach- und Pultdächern 10 m bis OK Dachabschluss,
- bei begrünten Flachdächern 11 m bis OK Dachabschluss,
- bei Sheddächern 13,50 m bis OK First, als Attikahöhe sind 9,50 m ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse zulässig.

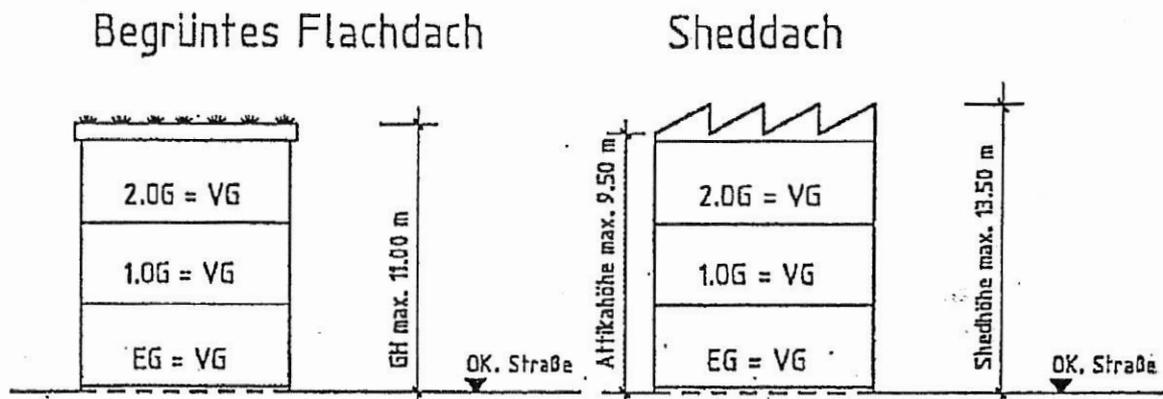
Bei Grundstücken, bei denen zwei benachbarte Grundstücksseiten an Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstücke) ist maßgebend die Oberkante der Fahrbahn im Schnittpunkt beider Fahrbahnachsen.

(schriftliche Festsetzung 2 Abs. 1)

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen für Gebäude mit Walm- und Tonnendächern wurde gestrichen, da diese Dachformen durch eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften künftig nicht mehr zulässig sind.

Für eine eindeutige Bestimmung der maßgeblichen Fahrbahnhöhe als Bezugshöhe für die Oberkante von Gebäuden wurde eine Regelung für Eckgrundstücke ergänzt.





Bei turmartigen baulichen Anlagen (z.B. Hochregallager, Sägespäneturm, Silo) beträgt das Höchstmaß für die Höhe von Gebäuden (OK Dachhaut), soweit aus betrieblichen Gründen erforderlich, 15 m, gemessen ab OK der nächstgelegenen Fahrbahnachse (§ 16 Abs. 3 BauNVO). (schriftliche Festsetzung 2 Abs. 2)

Dachaufbauten für Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen das jeweilige Höchstmaß für die Oberkante (OK) von Gebäuden (OK Dachhaut) um bis zu 1,5 m überschreiten (schriftliche Festsetzung 2 Abs. 3).

Das Höchstmaß für die Oberkante (OK) von Garagen (OK Dachhaut) beträgt 3 m, gemessen von der Geländeoberfläche in der Mitte der Grundfläche der Garage bis Anschluss Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren. (schriftliche Festsetzung 2 Abs. 4)

### 5.3 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

Um die Entstehung von Grundstücken mit ausschließlicher oder weit überwiegender Wohnnutzung durch Teilung von Flurstücken zu verhindern, wird in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt (schriftliche Festsetzung 3). Diese Festsetzung gilt sowohl für unbebaute wie auch für bereits bebaute Flurstücke. Durch das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke ist gewährleistet, dass durch Flurstücksteilung die Wohnnutzung nicht von der Gewerbenutzung abgetrennt werden kann. Eine Teilung von Flurstücken, auf denen sich bisher oder künftig baulich vom Gewerbebetrieb getrennte Wohngebäude befinden, in getrennte Flurstücke für Gewerbebetrieb und Wohngebäude wird rechtssicher erheblich erschwert.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

In den Gewerbegebieten wird keine Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO), da eine solche Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist.

## **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich wie bisher durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Auf den Flurstücken 980/3, 17785/1, 17785/2 und 17785/16 werden die Baugrenzen räumlich so festgesetzt, dass die Anbauverbote längs von Bundesstraßen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beachtet werden.

Die Baugrenzen im Bereich der Straßen „Am Markbach“ und „In den Sagen“ sowie im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen werden in einem Abstand von 5,0 m bzw. 4,0 m festgesetzt. Es bleibt ein Streifen unbebaut, der noch ausreichend breit bemessen ist, um mit Alleebäumen bepflanzt werden zu können.

Längs der neuen Zufahrt zur Firma Reisser werden die bisherigen Baugrenzen an die Straßenplanung und an den Gebäudebestand angepasst.

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 der LBO sind zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). (schriftliche Festsetzung 4)

## **5.5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und nächstgelegener Baugrenze (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO). (schriftliche Festsetzung 5.1)

Garagen und Stellplätze sowie Carports (überdachte Stellplätze) sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie gemäß § 6 Abs. 1 LBO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen sind Garagen unzulässig. Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) bis Außenkante der Dachkonstruktion des Carports einhalten. (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO) (schriftliche Festsetzung 5.2)

Zwischen Verkehrsflächen und der jeweils benachbarten Baugrenze sind nach diesen Festsetzungen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports unzulässig. Damit werden auch die Anbauverbote längs von Bundesstraßen nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) beachtet. Garagen und Stellplätze sowie Carports sind ansonsten nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie gemäß § 6 Abs. 1 LBO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Garagen, Stellplätzen und Carports auf öffentlichen und auf privaten Grünflächen unzulässig sind, da diese Anlagen nicht von dem Charakter der festgesetzten Grünflächen erfasst werden.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die neue Zufahrt zur Firma Reisser wird aus dem Planfeststellungsverfahren „B 3 neu“ nachrichtlich übernommen. Diese Stichstraße wird in der Planzeichnung in ihrer räumlichen Lage und ihrer Breite wie im Planfeststellungsbeschluss „Bundesstraße Nr. 3 Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach“ als Straßenverkehrsfläche eingetragen. Die Straße erhält ihre pla-

nungsrechtliche Sicherung wie auch ihre öffentliche Widmung unmittelbar aus dem Planfeststellungsbeschluss. In der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt hinsichtlich der Stichstraße lediglich eine Anpassung der der Stichstraße räumlich benachbarten Festsetzungen wie der Baugrenzen an die Planfeststellung.

Die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Fahrbahn und des Banketts des Astes der B 500 werden entsprechend dem Stand der Straßenplanung für die B 3 neu festgesetzt.

Alle anderen Verkehrsflächen werden gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans unverändert festgesetzt.

Die bisherige Ein- und Ausfahrt zur L 80 (B 3 neu) vom Grundstück der Fa. Reisser wird geschlossen. Längs des Astes der B 500 und längs der L 80 werden im Plangebiet Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da diese Abschnitte klassifizierter Straßen sich außerhalb einer Ortsdurchfahrt liegen und Zufahrten straßenrechtlich unzulässig sind.

## **5.7 Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

Die Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung werden unverändert entsprechend der für diese Anlagen jeweils gebildeten Flurstücke festgesetzt.

Im Planungsgebiet sind nur unterirdische Leitungen (keine oberirdischen Leitungen) zulässig. Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen der Netzbetreiber einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). (schriftliche Festsetzung 5a)

Diese zusätzliche Festsetzung gewährleistet, dass neu zu verlegende Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

## **5.8 Grünflächen**

Die Grünflächen im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Am Markbach“ werden grundsätzlich mit der gleichen räumlichen Abgrenzung wie bisher und mit den gleichen Zweckbestimmungen wie bisher festgesetzt. Davon abweichend wird die Grünfläche im Gewerbegebiet GE 2 auf der südöstlichen Seite des Gebäudes Am Markbach 1 nicht mehr festgesetzt, um eine durchgehend gewerbliche Nutzung zu den Flurstücken 980/3 und 17785/1 zu ermöglichen.

Im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans auf Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ wird die in diesem Bebauungsplan bisher festgesetzte Grünfläche im südlichen Randbereich des Flurstücks 989/3 (Grundstück Fa. Reisser) in der bisherigen räumlichen Abgrenzung erneut festgesetzt. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen für die Entwässerung des Astes der B 500 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Im Zuge der Erstellung des Regenklärbeckens in der Industriestraße in Sinzheim wurde der Hohbach in dem Abschnitt auf dem Flurstück 980/3 als Entwässerungsgraben aufgegeben. Die Grünfläche, die im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ beiderseits längs von diesem Gewässerabschnitt festgesetzt ist, wird nicht erneut festgesetzt und aufgegeben.

## 5.9 Wasserflächen

Innerhalb der wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Rastatt zur „Verlegung und Ausbau des Vorfluters Hohbach alt sowie Erstellung eines Regenklärbeckens in der Industriestraße“ vom 08.08.1995 ist der Graben auf dem Grundstück Flurstück 980/3 als „künftig stillgelegt“ gekennzeichnet. Damit hat der Graben seine Eigenschaft als ehemaliger Bestandteil des Hohbachs und damit als Gewässer 2. Ordnung verloren. Im Rahmen des Baus des Regenklärbeckens in der Industriestraße östlich der Bahnanlagen wurde die Zuleitung des Grabens gekappt. Auch eine aktuelle Begehung und Überprüfung vor Ort zeigte, dass der Graben keine wasserrechtliche Nutzung mehr besitzt.

Der Graben wurde innerhalb des Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ im Jahre 1990 planungsrechtlich als offenes Gewässer festgesetzt. Innerhalb der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird aufgrund des Wegfalls der wasserrechtlichen Bedeutung der Graben nicht mehr als Wasserfläche festgesetzt und überplant. Die artenschutzrechtliche Untersuchung gibt Aufschluss darüber, ob der Graben zur baulichen Nutzung des Grundstücks aufgeschüttet werden kann.

Der Abschnitt des Hohbachs auf dem Flurstück 17785/3 wird außerhalb der Wendeanlage der neuen Anbindung der Fa. Reisser wie bisher als Wasserfläche festgesetzt.

## 5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die bisher im Bebauungsplan „Am Markbach“ in der Fassung von dessen 3. Planänderung festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Bereich der künftigen Zufahrt zur Firma Reisser wird erneut festgesetzt, soweit die bisherige mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche außerhalb der dort festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt. Die mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche liegt dort nur teilweise innerhalb der künftigen Straßenverkehrsfläche. Durch den Bau dieser neuen Zufahrt als Straße ist dort deshalb künftig das Geh- und Leitungsrecht weiterhin erforderlich.

Die bisher im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ unmittelbar südlich von dem Graben auf dem Grundstück Flurstück 980/3 festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird nicht erneut festgesetzt. Durch die Aufgabe dieses Grabenabschnittes wird dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entbehrlich.

Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Gewerbegebiet GE 2 sind die Gemeinde Sinzheim für die Unterhaltung des vorhandenen oberirdischen Entwässerungsgrabens auf dem Flurstück 17785/3 und in Fortführung bis zur Straße „Am Markbach“ für die Unterhaltung der bestehenden unterirdischen Kanalisation sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Unterhaltung der in diesen Flächen verlegten Leitungen. Die Breiten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen. (schriftliche Festsetzung 7)

Mit dieser Festsetzung wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht längs des Abschnitts des Hohbachs auf dem Flurstück 17785/3 außerhalb der Wendeanlage der neuen Anbindung der Fa. Reisser wie bisher festgesetzt.

## 5.11 Grünordnerische Festsetzungen

Die bisher im Bebauungsplan „Am Markbach“ in der Fassung von dessen 3. Planänderung festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind bisher nicht vollständig verwirklicht worden. Im Rahmen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die Baumstandorte als anzupflanzende und zu erhaltende Bäume neu festgesetzt. Die Standorte der straßenbegleitenden Bäume in den Gewerbegebieten werden nun zu deren größerer städtebaulichen Wirkung auf die Gestaltung des Straßenraumes und zur leichteren Vollziehbarkeit der Festsetzung verbindlich festgesetzt. Für die bereits angepflanzten Bäume wird anstelle der bisherigen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die Standorte der in den Grünflächen festgesetzten Baum- und Strauchgruppen sind weiterhin lediglich nach ihrer Anordnung und ihrem ungefähren Standort schematisch in der Planzeichnung eingetragen.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 festgesetzten Standorte von anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen werden auf die Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume angerechnet. Die Bäume haben den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL)<sup>1</sup> zu entsprechen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.  
(schriftliche Festsetzung 6.1)

In der Planzeichnung werden in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 Standorte von anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Die Standorte der in den Grünflächen festgesetzten Baum- und Strauchgruppen sind lediglich nach ihrer Anordnung und ihrem ungefähren Standort schematisch in der Planzeichnung eingetragen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Inbetriebnahme (§ 67 LBO) der auf dem jeweiligen Grundstück errichteten baulichen Hauptanlage folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Bäume haben den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ (Ausgabe 2004) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu entsprechen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.  
(schriftliche Festsetzung 6.2)

Gewerbetreibende, auf deren Grundstück in der Planzeichnung längs von Verkehrsflächen Standorte zum Anpflanzen oder zum Erhalten von Bäumen festgesetzt sind, sollen anderen Grundstückseigentümern gegenüber nicht benachteiligt werden. Die in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 festgesetzten Standorte von anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen werden deshalb auf die Anzahl der auf dem jeweiligen Baugrundstück nach der Größe des Grundstücks anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume angerechnet.

An der Einmündung der Auffahrtsrampe zur B 500 in die Landesstraße 80 werden zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes drei Standorte zusätzlich neu anzupflanzender Bäume festgesetzt. Die Standorte dieser Bäume sind an die Planung der B 3 neu angepasst.

---

<sup>1</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn bezogen werden und beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim während der Dienststunden eingesehen werden.

Im Bebauungsplan „Im kleinen Brühle“ wurde längs von dem Graben auf dem Grundstück Flurstück 980/3 auf beiden Seiten eine Grünfläche festgesetzt. Da der Graben aufgrund des Wegfalls von dessen wasserrechtlicher Bedeutung überplant wird, wird diese Grünfläche nicht erneut festgesetzt.

Im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans auf Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im kleinen Brühle“ werden die in diesem Bebauungsplan bisher festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im südlichen Randbereich des Flurstücks 989/3 (Grundstück Fa. Reisser) in der bisherigen räumlichen Abgrenzung erneut festgesetzt.

Eine Befestigung von Freiflächen der Baugrundstücke mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016)<sup>2</sup>, von höher als 0,7 ist nur in dem Umfang zulässig, wie dies bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften erfordern. (schriftliche Festsetzung 8.1)

Im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans wird mit dieser Festsetzung eindeutig bestimmt, welche Anforderungen an eine versickerungsfähige Ausführung von Befestigungen bestehen.

Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Begrünung dieser Dächer hat den Anforderungen an Extensivbegrünungen im Sinne von Abschnitt 5.1.4 der Dachbegrünungsrichtlinien 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu entsprechen<sup>3</sup>.  
(schriftliche Festsetzung 8.1)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB kann das Anpflanzen von „sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden. Bei der Dachbegrünung handelt es sich in diesem Sinne um „sonstige Bepflanzungen“. Gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans werden die Anforderungen an die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports näher bestimmt.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zulässige Dachformen sind Flachdach, Pultdach und Sheddach sowie Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 15°. (örtliche Bauvorschrift 9 Abs. 1)

Die Dachform Satteldach, die häufig bei Wohngebäuden und weniger bei Gewerbeimmobilien Anwendung findet, wird für die Errichtung oder die Erweiterung von Gebäuden künftig nur noch mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig sein. Dies dient dem Schutz der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet. So soll in Zukunft der Entstehung von selbstständigen Wohngebäuden vorgebeugt werden.

---

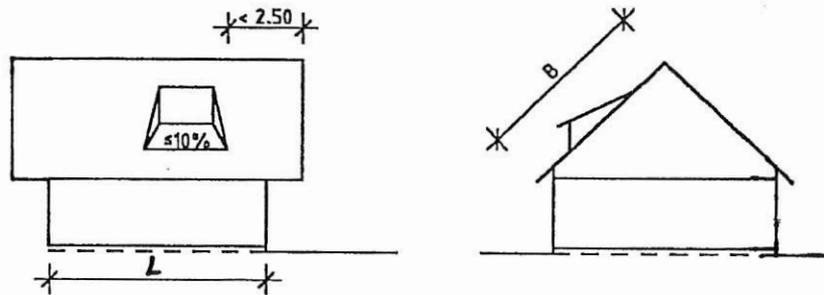
<sup>2</sup> Dieses Regelwerk kann beim Beuth Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden und beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim während der Dienststunden eingesehen werden.

<sup>3</sup> Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn bezogen werden und beim Bauamt der Gemeinde Sinzheim während der Dienststunden eingesehen werden.

Bei Gebäuden mit bereits vorhandenem Satteldach oder Walmdach sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. (örtliche Bauvorschrift 9 Abs. 2)

Bei neuen Satteldächern sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht gestattet.

$$\text{Dachfläche} = L \times B$$



Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden. (örtliche Bauvorschrift 9 Abs. 3)

## 6.2 Garagen

Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen in Sonderfällen in § 6 LBO. (örtliche Bauvorschrift 10)

Diese örtliche Bauvorschrift zu Garagen wird sinngemäß erneut festgesetzt. Der Bezug zur Landesbauordnung wird eindeutiger als bisher formuliert.

## 6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die OK der Gebäude (OK Dachhaut) um nicht mehr als 3,00 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. In einem Abstand von bis zu 20 Metern längs des Astes der B 500 und längs der L 80 (B 3 neu), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. In einem Abstand von 20 m bis 40 m längs des Astes der B 500 und längs der L 80 (B 3 neu), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder andere Nutzung von Werbeanlagen der Genehmigung. Werbeanlagen, die größer sind als 10 m<sup>2</sup>, sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vollständig unbeleuchtet sind. (örtliche Bauvorschrift 11)

Im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird die örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Werbeanlagen so ergänzt, dass die straßenrechtlichen Anbauverbote be-

rücksichtigt werden. Zusätzlich wird die Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbeanlagen >10 m<sup>2</sup> ergänzt.

## **6.4 Einfriedungen**

Für Einfriedungen gelten die §§ 11 bis 13 und 19 bis 21 Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg (örtliche Bauvorschrift 12 Abs. 1).

Geschlossene (nicht durchsichtige) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig (örtliche Bauvorschrift 12 Abs. 2).

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen werden inhaltlich unverändert übernommen.

## **6.5 Grundstücksgestaltung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie nicht befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

(örtliche Bauvorschrift 13)

Die örtliche Bauvorschrift zur Grundstücksgestaltung wird zum Ausschluss von Schottergärten um Ausführungen zur geänderten Gesetzgebung im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ergänzt.

## **6.6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 71 Abs. 1 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften Nummern 9 bis 13 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden. Verwaltungsbehörde ist gemäß § 75 Abs. 6 Satz 1 LBO die untere Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt.

(örtliche Bauvorschrift 14)

# **7. Nachrichtliche Übernahme**

## **Planfeststellung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird der Planfeststellungsbeschluss „Bundesstraße Nr. 3 Verlegung zwischen Sinzheim und Steinbach“ nachrichtlich übernommen.

### **Denkmalschutz**

Die gesamte im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Markbach“ gelegene Teilfläche der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals (Prüffall) gemäß § 2 DSchG BW. Es handelt sich um einen Siedlungsplatz aus der Mittel- und Jungsteinzeit (um 9600 bis um 2200 v. Chr.), eine Siedlung aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit und aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.), die seit 1939 bekannt sind (ADAB ID 100542259).

### **Gewässerschutz**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans liegt vollständig außerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets "Stadt Baden-Baden, Grundwasserwerk Sandweier".

## **8. Hinweise**

### **Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BNatSchG entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Altwasserablagerung, Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“, Teil 2 „Erkundung und Untersuchung des Baugrunds“ bzw. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **9. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe in Natur und Landschaft können z.B. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen und die Errichtung oder wesentliche Änderung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sein.

Sind auf Grund der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Somit ist zunächst zu prüfen, welche Eingriffe in Natur und Landschaft, die die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ zulässt, bereits zuvor zulässig waren.

Bei den nicht bereits vorher zulässigen Eingriffen handelt es sich entweder um Flächen, die als Baugebiet festgesetzt sind, auf denen jedoch bisher andere als bauliche Nutzungen festgesetzt sind, oder um Baugebiete, für die eine höhere Grundflächenzahl als bisher festgesetzt wird.

Folgende Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ waren nach der Art der festgesetzten Nutzung nicht bereits zuvor zulässig:

1. Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bisherigen Grünfläche auf der südöstlichen Seite des Gebäudes Am Markbach 1
2. Gewerbegebiet GE 6 im Bereich der bisherigen Grünfläche beiderseits längs von dem Abschnitt des alten Hohbaches auf dem Flurstück 980/3
3. Straßenverkehrsfläche der neuen Anbindung Fa. Reisser auf bisherigem Gewerbegebiet

Folgende Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ waren nach dem Maß der festgesetzten Nutzung nicht bereits zuvor zulässig:

4. Gewerbegebiet GE 6 im Bereich des Flurstücks 989/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (bisher festgesetzt als Mischgebiet MI mit einer Grundflächenzahl von 0,6)
5. Gewerbegebiet GE 6 auf den nördlich des alten Hohbaches einschließlich Böschung gelegenen Teilflächen des Flurstücks 980/3 sowie auf dem Flurstück 17785/1 (bisher im Außenbereich gelegene Flächen)

Für auf allen übrigen Flächen im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Deshalb müssen die dort zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch nicht bilanziert und bewertet werden.

Der Umfang an Ausgleichsmaßnahmen ist abhängig von der Schwere des Eingriffs. Die Schwere des Eingriffs wird durch eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs ermittelt (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Hierfür werden die "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung" der Landesanstalt für Umweltschutz, LfU (jetzt: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW) verwendet.

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums für die Eingriffsregelung wird für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und biologische Vielfalt davon ausgegangen, dass der Wirkraum und der Eingriffsraum mit dem Vorhabensort identisch sind. Aufgrund der Art und der Flächengröße der zu erwartenden Eingriffe wird unterstellt, dass der durch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen direkt oder indirekt betroffene Raum auf die Fläche des Geltungsbereichs selbst beschränkt. Bei der Bilanzierung wird berücksichtigt, dass einige der bisher festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen entfallen und an anderer Stelle einige neue Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt werden.

Für die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Erholung wird in den Untersuchungsraum auch die nähere Umgebung des Geltungsbereichs einbezogen.

## **9.1 Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

1. Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bisherigen Grünfläche

Die bisherige Grünfläche im Gewerbegebiet GE 2 auf der südöstlichen Seite des Gebäudes Am Markbach 1 wird dem Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50) zugeordnet. Bei die-

sen Grünflächen handelt es sich um kleine, von Pflanzen bewachsene Fläche zwischen versiegelten oder befestigten, vegetationsarmen Bereichen der Siedlungs- und Infrastrukturgebiete.

#### 2. Gewerbegebiet GE 6 beiderseits längs von dem Abschnitt des alten Hohbaches

Diese Fläche ist im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ bisher festgesetzt als Grünfläche mit der Bezeichnung „Offenes Gewässer mit Böschung“. Nach dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wurde dieser Grabenabschnitt innerhalb der wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Rastatt zur „Verlegung und Ausbau des Vorfluters Hohbach alt sowie Erstellung eines Regenklärbeckens in der Industriestraße“ vom 08.08.1995 als „künftig stillgelegt“ gekennzeichnet. Damit hat dieser Grabenabschnitt seine Eigenschaft als Bestandteil des Hohbaches und damit als Gewässer 2. Ordnung verloren. Im Rahmen des Baus des Regenklärbeckens in der Industriestraße östlich der Bahnanlagen wurde die Zuleitung des Grabens gekappt. Die Fläche des Grabens und seiner Böschungen wird deshalb als Biotoptyp „Trockengraben“ (Code: 12.63) kartiert.

Ein Trockengraben ist ein ehemals der Be- oder Entwässerung dienender Graben, der nach Aufgabe seiner Funktion trocken gefallen ist. In Trockengräben sind keine gewässerspezifische Vegetation und kein Gewässerbett vorhanden.

#### 3. Straßenverkehrsfläche der neuen Anbindung Fa. Reisser

Diese Fläche liegt weit überwiegend bisher im Gewerbegebiet GE 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Deshalb durfte diese Teilfläche zwar entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl anteilig überbaut werden, jedoch nicht mit Gebäuden. In dem überbaubaren Flächenanteil ist bisher eine Versiegelung des Bodens zulässig. Der überbaubare Flächenanteil wird als Biotoptyp „Völlig versiegelte Straße oder Platz“ (Code: 60.21) kartiert. Der nicht überbaubare Flächenanteil wird als Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50) bewertet.

Die Wendeanlage dieser Straßenverkehrsfläche liegt teilweise auf weiteren Biotoptypen. Dabei handelt es sich um den nördlichsten Abschnitt der bisherigen Grünfläche längs von dem Abschnitt des alten Hohbaches. Diese Teilfläche wird wie unter Nr. 2 als Biotoptyp „Trockengraben“ (Code: 12.63) kartiert.

Weiter ist der östlichste Abschnitt der bisher auf dem Flurstück 17785/3 längs des Hohbaches festgesetzten Grünfläche bzw. Wasserfläche betroffen. Diese Teilfläche wird als Biotoptyp „Mäßig ausgebauter Bachabschnitt“ (Code: 12.21) bewertet. Dies sind Bachabschnitte mit einem nach technischen Gesichtspunkten ausgebauten Profil, aber ohne durchgehende Sohlenverbauung. Innerhalb des durch Ufersicherung festgelegten Bachlaufs gibt es in geringem Umfang eine natürliche Gewässerdynamik.

Schließlich befindet sich ein weiterer Teil der Wendeanlage in dem bisher im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ festgesetzten Mischgebiet, das aus überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen besteht. Diese Teilfläche wird wie nachfolgend unter Nr. 5 anteilig den Biotoptypen „Von Bauwerken bestandene Fläche“ (Code: 60.10) und „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50) zugeordnet.

#### 4. Gewerbegebiet GE 6 im Bereich des Flurstücks 989/3

Diese Fläche ist im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ bisher als Mischgebiet festgesetzt und besteht aus überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Teilflächen werden dem Biotoptyp „Von Bauwerken bestandene Fläche“ (Code: 60.10) zugeordnet. Der nicht überbaubare Flächenanteil wird als Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50) bewertet.

#### 5. Gewerbegebiet GE 6 nördlich des alten Hohbaches

In der Artenschutzprüfung wird diese Fläche als Grünland und Ruderalvegetation beschrieben. Danach wird die größtenteils von einer dichtwüchsigen Fettwiese mittlerer Standorte eingenommen. Nur im Norden des Gebiets befindet sich eine Aufschüttung, die dicht mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Auf der Krone der Aufschüttung wachsen einzelne Sträucher. Entsprechend der Beschreibung der Fläche in der Artenschutzprüfung wird deren größter Teil dem Biotoptyp „Fettwiese mittlerer Standorte“ (Code: 33.41) zugeordnet.

Fettwiesen mittlerer Standorte sind mäßig artenreiche bis artenarme Wiesen, in der Obergräser oder hochwüchsige nitrophile Stauden dominieren, auf gut gedüngten, meist mehrmals jährlich gemähten Flächen. Untergräser und Magerkeitszeiger sind stark zurücktretend.

Die Fläche der Aufschüttung wird als Biotoptyp „Anthropogene Erdhalde, lehmige oder tonige Aufschüttung“ (Code: 21.42) bewertet. Bei diesem Biotoptyp handelt es sich um Aufschüttungen aus Bodenmaterial (Erdaushub) oder von lehmigen oder tonigen Sedimenten. Je nach Alter und Material der Halde ist die typische Vegetation sehr unterschiedlich. Junge Halden sind vegetationsarm, nach kurzer Zeit jedoch meist von Ruderalvegetation frischer bis trockener Standorte bewachsen. Ältere Halden sind häufig mit Gehölzen bepflanzt, alte Halden häufig auch bewaldet.

## 9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 1. Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bisherigen Grünfläche

Die bisher festgesetzte Grünfläche im Gewerbegebiet GE 2 auf der südöstlichen Seite des Gebäudes Am Markbach 1 darf künftig überbaut werden, wegen der räumlichen Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nicht mit Gebäuden.

### 2. Gewerbegebiet GE 6 beiderseits längs von dem Abschnitt des alten Hohbaches

Der trockene Graben kann künftig zur baulichen Nutzung des Grundstücks aufgeschüttet und überbaut werden. Soweit die Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann diese auch mit Gebäuden bebaut werden.

### 3. Straßenverkehrsfläche der neuen Anbindung Fa. Reisser

Auf dieser Fläche wird eine neue Stichstraße gebaut werden, die völlig versiegelt ist. Die in dem Bereich der Wendeanlage gelegenen Abschnitte des trockenen alten Hohbaches und des Hohbaches auf dem Flurstück 17785/3 werden zuvor aufgeschüttet. Auf der Teilfläche der Wendeanlage, die in dem bisher im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ festgesetzten Mischgebiet liegt, ist anstelle der dort bisher nur anteilig zulässigen Versiegelung eine völlige Versiegelung zulässig.

### 4. Gewerbegebiet GE 6 im Bereich des Flurstücks 989/3

Auf dieser Fläche ist künftig eine höhere Grundflächenzahl als bisher festgesetzt. Auf den ersten Blick ist hierdurch die Versiegelung eines höheren Grundstücksanteils als bisher möglich. Bisher ist dort im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ ein Mischgebiet mit der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt, künftig ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche wird bei der Bewertung und Bilanzierung wie ein Bestandteil des Mischgebietes betrachtet.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ trifft keine hiervon abweichende Bestimmung. Deshalb ist dort auch bereits bisher ein Grundstücksanteil von 80% überbaubar zulässig.

#### 5. Gewerbegebiet GE 6 nördlich des alten Hohbaches

Dies wird durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans vom baurechtlichen Außenbereich zum Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese Fläche kann künftig als Gewerbegebiet genutzt werden, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch Gebäude errichtet werden.

### 9.3 Konflikte und Beeinträchtigungen

Durch die Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sind folgende Konflikte in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust einer Fettwiese mittlerer Standorte
- Verlust eines Trockengrabens
- Verlust eines mäßig ausgebauten Bachabschnitts
- anteilige Überbauung von kleinen Grünflächen
- völlige Versiegelung eines bisherigen Gewerbegebietes im Bereich der Verkehrsfläche
- geringere Flächenanteile mit ganzjährig geschlossener Vegetationsdecke im Bereich der bisherigen Grabenabschnitte
- geringere Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren
- Verlust von vorhandenen Blühaspekten im Jahreslauf (Fettwiese)
- geringere Naturnähe
- vorübergehende Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit
- Auftrag von Boden im Bereich der bisherigen Grabenabschnitte
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Ableitung des auf der Verkehrsfläche und dem Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers
- Beschleunigung des Oberflächenabflusses

Von diesen Auswirkungen werden folgende Auswirkungen als erheblich und nachhaltig (im Sinne von dauerhaft) angesehen:

- Verlust einer Fettwiese mittlerer Standorte
- Verlust eines Trockengrabens
- Verlust eines mäßig ausgebauten Bachabschnitts
- anteilige Überbauung von kleinen Grünflächen
- völlige Versiegelung eines bisherigen Gewerbegebietes im Bereich der Verkehrsfläche

Die übrigen Auswirkungen sind entweder nur vorübergehend oder schwierig zu bewerten. Es sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, so dass der Tatbestand eines Eingriffs in Natur und Landschaft erfüllt ist.

## 9.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### Tiere und Pflanzen

#### - Erhaltung von vorhandenen Gehölzstrukturen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen möglichst weitgehend erhalten.

#### - Erhaltungsgebot für Bäume

Durch die festgesetzten Erhaltungsgebote werden die vorhandenen Bäume nach Möglichkeit erhalten und deren Beeinträchtigungen vermieden, soweit deren Standorte sich nicht längs des Trockengrabens des alten Hohbaches befinden.

#### - Ergänzung der vorhandenen Bäume

Die vorhandenen Bäume sollen durch das Anpflanzen weiterer Bäume ergänzt werden.

#### - Begrünung von ebenen und flach geneigten Garagendächern

Durch die Festsetzung einer Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern von Garagen werden zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

### Landschaftsbild und Erholung

#### - Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaße für die Oberkante von Gebäuden

Durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei in den Gewerbegebieten wird in der Kombination mit den gewählten Höchstmaßen gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht durch unmaßstäblich große Bebauung und deren Fernwirkung beeinträchtigt wird. Durch die Wahl der Fahrbahnhöhe als Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhe wird auch eine gegenüber dem umgebenden Gelände deutlich höhere Höhenlage der Gebäude vermieden, die zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen würde.

#### - unterirdische Führung von Versorgungsleitungen

Durch die Festsetzung einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen werden oberirdische Versorgungsleitungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen würden, vermieden.

#### - Anforderungen an die Grundstücksgestaltung

Durch die als örtliche Bauvorschrift festgesetzten Anforderungen an die Grundstücksgestaltung hinsichtlich einer gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Schottergärten vermieden.

#### - Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind nach den Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen unzulässig. Dadurch werden längs der Verkehrsflächen möglichst ausgedehnte Freiflächen erhalten.

### Boden

#### - versickerungsfähige Befestigung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Begrenzung des zulässigen Abflussbeiwerts der Befestigungen der Freiflächen der Baugrundstücke in den Gewerbegebieten gewährleistet eine versickerungsfähige Befestigung der Freiflächen der Baugrundstücke. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Anlage der Freiflächen der Baugrundstücke im Hinblick auf die Erhaltung der natürlichen Bodenfeuchte vermindert.

## **Wasser**

- versickerungsfähige Befestigung der Freiflächen der Baugrundstücke

Die Begrenzung des zulässigen Abflussbeiwerts der Befestigungen der Freiflächen der Baugrundstücke in den Gewerbegebieten gewährleistet eine versickerungsfähige Befestigung der Freiflächen der Baugrundstücke. Dadurch wird die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans vermindert.

## **9.5 Bilanzierung Eingriff – Ausgleich**

Die Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt die in der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ("planinterne Ausgleichsmaßnahmen") werden nicht festgesetzt. In dieser Bilanzierung werden die unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und der Umfang der hierfür erforderlichen Kompensation bestimmt.

## **Tiere und Pflanzen**

### **Bestand**

Grundlage für die Bewertung ist die "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (Institut für Botanik und Landschaftskunde, abgestimmte Fassung 2005). Für die Bewertung des Bestandes wird das Feinmodul dieses Modells verwendet. Im Unterschied zur Bewertung des Bestands wird für den Zustand nach Verwirklichung des Bebauungsplans das Planungsmodul dieses Bewertungsmodells verwendet.

1. Gewerbegebiet GE 2 im Bereich der bisherigen Grünfläche  
Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50)

2. Gewerbegebiet GE 6 beiderseits längs von dem Abschnitt des alten Hohbaches  
Biotoptyp „Trockengraben“ (Code: 12.63)

3. Straßenverkehrsfläche der neuen Anbindung Fa. Reisser  
überbaubarer Flächenanteil Biotoptyp „Völlig versiegelte Straße oder Platz“ (Code: 60.21)  
nicht überbaubarer Flächenanteil Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50)

Wendeanlage:

östlichster Abschnitt der bisher auf dem Flurstück 17785/3 längs des Hohbaches festgesetzten Grünfläche bzw. Wasserfläche Biotoptyp „Mäßig ausgebauter Bachabschnitt“ (Code: 12.21)

bisherige Grünfläche längs von dem Abschnitt des alten Hohbaches Biotoptyp „Trockengraben“ (Code: 12.63)

in dem bisher im Bebauungsplan „Im kleinen Brüchle“ festgesetzten Mischgebiet gelegene Teilfläche:

überbaubare Teilflächen Biotoptyp „Von Bauwerken bestandene Fläche“ (Code: 60.10)

nicht überbaubarer Flächenanteil Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50)

4. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Am Markbach“ der Gemeinde Sinzheim, Satzung

Code	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzwert
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Grünfläche bzw. Wasserfläche auf dem Flurstück 17785/3 längs des Hohbaches im B-Plan „Am Markbach“)	16	8 – 27	–	16	78	1.248
12.63	Trockengraben (Grünfläche längs vom Abschnitt des alten Hohbaches im B-Plan „Im kleinen Brüchle“)	11	3 – 18	–	11	454	4.994
21.42	Anthropogene Erdhalde, lehmige oder tonige Aufschüttung (Teilfläche des bisherigen Außenbereichs)	4	2 – 12	–	4	334	1.336
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (bisheriger Außenbereich, soweit nicht 21.42)	13	8 – 19	–	13	1.840	23.920
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80% der im Plangebiet gelegenen Teilfläche des Mischgebiets im B-Plan „Im kleinen Brüchle“)	1	–	–	1	6.100	6.100
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (80% der im Gewerbegebiet GE 2 gelegenen Teilfläche des B-Plans „Am Markbach“)	1	–	–	1	504	504
60.50	Kleine Grünfläche (Grünfläche an südöstlicher Seite des Gebäudes Am Markbach 1 im B-Plan „Am Markbach“; 20% der im bisherigen Gewerbegebiet GE 2 gelegenen Teilfläche des B-Plans „Am Markbach“ und der im Plangebiet gelegenen Teilfläche des Mischgebiets im B-Plan „Im kleinen Brüchle“)	4	4 – 8	–	4	1.869	7.476
Summe		–	–	–	–	11.179	45.578

Tabelle 1: Biotoptypen Bestand Plangebiet

4. Gewerbegebiet GE 6 im Bereich des Flurstücks 989/3  
überbaubare Teilflächen Biotoptyp „Von Bauwerken bestandene Fläche“ (Code: 60.10)  
nicht überbaubarer Flächenanteil Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (Code: 60.50)

5. Gewerbegebiet GE 6 nördlich des alten Hohbaches  
größtenteils Biotoptyp „Fettwiese mittlerer Standorte“ (Code: 33.41)  
Im Norden des Gebiets eine Aufschüttung dicht mit Ruderalvegetation bewachsen und auf  
der Krone der Aufschüttung einzelne Sträucher Biotoptyp „Anthropogene Erdhalde, lehmige  
oder tonige Aufschüttung“ (Code: 21.42)

In der Gesamtsumme ergibt sich für den Bestand innerhalb des Geltungsbereichs ohne die  
Einzelbäume ein Wert von 45.578 Punkten.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Markbach“ sind im Gebiet der 4. Änderung  
und Ergänzung dieses Bebauungsplans außerhalb von Grünflächen an insgesamt  
72 Standorten Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Innerhalb der im  
Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ gelegenen  
Teilfläche des Bebauungsplans „Im kleinen Brüchle“ gilt dies für 6 Bäume. In der Summe  
werden bisher im Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Mark-  
bach“ 78 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

#### Planung

Die festgesetzten Baugebiete werden einschließlich der privaten Grünflächen anteilig den  
Biotoptypen "Von Bauwerken bestandene Fläche" und "Garten" zugeordnet. Die Flächenan-  
teile werden dabei nach den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ermittelt. Die Be-  
schränkung der Überschreitungsmöglichkeit für die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO  
wird bei der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksich-  
tigt. Die privaten Grünflächen sind Bestandteile der Baugrundstücke und werden deshalb  
ebenfalls als Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ bewertet.

Die Straßenverkehrsfläche der neuen Anbindung der Fa. Reisser wird als Biotoptyp „Völlig  
versiegelte Straße oder Platz“ (Code: 60.21) bewertet.

Code	Biotoptyp	Pla- nungs- wert	Wert- spanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Bio- top- wert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanz- wert
60.10	Von Bauwerken be- standene Fläche (80% der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 6)	1	–	–	1	7.944	7.944
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (Straßenverkehrsflächen)	1	–	–	1	995	995
60.50	Kleine Grünfläche (20% der festgesetzten Gewerbegebiete GE 2 und GE 6 sowie öffentliche Grünfläche mit Zweckbe- stimmung „Verkehrsgrün“)	4	4 – 8	–	6	2.240	13.440
Summe		–	–	–	–	11.179	22.379

Tabelle 2: Biotoptypen Planung

In der Gesamtsumme ergibt sich für die Planung innerhalb des Geltungsbereichs ohne Berücksichtigung der gesondert zu bewertenden Einzelbäume ein Wert von 22.379 Punkten.

In der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ sind außerhalb von Grünflächen an insgesamt 65 Standorten Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen oder Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Im Vergleich zu den insgesamt bisher im Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ festgesetzten 78 Bäumen zum Anpflanzen ergibt sich somit ein Verlust von 13 Bäumen.

Ausgleichsdefizit Schutzgut "Tiere und Pflanzen":

Bilanzwert	Geltungsbereich
vorher	45.578
nachher	22.379
Ausgleichsdefizit	23.199

Tabelle 3: Ermittlung Ausgleichsdefizit Schutzgut "Tiere und Pflanzen"

Für den Umfang des Ausgleichsdefizits für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird ein Ausgleichsdefizit von 23.199 Punkten festgestellt. Zusätzlich ist ein Verlust von 13 Bäumen festzustellen.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild wird auf der Grundlage der "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" (LfU 2005, Tabelle 3, S. 21) bewertet. Hauptkriterien für die Bewertung des Landschaftsbildes sind Eigenart und Vielfalt.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum wird im Bestand hinsichtlich der Vielfalt und auch im Hinblick auf die Eigenart in Stufe D eingestuft. Durch die Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird das Landschaftsbild im Wesentlichen nur auf der im bisherigen Außenbereich gelegenen Teilfläche beeinträchtigt. Wegen der geringen Flächengröße dieser Teilfläche handelt es sich dort nicht um einen Landschaftsraum, so dass sich die Wertigkeit des Landschaftsbildes auch dort nicht verringert.

Zudem werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit den planexternen Ausgleichsmaßnahmen, die für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ sowie „Boden“ erforderlich sind, mit kompensiert werden.

### **Klima / Luft**

Bei den im Geltungsbereich gelegenen Flächen handelt es sich nicht um siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftleitbahnen. Bis auf die im bisherigen Außenbereich gelegene Teilfläche und den Abschnitt des Hohbaches auf dem Flurstück 17785/3 handelt es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Grundstücke. Die Teilfläche im bisherigen Außenbereich und die Fläche des Abschnitts des Hohbaches sind wegen ihrer geringen Flächengröße klimatisch nicht wirksam.

Die Bewertung der Schutzgüter Klima und Luft erfolgt auf der Grundlage der "Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" (LfU 2005, Tabelle 4, S. 23). Bei den im Geltungsbereich gelegenen Flächen handelt es sich um klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen. Die Einstufung des Geltungsbereichs hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft erfolgt deshalb als "sehr gering" (Stufe E). Durch die Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erfolgt keine Veränderung dieser Einstu-

fung. Es wird davon ausgegangen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft kommen wird.

### **Boden**

Eine Bewertung des Bodens nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995) ist nicht möglich, da die Bewertung des Bodens auf der Grundlage der Daten aus den Bodenschätzungskarten erfolgen müsste. Daten der Bodenschätzung liegen grundsätzlich nur für landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Dabei kann es sich grundsätzlich nur um die im bisherigen Außenbereich gelegene Teilfläche handeln. Für diese Fläche sind Bodenschätzungsdaten jedoch nicht vorhanden.

Bis auf die im bisherigen Außenbereich gelegene Teilfläche sind die Grundstücke im Gebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans alle bereits bebaut. Der Abschnitt des Hohbaches auf dem Flurstück 17785/3 wird nicht wesentlich verkürzt.

Wegen der fehlenden Bodenschätzungsdaten für die im bisherigen Außenbereich gelegene Teilfläche und deren geringe Flächengröße wird kein Kompensationsbedarf für die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden berechnet.

### **Wasser**

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser" durch die Verwirklichung 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### **Zusammenfassung**

Das Ausgleichsdefizit besteht aus dem Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ im Umfang von 23.199 Punkten sowie einem Verlust von 13 Bäumen.

## **9.6 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs**

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“ sind in einem Gesamtumfang von 23.199 Punkten und 13 Bäumen erforderlich. Hierfür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto für das Alt- und Totholzkonzept (AuT-Konzept) der Gemeinde Sinzheim genutzt werden.

Bereits im Forsteinrichtungswerk 2015 – 2024 (FE) wurden als ökologische Maßnahme im Gemeindewald der Erhalt von Habitatbäumen sowie von Alt- und Totholzinseln genannt. In Abstimmung mit der Forstverwaltung wurde vom Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz in Bühl (INL) ein mit den Belangen des Naturschutzes abgestimmtes Alt- und Totholzkonzept für den Gemeindewald Sinzheim erstellt. Mit dem Konzept kann die Gemeinde Sinzheim ein Ökokonto anlegen und entsprechende Ökopunkte einbuchen lassen. Nach derzeitigem Stand können 2.003.739 Ökopunkte generiert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 das Alt- und Totholzkonzept beschlossen und beantragt die Einbuchung von 2.003.739 Ökopunkten auf das neu einzurichtende Ökokonto. Das Alt- und Totholzkonzept umfasst die Einrichtung von insgesamt 35 Waldrefugien mit einer Gesamtfläche von 50,0935 ha. In den Waldrefugien erfolgt keine Holznutzung mehr, die Waldbestände werden der natürlichen Entwicklung über-

lassen. Die Umsetzung erfolgt über das Forsteinrichtungswerk. Die aus dem Alt- und Totholzkonzept generierten Punkte müssen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt anerkannt werden, der Antrag dazu befindet sich aktuell in Bearbeitung. Anschließend kann die Maßnahme in das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde übertragen werden. Welche Ökopunkte aus welcher Maßnahme des Alt- und Totholzkonzeptes der Kompensation der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Markbach“ zugeordnet werden, wird rechtzeitig bis zum Satzungsbeschluss – jedoch außerhalb der Begründung zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans – bestimmt.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Zur Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist die Teilung und Verschmelzung von Flurstücken ausreichend.

### **Entschädigungen**

Durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keine Vertrauensschäden an Eigentümern und Nutzungsberechtigten. Das gleiche gilt für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen.

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die vorhandenen Verkehrsflächen sowie die künftige Zufahrt zur Firma Reisser. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ggf. neu zu schaffen. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der erforderliche Umfang an Ausgleichsmaßnahmen wurde im Entwurf ermittelt und wird über einen Teil der aus dem Alt- und Totholzkonzept generierten Punkte gedeckt.

## **11. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Die in den Bebauungsplan mit der 4. Änderung und Ergänzung einbezogenen Flurstücke 17785/1 und 980/3 werden derzeit von Grünland, Ruderalvegetation und kleinflächig von einem Graben eingenommen. Für die Änderung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Am 22. April 2020 fand eine Übersichtsbegehung des Untersuchungsgebiets statt. Da im Bereich der Grabenböschung ein Vorkommen von Eidechsen nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, wurde diese Artengruppe in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rastatt) vertieft untersucht. Während dieser Begehungen wurde außerdem kontrolliert, ob der Graben im Gebiet dauerhaft Wasser führt und somit ein potentiell Habitat für Amphibien darstellt.

Die Erfassung von Eidechsen erfolgte halbquantitativ an drei Begehungsterminen zwischen April und Juni 2020. Hierfür wurde das Untersuchungsgebiet tagsüber bei geeigneter Witterung (sonnig; trocken; warm ( $T \geq 20^\circ\text{C}$ ); windstill bis schwach windig (max. 3 Bft)) abgesucht. Die Erhebung der Eidechsen erfolgte entsprechend des Methodenstandards nach LAUFER (2014). Für die Ermittlung der Populationsgröße gemäß LAUFER (2014) wird die Zahl gefundener Tiere mit einem Korrekturfaktor von mindestens 6 multipliziert

Die artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Aktuell wird die Fläche größtenteils von einer dichtwüchsigen Fettwiese mittlerer Standorte eingenommen. Im Nordwesten des Gebiets befindet sich eine Aufschüttung, die dicht mit Ruderalvegetation, Kratzbeere (*Rubus caesius*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) bewachsen ist. Auf der Krone der Aufschüttung wachsen einzelne Sträucher. Im Süden verläuft ein Graben durch das Untersuchungsgebiet. Die Grabenböschung ist magerer ausgeprägt als die angrenzende Fettwiese. Die Grabensohle ist dicht mit Sumpfschilf (*Carex acutiformis*) und die Grabenböschung vereinzelt mit Strauchweiden und Jungwuchs der Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) bewachsen.

Für Vögel sind im Untersuchungsgebiet nur wenige geeignete Habitatstrukturen vorhanden. Die Strauchweiden entlang des Grabens sind bedingt als Nistplätze für Freibrüter geeignet. Für in Bodennähe brütende Vogelarten sind diese nicht dichtwüchsig genug. Geeignete Brutstätten für Höhlenbrüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Während der Übersichtsbegehung wurde eine singende Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) in einer Weide im Südosten des Gebiets festgestellt. Aufgrund der wenigen geeigneten Nistmöglichkeiten, einem mäßigen Nahrungsangebot im Gebiet sowie einer recht hohen Geräuschkulisse aufgrund der umgebenden Bundesstraßen wird die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für Vögel als gering eingestuft.

Für Fledermäuse sind keine geeigneten Höhlen und Nischen vorhanden. Gebäude befinden sich ebenfalls nicht im Untersuchungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe des Gebiets und fehlender Leitlinien für nächtliche Flugrouten sowie der Nähe zu stark befahrenen Straßen, ist das Gebiet nur sehr bedingt als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet. Dem Untersuchungsgebiet kommt demnach keine Bedeutung als Habitat für Fledermäuse zu.

Für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), relevant sind die besonnten mageren Böschungen des Grabens im Süden des Gebiets. Der Fuß der Aufschüttung im Norden ist dicht mit Brennnessel (*Urtica dioica*) und Baldrian (*Valeriana officinalis*) bewachsen. Ein Vorkommen von Eidechsen in diesem Bereich ist daher nicht zu erwarten. Während der Übersichtsbegehungen wurden bei geeigneter Witterung keine Eidechsen im Gebiet festgestellt. Aufgrund der relativ isolierten Lage des Untersuchungsgebiets ist zu vermuten, dass aktuell keine Verbindung zu Populationen in der Umgebung besteht.

Potentielle Tages- oder Winterverstecke für Amphibien sowie Laichgewässer (dauerhaft oder temporär) sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Graben im Süden des Gebiets führte zu keinem Zeitpunkt der Geländebegehungen Wasser. Zudem war dieser dicht mit Sumpfschilf bewachsen. Das Gebiet wird im Norden und Osten von zwei stark befahrenen Straßen begrenzt. Im Süden und Westen grenzen Flächen des Gewerbegebiets von Sinzheim an. Von der Lage innerhalb eines Wanderungskorridors wird daher ebenfalls nicht ausgegangen.

Für geschützte Insektenarten sind kaum geeignete Habitatstrukturen vorhanden. Diese wären beispielsweise offene Lössböschungen, ein großes Angebot an Nektarpflanzen, Totholz oder Habitatbäume wie heimische Eichen oder alte Obstgehölze, beispielsweise für Heldbock (*Cerambyx cerdo*) oder Körnerbock (*Aegosoma scabricorne*). Im Gebiet wurden außerdem keine Raupennahrungspflanzen für gefährdete oder geschützte Schmetterlingsarten

festgestellt wie Nachtkerze (*Oenothera*), Weidenröschen (*Epilobium*), Breitblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) oder Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

Geschützte Pflanzenarten wurden bei den Geländebegehungen nicht festgestellt. Jahreszeitlich bedingt konnte nicht das gesamte Artenspektrum begutachtet werden. Im Untersuchungsgebiet fehlen jedoch geeignete Standorte, die seltene oder geschützte Pflanzenarten erwarten lassen.

Für Vögel sind im Untersuchungsgebiet nur bedingt geeignete Nistmöglichkeiten vorhanden. Die Strauchweiden entlang des Grabens bieten allenfalls geeignete Habitate für Freibrüter wie die Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*). Sofern die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, (zwischen 1. Oktober und 29. Februar) entfernt werden, ist nicht mit der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe Vögel zu rechnen.

Für die Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Insekten sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Während der vertieften Untersuchungen wurden keine Eidechsen im Gebiet festgestellt. Von einer unbeabsichtigten Tötung von Tieren dieser Artengruppen im Zuge des Bauvorhabens ist derzeit nicht auszugehen.

Im Untersuchungsgebiet sind in geringem Umfang geeignete Strukturen für Vögel vorhanden. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebiets zwischen zwei stark frequentierten Bundesstraßen und dem Gewerbegebiet von Sinzheim ist bereits eine erhöhte Geräusch- und Lichtkulisse vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Umgebung vor allem von häufigen und weit verbreiteten Arten der Siedlungsgebiete genutzt wird, die als Kulturfolger in der Regel weniger störungsempfindlich sind als seltenere Arten. Von einer erheblichen Störung, d.h. einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen potentiell betroffener Arten, ist daher nicht auszugehen. Betriebsbedingt, beispielsweise durch eine erhöhte Licht- oder Lärmbelastung, ist ebenfalls keine Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten in der Umgebung zu erwarten, da bereits eine erhöhte Licht- und Lärmbelastung durch die Bundesstraßen und das angrenzende Gewerbegebiet besteht.

Für streng geschützte Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten besteht kein Lebensraumpotential.

Im Untersuchungsgebiet wurden in geringem Umfang potentielle Brutstätten für Freibrüter festgestellt. Für in Baumhöhlen und Nischen brütende Vogelarten sind keine Strukturen vorhanden. Während der ersten Übersichtsbegehung wurde eine singende Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) in einer Strauchweide im Südosten des Untersuchungsgebiets festgestellt.

Insgesamt ist das Habitatpotential für Vögel jedoch als gering zu bewerten. In der weiteren Umgebung, insbesondere im Offenland nördlich des Untersuchungsgebiets, finden sich zahlreiche ähnliche Habitatstrukturen. Für Freibrüter sind in der Umgebung ausreichend potentielle Nistplätze vorhanden, so dass diese in die Umgebung ausweichen können. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für die Artengruppe Vögel ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt wird. Um den Konkurrenzdruck in angrenzenden Habitaten zu minimieren, können die entfallenden potentiellen Brutplätze durch Neupflanzung von heimischen Sträuchern auf den zukünftigen Grünflächen im Plangebiet ersetzt werden (Empfehlung).

Für geschützte Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Insekten besteht kein Lebensraumpotential.

Im Gebiet wurden keine Vorkommen von geschützten Pflanzenarten festgestellt. Jahreszeitlich bedingt konnte jedoch nicht das gesamte Artenspektrum untersucht werden. Im Untersuchungsgebiet fehlen geeignete Standorte, die seltene oder geschützte Pflanzenarten erwarten lassen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht von einer Erfüllung dieses Verbotstatbestands ausgegangen.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans.

Durch die Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird nur im geringen Umfang zusätzlicher Verkehr erzeugt werden. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs durch den Verkehr von und zu den Baugebieten sind nicht zu erwarten.

### **Wirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet Am Markbach planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Somit wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Sinzheim gestärkt. Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird die verkehrliche Erreichbarkeit der Firma Reisser gesichert und zwei weitere Flurstücke einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

### **Gemeindehaushalt**

Für die Verwirklichung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist kein Einsatz von Haushaltsmitteln der Gemeinde Sinzheim erforderlich.

## **12. Flächenbilanz**

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des B-Plans in ha
Gewerbegebiet GE	6,5903
Straßenverkehrsflächen (einschließlich Gehwege und Schrammborde)	0,7286
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberechtigter Bereich“	0,0086
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	0,0818
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" und Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,0838
öffentliche Grünflächen	0,1393
private Grünflächen	0,6890
Wasserflächen	0,0096
Gesamt	8,3310

Tabelle 4: Flächenbilanz

## Literatur

Institut für Botanik und Landschaftskunde (2005):

Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. Abgestimmte Fassung. Karlsruhe.

Institut für Botanik und Landschaftskunde (2020):

Bebauungsplan „Am Markbach - 4. Änderung“ Artenschutzrechtliche Untersuchung. Karlsruhe.

LfU, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005):

Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). Karlsruhe.

LUBW, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (1995):

Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Karlsruhe.

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):

Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung für erneuerbare Energien vom 05.12.2018. Karlsruhe.

## Rechtsvorschriften

### Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2020/97 der Kommission vom 28.11.2019 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 51 S. 330)

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295)

## Land Baden-Württemberg

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz, NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996 (GBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

76547 Sinzheim, den - 8. Nov. 2021



Ernst  
Bürgermeister

