

GEMEINDE SINZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„SINZHEIM-NORD TEILABSCHNITT 1“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

STAND: 24.06.2013

PLANVERFASSER:

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

Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1	Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsplan	13
3.4	Gutachterliche Stellungnahme.....	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	17
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.4	Flächen für Nebenanlagen	23
5.5	Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfall- und Abwasserbeseitigung	23
5.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	24
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen	24
6.2	Garagen.....	24
6.3	Einfriedigungen.....	25
6.4	Grundstücksgestaltung	25
6.5	Werbeanlagen	26
7.	HINWEISE	26
7.1	Verkehrsflächen.....	26
7.2	Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr	26
7.3	Elektrische Anlagen	26
7.4	Bodenschutz.....	27
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	27
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	28
10.	FLÄCHENBILANZ	28
	LITERATUR.....	28

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) der verbindliche Bauleitplan. Die Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung werden grundlegende Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene des Flächennutzungsplans getroffen und auf der Ebene des Bebauungsplans fortentwickelt.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan „Sinzheim-Nord – Teilabschnitt 1“ ist rechtskräftig seit dem 12. Oktober 2001. Die bisher rechtskräftige Fassung dieses Bebauungsplans setzt als Baugebiete ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“, die zehn Gewerbegebiete GE 1 bis GE 10 sowie auf kleineren Teilflächen zwei Mischgebiete und zwei Dorfgebiete fest.

Gemäß dem vom Gemeinderat im Jahre 2001 beschlossenen „Sortiment bezogenen Leitbildes“ wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sinzheim-Nord – Teilabschnitt 1“ bestimmt, dass in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 4, GE 6, GE 7 und GE 9 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind, um den innerörtlichen Einzelhandel zu erhalten. Zu den zentrenrelevanten Warensortimenten zählen u. a. auch Tiere, Tiernahrung und Zooartikel.

Gleichzeitig wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sinzheim-Nord – Teilabschnitt 1“ bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erfasst und denen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 10% der vorhandenen Verkaufsfläche zugebilligt (so genannter erweiterter Bestandsschutz).

Das Anwesen „Industriestraße 14a und 14b“ (Flurstück Nr. 847/3) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sinzheim-Nord – Teilabschnitt 1“ und ist in diesem als GE 8 bezeichnet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans befand sich in dem besagten Anwesen ein Einzelhandelsgeschäft für Kinderartikel (Rofu) und ein Einzelhandelsgeschäft für Tiernahrung (Fressnapf) mit einer jeweiligen Nettoverkaufsfläche von ca. 799 m² und 697 m². Während in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Spielwaren und Kindermöbel (Rofu) als Bestand aufgenommen worden ist, wurde dies für das ebenfalls vorhandene Einzelhandelsgeschäft für Tiernahrung (Fressnapf) versäumt.

Mit Urteil vom 11. Dezember 2003 hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe entschieden, dass die Einschränkung des Einzelhandels im GE 8 deshalb rechtswidrig ist, weil die Möglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche um jeweils maximal 10% der vorhandenen Verkaufsfläche für bestehende Betriebe im Gewerbegebiet GE 8 nur für das Spielwaren- und Kindermöbelgeschäft gilt, nicht aber für den Einzelhandelsbetrieb für Tiernahrungsmittel der Firma Fressnapf. Rechtlich ist es irrelevant, ob die fehlende Berücksichtigung des erweiterten Bestandsschutzes dieses Unternehmens einem redaktionellen Versehen beruht.

Damit ist für das Gewerbegebiet GE 8 der Branchenausschluss hinfällig. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll dieser Mangel geheilt werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst deshalb nur das Flurstück Nr. 847/3, das etwa 5.385 m² groß ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich überwiegend in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, weil sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet und weil der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Entsprechende Bebauungspläne in diesem Zusammenhang sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich wird in dem Bereich des Einzelhandelsgeschäfts für Tiernahrung (Fressnapf) als Sonstiges Sondergebiet SO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der übrige Teil des Geltungsbereichs wird wie bisher als Gewerbegebiet GE 8 mit der gleichen Grundflächenzahl festgesetzt. Daraus ergibt sich für die gesamte zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Fläche von 4.308 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird deshalb durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn nach der Größe des Geltungsbereichs und nach der zulässigen Art der baulichen Nutzungen kann eine Errichtung von Anlagen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ausgeschlossen werden.

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

Das dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Wälder und Wiesen um Baden-Baden" (Code: DE 7215341). Der dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans nächstgelegene Teil dieses Natura 2000-Gebiets erstreckt sich oberhalb der B 3 mit etwa 500 m Mindestabstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aufgrund der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Arten von baulichen Nutzungen und den Erhaltungszielen für das Natura 2000-Gebiet werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

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

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden. Davon abweichend wurde das Landratsamt Rastatt freiwillig frühzeitig zu einem Vorabzug des Entwurfs beteiligt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Deshalb wird die 1. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, kein Ausgleich erforderlich.

Bei der Aufstellung der Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass die Änderung oder Erweiterung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet gegenwärtig eine Gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO in einem Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans weicht von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ab.

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan geändert und ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist und der Flächennutzungsplan kann nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans berichtigt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem Flurstück Nr. 847/3 der Gemarkung Sinzheim. An der westlichen Seite grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung an die Industriestraße. Die übrigen Grenzen des Geltungsbereichs werden durch die übrigen Grenzen des Flurstücks Nr. 847/3 gebildet. Die räumliche Abgrenzung des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann dem zeichnerischen Teil entnommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sinzheim-Nord Teilabschnitt 2“ grenzt nördlich an den Teilabschnitt 1 an.

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich im Nördlichen Oberrhein-Tiefland in den Hardtebenen. Das Gebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 125 m ü. NN.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha.

Das Grundstück im Geltungsbereich der 1. Änderung ist gegenwärtig mit einem Verkaufsbäude und etwa 70 Stellplätzen bebaut.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 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.

Raumbedeutsam sind nach § 3 Nr. 6 ROG Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bebauungspläne sind grundsätzlich raumbedeutsam.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 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. Zuletzt erfolgte die Teilfortschreibung des Kapitels 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“. Die Satzung über diese Teilfortschreibung mit Datum vom 5. April 2006 wurde am 27. Juni 2006 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Regionalplan

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

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Raumnutzungskarte als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) eingetragen.

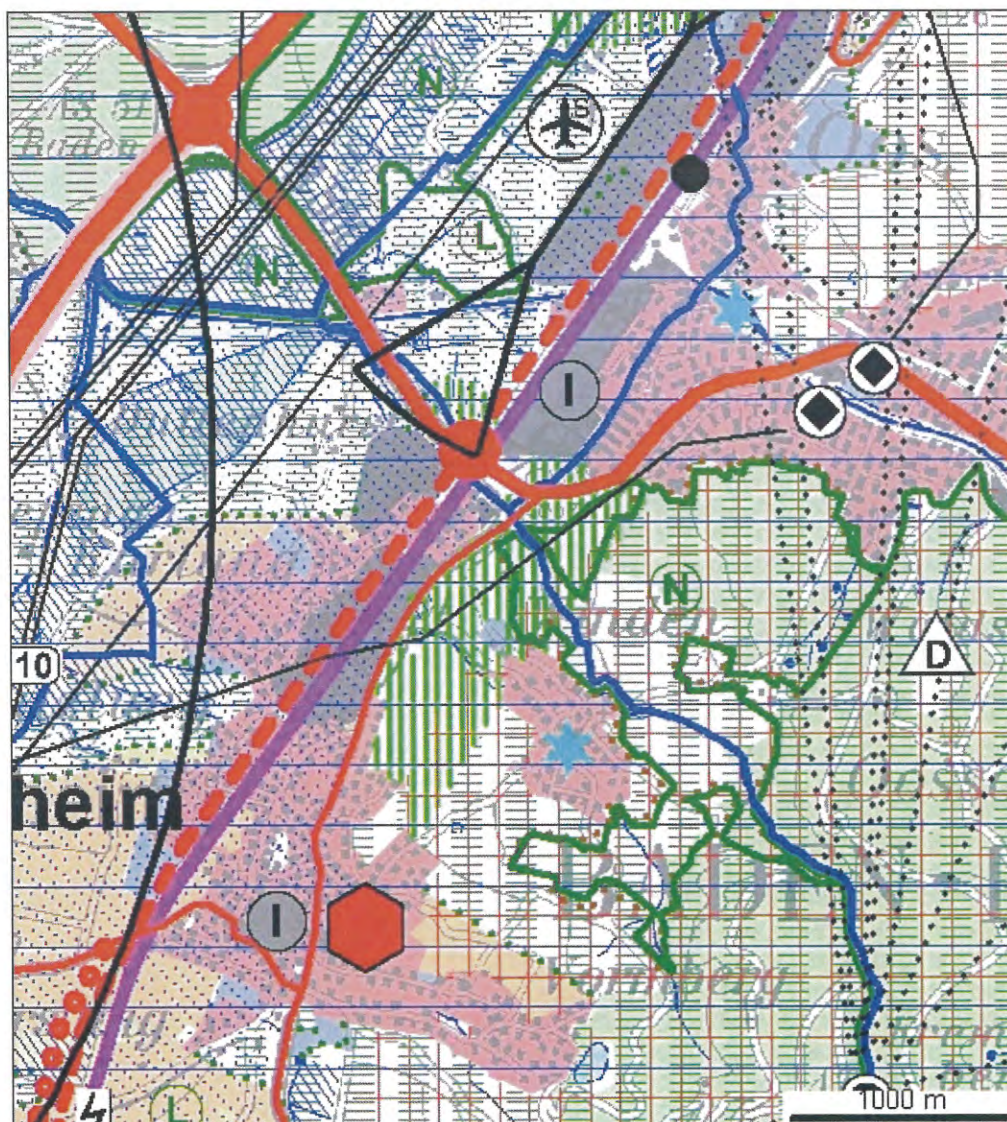


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Die bestehende Bebauung soll nach Kapitel 1.4, Grundsatz 5 des Regionalplans – soweit erforderlich – saniert und modernisiert werden.

Die Gemeinde Sinzheim ist nach Kapitel 2.1.5 Ziel 1 als Kleinzentrum eingestuft. Die zentralörtliche Ausstattung der Kleinzentren ist nach Kapitel 2.1.5 Ziel 2 für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche zu sichern und weiter auszubauen.

Das durch die Zentralen Orte des Landesentwicklungsplans festgelegte zentralörtliche Grundgefüge der Region wird durch die Ausweisung von Unter- und Kleinzentren ergänzt und vervollständigt. Die Unter- und Kleinzentren übernehmen neben der Versorgung ihrer eigenen Nahbereiche von Fall zu Fall auch Ergänzungsfunktionen für in der Nähe liegende Zentrale Orte höherer Stufe. Sie zeigen vor diesem Hintergrund ausstattungsmäßig ein sehr unterschiedliches Bild. Während vor allem in der unmittelbar an den Verdichtungsraum angrenzenden Randzone durchaus in Teilen bereits Ausstattungsmerkmale eines Mittelzentrums beobachtet werden können, sind die Unter- und Kleinzentren in den mehr peripheren Bereichen der Region meist vergleichsweise schwach ausgestattet.

Sinzheim liegt auf der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (Mannheim) – Waghäusel – Graben-Neudorf – Linkenheim-Hochstetten – Eggenstein-Leopoldshafen – Karlsruhe – Rheinstetten – Durmersheim – Rastatt – Sinzheim – Bühl – (Offenburg).

Das Netz der Entwicklungsachsen ist nach dem Grundsatz in Kapitel 2.2.4 in seiner inneren Struktur so auszubilden und weiter auszubauen, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte und die Bündelung der Infrastruktur unterstützt und der Leistungsaustausch zwischen den Siedlungsschwerpunkten der Region und den Schwerpunkten benachbarter Räume verbessert wird. Hierzu soll die Schaffung zusätzlicher Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachsen konzentriert werden.

Die Gemeinde Sinzheim ist nach dem Ziel in Kapitel 2.3.2 als Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen festgelegt.

Die Entwicklung in den Siedlungsbereichen soll nach Kapitel 2.3.4 Grundsatz 1 vorausschauend und unter Berücksichtigung der regionalen und überregionalen Funktionen und der natürlichen Gegebenheiten geplant werden. Die Funktion der Siedlungsbereiche als Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung soll nach Kapitel 2.3.4 Grundsatz 2 durch andere Funktionen und Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Entwicklung der einzelnen Siedlungsbereiche soll aufeinander abgestimmt werden.

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist nach Kapitel 2.5.3 Ziel 1 so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen (Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur). Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Bei Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich.

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nach Kapitel 2.5.3 Ziel 2 nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist (Konzentrationsgebot).

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach Kapitel 2.5.3 Ziel 3 die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot).

Neben der grundsätzlichen Zuordnung von Einzelhandelsgroßprojekten zu Zentralen Orten ab der Stufe Unterzentrum ist die Größe entsprechender Einrichtungen auf die Größe des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereichs abzustimmen. Für Mittelzentren sind dies die Mittelbereiche, für die Unterzentren die unterzentralen Versorgungsbereiche. Wesentliches Kriterium hierfür ist die entsprechende Einwohnerzahl und die daraus abzuleitende Kaufkraft. Darüber hinaus können aber auch Kriterien wie z.B. die wirtschaftliche Bedeutung des Zentralen Ortes, die sich in der Zahl und Art der Arbeitsplätze ausdrückt, oder die Bedeutung als regionaler und überregionaler Verkehrsknoten berücksichtigt werden.

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten erfolgt insbesondere anhand des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsgebotes. Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zudem das durch Ziel 4 „Integrierte Lagen“ räumlich bestimmte Integrationsgebot relevant.

Einzelhandelsgroßprojekte sind nach Kapitel 2.5.3 Ziel 4 in den in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Ziele 1 bis 3 regionalplanerisch verträglich sind.

Eine Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der Vorranggebiete ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Verträglichkeit der Erweiterung ist nachzuweisen.

Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten nach Kapitel 2.5.3 Ziel 6 das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nach der Begründung zu diesem Ziel vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Getränken. Andere Sortimentsgruppen wie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren gelten im Einzelfall als nahversorgungsrelevant, wenn sie in der Innenstadt nicht von besonderem Gewicht sind. Die Nahversorgung muss auch außerhalb der zentralen Orte sichergestellt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach Kapitel 2.5.3 Grundsatz 8 die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten an nicht integrierten, peripheren und allein auf die gute Erreichbarkeit mit dem Individualverkehr ausgerichteten Standorten bewirkt eine Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgungssituation für Menschen, die nicht über ein Kfz verfügen.

Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die Gemeinden nach Kapitel 2.5.3 Grundsatz 9 kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind. Regionale und kommunale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel sollen dazu beitragen, das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Facheinzelhandel vorausschauend raum- und stadtverträglich zu steuern. Auch im Einzelhandelserlass wird kommunalen Einzelhandelskonzepten eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der wirksamen Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Kommunen beigemessen. Kommunale Einzelhandelskonzepte sollen integraler Bestandteil der Stadtplanung sein und in der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind nach Kapitel 2.5.3 Ziel 10 wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Die Regelung in Ziel 10 betrifft die Anwendung der regionalplanerischen Zentralessagen in Ziel 2 bis Ziel 5. Ziel 10 ergänzt die Begriffsbestimmung des Einzelhandelsgroßprojekts in Ziel 1 und enthält eine selbstständige regionalplanerische Festlegung unabhängig von § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Regelungsbefugnis des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein folgt aus § 11 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 Landesplanungsgesetz (LplG).

Einzelhandelsgroßprojekte nach Ziel 1 sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für den Endverbraucher, die regionalbedeutsam sind. Die Agglomerationsregelung in Ziel 10 fasst mehrere Betriebe zusammen und unterwirft sie und ihre Auswirkungen einer Gesamtbetrachtung. Dies gilt sowohl bei gleichzeitiger Verwirklichung verschiedener Betriebe als auch beim Hinzutreten neuer Betriebe zu schon vorhandenen Einheiten. Notwendig für die Anwendung der Agglomerationsklausel ist ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Betriebe. Keine Bedeutung besitzt die Frage, wer rechtlicher oder wirtschaftlicher Betreiber der Verkaufsstätte ist (z.B. Shop in Shop). Der räumliche Zusammenhang wird durch die Nähe der Baukörper hergestellt. Er liegt regelmäßig vor, wenn die Betriebe in einem Gebäude („unter einem Dach“) zusammengeführt werden. Zudem sind insbesondere die Größe des Betriebes, das Sortiment und die Nutzung von Freiflächen zwischen den Betrieben (Außenverkaufsflächen) von Bedeutung. Der funktionale Zusammenhang ergibt sich aus den betrieblichen, sortimentspezifischen und marktbezogenen Verknüpfungen.

Entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO werden die Wirkungen von Betrieben, die gemeinsam ein Einkaufszentrum bilden, zusammen betrachtet. Gemeinsam betrachtet werden auch aufeinander bezogene Haupt- und Nebenbetriebe und Betriebe, die zur Umgehung der regionalplanerischen Regelungen aufgespaltet wurden.

Solche Agglomerationen werden wie ein einheitliches Vorhaben behandelt. Sie können in ihrer Summe die Schwelle zur Regionalbedeutsamkeit überschreiten, sie können aber auch in der Summe ihrer Auswirkungen gegen regionalplanerische Festlegungen verstoßen. Zur Überprüfung der Auswirkungen ist im Zweifelsfall ein Einzelhandelsgutachten notwendig bzw. ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Dies gilt insbesondere, wenn sich die unterschiedlichen Sortimente ergänzen und Koppelungskäufe möglich oder wahrscheinlich sind. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf zentrenrelevante Sortimente gelegt.

Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit den Festlegungen des Regionalplans zum regionalbedeutsamen Einzelhandel wird durch die „Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Zooartikeln im Gewerbegebiet Sinzheim Nord der Gemeinde Sinzheim“ (Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella 2012) nachgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt nach der Raumnutzungskarte in einem „Überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Vorbehaltsgebiete)“. Nach Kapitel 3.3.5.3, Grundsatz 1 des Regionalplans sollen in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser 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.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Bebauung planungsrechtlich unterstützt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Nutzungsarten zugelassen, die nicht an das Risiko von Überschwemmungen angepasst werden könnten.

Der Geltungsbereich liegt nach der Raumnutzungskarte in einem „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“. Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen nach Grundsatz Kapitel 3.3.5.3, 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 Vorgesorgeschutz entgegenstehen.

Zu den Nutzungen, von denen ein besonderes Gefährdungspotential für das Grundwasser ausgeht, gehören vor allem industrielle und infrastrukturelle Großanlagen, Militäranlagen, Abfallbeseitigungsanlagen, aber auch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzungen und Grundwasserabsenkungen. Das Grundwasser belastende Nutzungen bzw. Maßnahmen sollten in den Bereichen zur Sicherung von Wasservorkommen vermieden werden, vor allem dann, wenn keine ausreichenden Vorkehrungen für den Grundwasserschutz getroffen werden können. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt keine das Grundwasser belastenden Nutzungsarten fest.

Die vorhandene Freileitung wird im Regionalplan nachrichtlich übernommen.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim (2. Änderung) wurde mit Schreiben vom 7. April 2006 vom Landratsamt Rastatt genehmigt. Zwischenzeitlich wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird in der geltenden Fassung des Flächennutzungsplans als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich eine Gewerbliche Baufläche darstellt, auf der in einer Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans soll im Wege der Berichtigung im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim (auf der Grundlage des Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg <http://www.geoportal-raumordnung-bw.de>)

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 16 Abs. 5 Satz 1 Naturschutzgesetz (NatSchG) zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Planungen und Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 16 Abs. 5 Satz 3 NatSchG zu begründen.

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

3.4 Gutachterliche Stellungnahme

Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren ihre Ortsmitte saniert und den Marktplatz als Mittelpunkt des Ortszentrums entwickelt. Unmittelbar angrenzend wird in absehbarer Zeit (etwa 2016) eine größere Fläche des Ordens St. Vinzenz (ca. 1,5 ha) für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Zur Stärkung der Ortsmitte betreibt die Gemeinde derzeit die Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts. Dieses ist aktuell im Stadium der Offenlage.

Im Norden der Gemeinde findet sich das Gewerbegebiet Sinzheim-Nord, das den größten Einzelhandelsstandort in der Gemeinde darstellt. In der Industriestraße 14a sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sinzheim-Nord Teilabschnitt 1“ für Fressnapf und Rofu nach Planungen des Eigentümers zusätzlich Angebote "Rund ums Pferd" und Tiere/ Tiernahrung auf 400 m² Verkaufsfläche (VF) angesiedelt werden. Dafür ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die Gemeinde Sinzheim hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das auch das dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegende Gutachten erarbeitet hat, beauftragt, die gutachterliche Stellungnahme dazu zu erstellen.

Der Vorhabenstandort in der Industriestraße 14a und 14b ist angesichts der gewerblichen Nutzungen im Umfeld als nicht integriert einzustufen. Vorgesehen ist die Ansiedlung von 400 m² Verkaufsfläche in den Bereichen "Rund ums Pferd" und Tiere/ Tiernahrung, also im Bereich Zooartikel. Auf einer Verkaufsfläche von 400 m² ist unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes mit einem Umsatz von max. rd. 0,9 Mio. € zu rechnen.

Entsprechend dem Entwurf des Einzelhandelskonzepts Sinzheim handelt es sich bei Zooartikeln um nicht zentrenrelevante Sortimente. Im Einzelhandelserlass, auf den auch die Teilfortschreibung des Regionalplans Bezug nimmt, sind Tiere und Tiernahrung, Zooartikel als in der Regel zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Dabei wird in der Teilfortschreibung des Regionalplans explizit darauf hingewiesen, dass die Sortimentsliste im Einzelfall an die konkrete örtliche Situation angepasst werden kann.

Da die vorhabenrelevanten Sortimente entsprechend dem Einzelhandelskonzept (Entwurf) als nicht zentrenrelevant eingestuft sind, steht das Vorhaben in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept. Zentrenrelevante Sortimente sind nicht vorgesehen, was ebenfalls zu einem Einklang mit dem Einzelhandelskonzept führt. Somit entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Sinzheim.

Für die Beurteilung, ob wesentliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden auszuschließen sind, wird der unter worst-case-Annahmen ermittelte zu erwartende Planumsatz der Nachfrage in den Nachbargemeinden gegenüber gestellt. Direkte Nachbarn der Gemeinde Sinzheim sind die Mittelzentren Baden-Baden und Bühl (54.575 bzw. 29.525 Einwohner) sowie die Gemeinden Hügelshaus (rd. 5.000 Einwohner) und Rheinmünster (6.625 Einwohner).

In den Nachbargemeinden ist im Bereich Blumen / Zoo eine Kaufkraft von rd. 11,6 Mio. € vorhanden. Wird der Planumsatz (rd. 0,9 Mio. €) in Relation zu dieser Kaufkraft gesetzt, so ergibt sich ein Anteil von rd. 7%. Dieser Wert liegt deutlich unter 10%, die im Einzelhandelserlass als Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentrenrelevanten Sortimenten genannt werden. Allerdings bezieht sich der Einzelhandelserlass dabei auf den Umsatzverlust (und nicht auf die Kaufkraft).

Nur wenn die Bindungsquote in Sinzheim und den Nachbargemeinden unter rd. 74% liegen würde, ergäben sich Umverteilungen von mehr als 10%. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Umsatz bei weniger als rd. 8,6 Mio. € liegen würde. Allein in Sinzheim, Baden-Baden (dort allerdings ältere Daten von 2005) und Bühl wird aber schon ein Umsatz von rd. 8 Mio. € erreicht. Eine Überschreitung wäre nur dann gegeben, wenn in Rheinmünster und Hügelsheim zusammen ein Umsatz von weniger als rd. 0,6 Mio. € erzielt würde bzw. eine Bindungsquote von weniger als 48% erreicht würde. Dies ist im kurzfristigen Bedarfsbereich unwahrscheinlich.

Entscheidender aber ist, dass es sich bei Zooartikeln in Sinzheim um ein nicht zentrenrelevantes Sortiment handelt. Für solche nennt der Einzelhandelserlass Umverteilungen von ca. 20% als Anhaltspunkt für wesentliche Beeinträchtigungen. Solche sind in jedem Fall auszuschließen. Somit sind wesentliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden auszuschließen.

Als Kleinzentrum erfüllt die Gemeinde Sinzheim das Konzentrationsgebot zunächst nicht: Sie kommt grundsätzlich nicht für Einzelhandelsgroßprojekte in Frage. Angesichts einer Bindungsquote im Bereich Blumen/ Zoo von mehr als 150% ist das Vorhaben auch nicht zur Sicherung der Grundversorgung geboten, so dass auch die entsprechende Ausnahmemöglichkeit nicht in Frage kommt.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung um lediglich 400 m² Verkaufsfläche handelt und diese im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgen soll. Bei enger Auslegung käme das Konzentrationsgebot in Verbindung mit der Agglomerationsregelung einem weitgehenden Ansiedlungsverbot im Gewerbegebiet „Sinzheim-Nord“ gleich. Dabei ist zu beachten, dass eine vereinzelt Ansiedlung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels in diesem Gewerbegebiet (bzw. in anderen Gewerbegebieten), so dass diese nicht nach der Agglomerationsregelung zu beurteilen wäre, kaum als erwünscht anzusehen ist.

Beim Planstandort handelt es sich um einen nicht integrierten Standort. Damit wird das Integrationsgebot nicht eingehalten. Allerdings handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass das Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans nicht von Belang ist. Aktuell steht im Ortszentrum von Sinzheim keine entsprechende Fläche für die Ansiedlung des Planvorhabens zur Verfügung, so dass entsprechend dem Regionalplan auch eine städtebauliche Randlage wie der Planstandort zulässig ist.

Das Vorhaben insgesamt ist vor dem Hintergrund des Kongruenzgebots¹⁸ zu beurteilen, wofür der Planumsatz, ergänzt um den derzeitigen, ebenfalls unter worst-case-Aspekten ermittelten rechnerischen Umsatz des Fressnapf mit der Kaufkraft in Sinzheim und Hügelsheim verglichen wird. Das Planvorhaben zusammen mit dem Fressnapf erzielt unter worst-case-Annahmen einen Umsatz von rd. 2,4 Mio. €. In Sinzheim und Hügelsheim ist im Sortimentsbereich Blumen / Zoo eine Kaufkraft von rd. 1,8 Mio. € vorhanden. Die Relation erreicht damit einen Wert von rd. 138%. Dieser liegt nur knapp unter der gemäß Einzelhandelserlass maximal möglichen Relation von rd. 143%. Wird der worst-case-Ansatz in Rechnung gestellt bedeutet dies in jedem Fall eine Einhaltung des Kongruenzgebots.

Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot genügt das Abstellen auf die zusätzlich erzielten Umsätze, da durch den Bestand keine zusätzlichen Umverteilungen erzeugt werden. Dies entspricht für die Nachbargemeinden der oben dargestellten Ermittlung möglicher Auswirkungen auf diese.

Im Hinblick auf die Gemeinde Sinzheim und deren Ortskern kann zunächst formal argumentiert werden: Wenn Zooartikel in Sinzheim nicht zentrenrelevant sind, können sich aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigungen ergeben. Unabhängig davon ist – auch im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung – der Planumsatz (rd. 0,9 Mio. €) in Relation zum derzeitigen Umsatz in Sinzheim (rd. 1,9 Mio. €) zu setzen. Daraus ergibt sich ein Wert von rd. 45%. Umverteilungen in diesem Ausmaß würden erreicht, wenn die durch das Vorhaben ausgelösten Umverteilungen ausschließlich den Sinzheimer Einzelhandel treffen würden.

- Mehr als zwei Drittel des Angebots im Bereich Blumen/ Zoo (rd. 1.050 von 1.525 m² Verkaufsfläche) finden sich in Sinzheim allerdings an nicht integrierten Standorten; wird allein der Bereich Zoo berücksichtigt, so sind dies sogar nahezu 90% des entsprechenden Angebots (rd. 825 von 925 m² Verkaufsfläche). Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Umverteilungen auch diese Angebote treffen wird, so dass dadurch auch die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt wird.
- In integrierten Lagen außerhalb des Ortszentrums findet sich zwar nahezu ein Viertel des Angebots im Bereich Blumen / Zoo (rd. 350 von 1.525 m² Verkaufsfläche). Allerdings befindet sich hierunter nahezu kein Angebot im Bereich Zoo. Somit können Angebote an diesen Standorten, die im Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung wären, nicht beeinträchtigt werden.
- Nur rd. 7% des Angebots im Bereich Blumen / Zoo finden sich im Ortszentrum Sinzheim (rd. 100 von 1.525 m² Verkaufsfläche). Bei den beiden Betrieben, die solche Angebote führen, handelt es sich allerdings jeweils nur um Randsortimente, so dass auch bei einem Umsatzrückgang in diesem Bereich nicht mit einem Entfallen des entsprechenden Angebots zu rechnen ist.
- Der einzige Betrieb in Sinzheim, der Zooartikel als Hauptsortiment führt, ist der Fressnapf; alle anderen Anbieter dieses Sortiments führen es lediglich als Randsortiment auf einer untergeordneten Verkaufsfläche.

Damit wird auch das Beeinträchtigungsverbot hinsichtlich der Standortgemeinde eingehalten.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sinzheim (Entwurf) und damit deren städtebaulichen Zielsetzungen. Von dem Vorhaben (für sich betrachtet) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarstädte zu erwarten.

Allerdings stellt das Vorhaben zusammen mit dem bestehenden Fressnapf (und dem bestehenden Rofu Kinderland) eine Agglomeration entsprechend den Regelungen des Regionalplans dar, so dass es wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen ist.

- Das Konzentrationsgebot wird nicht eingehalten. Allerdings würde eine enge Auslegung bedeuten, dass auch nicht zentrenrelevante Angebote nicht mehr im Gewerbegebiet Sinzheim-Nord angesiedelt werden könnten bzw. nur in ausreichendem Abstand zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben (oder in anderen Gewerbegebieten), was in der Folge zu einer (unerwünschten) Durchsetzung von Gewerbegebieten mit Einzelhandel führen würde.
- Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten, was aber bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel zunächst nicht von Belang ist; eine entsprechende Fläche für die Ansiedlung des Planvorhabens im Ortszentrum von Sinzheim steht aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Ausnahmevoraussetzung des Regionalplans erfüllt ist.
- Das Kongruenzgebot (für das das Vorhaben zusammen mit dem benachbarten Fressnapf zugrunde zu legen ist) wird auch von Vorhaben und Bestand eingehalten.
- Das Beeinträchtigungsverbot wird auch hinsichtlich der Standortgemeinde nicht verletzt.

4. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans

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

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs für Tiere, Tierfutter und Zooartikel (Fressnapf).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

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

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans setzt im Geltungsbereich der 1. Änderung das Gewerbegebiet GE 8 fest. Durch die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche der Verkaufsfläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs für Tiere, Tierfutter und Zooartikel (Fressnapf) wird dieser Betrieb eine Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m² erreichen. Datum überschreitet dieser Betrieb den Schwellenwert für großflächige Einzelhandelsbetriebe in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO deutlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Bei dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sinzheim-Nord Teilabschnitt 1“ außerhalb des Ortskerns handelt es sich offensichtlich nicht um ein Kerngebiet. Deshalb ist für die planungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs „Fressnapf“ die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Dabei handelt es sich um ein Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO. Sondergebiete im Sinne von § 10 BauNVO sind Sondergebiete, die der Erholung dienen. Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Für Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Das bedeutet, dass für jedes Sonstige Sondergebiet eine Zweckbestimmung festzusetzen ist und in einem Sonstigen Sondergebiet nur solche Nutzungsarten zulässig sind, die im jeweiligen Baugebiet ausdrücklich als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt sind. Insofern unterscheiden sich Sonstige Sondergebiete grundlegend von anderen Baugebietstypen. Das Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (SO) wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit den Sortimenten Tiere, Tiernahrung und Zooartikel“ festgesetzt (schriftliche Festsetzung 1.1).

In dem übrigen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung sollen dagegen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Deshalb wird der übrige, nicht von dem Einzelhandelsbetrieb für Tiere, Tiernahrung und Zooartikel genutzte Teil des Geltungsbereichs wie bisher als Gewerbegebiet GE 8 festgesetzt.

Grundsätzlich sollen im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung die gleichen Nutzungsarten zulässig sein wie in dem Gewerbegebiet GE 8 der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans auf der jeweiligen Fläche.

Bisher befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung der „Fressnapf“ als Einzelhandelsbetrieb für Tiere, Tierfutter und Zooartikel mit einer Verkaufsfläche von 697 m² und „Rofu“ als Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Spielwaren und Kindermöbel und einer Verkaufsfläche von 799 m². Im Rahmen des bisher im Bebauungsplan festgesetzten erweiterten Bestandsschutzes war für diesen Einzelhandelsbetrieb eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 10%, entsprechend 80 m², allgemein zulässig. Für den „Fressnapf“ war ein entsprechender erweiterter Bestandsschutz nicht festgesetzt.

Gewerbegebiet GE 8

Im Gewerbegebiet GE 8 gelten wie bisher die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO (schriftliche Festsetzung 1.2 Abs. 1).

Somit sind im Gewerbegebiet GE 8 allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können wie bisher ausnahmsweise zugelassen werden (schriftliche Festsetzung 1.2 Abs. 2).

Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und unzulässig (schriftliche Festsetzung 1.2 Abs. 3). Somit sind im Gewerbegebiet GE 8 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten weiterhin auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen im Gewerbegebiet GE 8 wie bisher nicht zulässig sein. Die entsprechende schriftliche Festsetzung wird hinsichtlich der nicht zulässigen Sortimente auf das am 24.10.2012 vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept (Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels) umgestellt (schriftliche Festsetzung 1.2 Abs. 4). Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten

Sortimenten im Gewerbegebiet GE 8 sind deshalb wie bisher gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Campingartikel
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren/ Bestecke
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschließlich Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Davon abweichend war bisher ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Spielwaren und Kindermöbel auf einer Verkaufsfläche von etwa 799 m² zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche dieses Betriebs war bis maximal 10% (80 m²) zulässig. Änderungen oder Erneuerung dieses Betriebs waren bisher zulässig. Abweichend von Abs. 4 der schriftlichen Festsetzung 1.2 ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Spielwaren und Kindermöbel mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 m² zuzüglich einer Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 80 m² allgemein zulässig (schriftliche Festsetzung 1.2 Abs. 5). Dabei handelt es sich um den bestehenden Betrieb „Rofu Kinderland“.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten war im Gewerbegebiet GE 8 bisher nicht eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind nach Kapitel 2.5.3 Ziel 10 wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen. Durch diese Agglomerationsregelung werden mehrere Einzelhandelsbetriebe zusammengefasst, wenn diese einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufweisen. Der räumliche Zusammenhang liegt regelmäßig vor, wenn die Betriebe in einem Gebäude („unter einem Dach“) zusammengeführt werden. Solche Agglomerationen werden wie ein einheitliches Vorhaben behandelt. Sie können in ihrer Summe die Schwelle zur Regionalbedeutsamkeit überschreiten, sie können aber auch in der Summe ihrer Auswirkungen gegen regionalplanerische Festlegungen verstoßen.

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet GE 8 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem am 24.10.2012 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts (Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels) dort künftig nur zulässig, soweit deren Verkaufsflächen insgesamt die Schwelle zu großflächigem Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO unterschreiten (schriftliche Festsetzung 1.2 Abs. 6). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem Gewerbegebiet ohnehin unzulässig, da diese nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Dadurch wird verhindert, dass aus mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE 8 eine Agglomeration entstehen kann, die die Schwelle zu großflächigem Einzelhandel überschreitet und dadurch regionalbedeutsam wird und negative raumordnerische Folgeeffekte auslösen kann. Dadurch wird der Agglomerationsregelung als Ziel der Raumordnung im Regionalplan Rechnung getragen. Eine entsprechende Regelung fehlte in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans.

Sonstiges Sondergebiet SO

Mit der nunmehr beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche um 400 m² würde der „Fressnapf“ eine Verkaufsfläche von 1.097 m² erreichen. Diese Verkaufsfläche wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans auf 1.100 m² gerundet und als allgemein zulässig festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit den Sortimenten Tiere, Tiernahrung und Zooartikel sind allgemein zulässig.

Neben dem Verkaufsgebäude befinden sich gegenwärtig zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück. Deshalb werden im Sonstigen Sondergebiet SO zusätzlich zur bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans Stellplätze als allgemein zulässige Nutzungsart festgesetzt.

In dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet GE 8 waren neben den beiden dort vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Diese nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sollen auch künftig im Sonstigen Sondergebiet SO allgemein zulässig sein, um neben der Einzelhandelsnutzung andere gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung zu ermöglichen. Deshalb sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit anderen als den genannten Sortimenten dort allgemein zulässig.

Als ausnahmsweise zulässig werden im Sonstigen Sondergebiet SO keine Nutzungsarten festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen waren bereits bisher ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), waren bisher ausnahmsweise zulässig. Tatsächlich ist eine entsprechende Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet SO gegenwärtig nicht vorhanden. Zur Vermeidung von zusätzlichen Immissionsschutzkonflikten werden diese Wohnungen dort mit der 1. Änderung ausgeschlossen.

Lärmschutz

In der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans werden für die einzelnen Gewerbegebiete immissionswirksame flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Das Ziel der Lärmkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Lärmimmissionen von den gewerblich genutzten Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an den schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm hervorgerufen werden und gleichzeitig auf den gewerblichen Flächen eine möglichst wenig eingeschränkte Betriebstätigkeit sichergestellt wird.

Bei der Erarbeitung der Lärmkontingentierung wurde auch die Betriebstätigkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe berücksichtigt, die mittels eines Betriebsfragebogens erhoben wurden. Im Hinblick auf den Gewerbelärm ist die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln als Eigenschaft der Betriebe ein anerkanntes Verfahren, um den Planungswillen der Gemeinde hinsichtlich der zulässigen Geräuschemission der gewerblich nutzbaren Fläche abzusichern. Den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln lag ein schalltechnisches Gutachten zugrunde. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung bisher festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unverändert festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 8 und das Sonstige Sondergebiet SO wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von

60,0 dB(A)/m ²	tags (06.00 – 22.00 Uhr) und
45,0 dB(A)/m ²	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)

festgesetzt.

Somit sind nur solche Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen den festgesetzten IFSP nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet GE 8 bzw. als Sonstiges Sondergebiet SO festgesetzten Fläche an.

Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel (L_r) der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ($IK_{\text{zulässig}}$) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h. $L_r < IK_{\text{zulässig}}$.

$IK_{\text{zulässig}}$:

Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsarten entsprechend den Vorschriften der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien", Ausgabe Januar 1988, jedoch ohne Berücksichtigung des Luftabsorptions- und Boden-, Bewuchs- und Bebauungsdämpfungsmaßes sowie des Einfügedämpfungsmaßes eines Schallschirms. Die aus dieser Anforderung resultierende Berechnungsformel ist in der Begründung dargestellt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich wird im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung wie in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den beiden Baugebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird wie bisher mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten und in Sonstigen Sondergebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht beschränkt.

Ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO kleiner als die nach der Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO, so ist die Fläche maßgebend, die im zeichnerischen Teil als überbaubar festgesetzt ist (schriftliche Festsetzung 2.2). Diese schriftliche Festsetzung ist inhaltlich unverändert.

Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Geschossflächenzahl und Baumassenzahl werden wie bisher nicht festgesetzt. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten und in Sonstigen Sondergebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 und die Obergrenze für die Baumassenzahl in Gewerbegebieten und in Sonstigen Sondergebieten von 10,0 gelten jedoch gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auch, wenn keine Geschossflächenzahl festgesetzt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) mit 12,0 m über der Fahrbahnhöhe der zugeordneten Industriestraße, gemessen in der Achse des Hauptgebäudes, festgelegt. Ausnahmsweise kann bei besonderen betrieblichen Erfordernissen ein Höchstmaß für die Oberkante (OK) von 15,0 m zugelassen werden (schriftliche Festsetzung 2.3). Dieses festgesetzte Höchstmaß entspricht inhaltlich dem bisher festgesetzten Höchstmaß.

110 kV-Freileitung

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche für eine 110 kV-Freileitung sind Gebäude nur mit einer harten Bedachung im Sinne von § 27 Abs. 6 LBO sowie bei Einhaltung des äußeren Mindestabstands zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen nach DIN EN 50341 „Freileitungen über AC 45 kV“, Teil 1 „Allgemeine Anforderungen – Gemeinsame Festlegungen“ (Ausgabe April 2010) zulässig (schriftliche Festsetzung 2.4). Die bisherige schriftliche Festsetzung wird redaktionell an das geltende Baurecht und an das gegenwärtig geltende Regelwerk angepasst. Mit dieser Festsetzung wird der Schutzstreifen der bestehenden Freileitung des Unternehmens EnBW Regional AG gesichert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Gewerbegebiet GE 8 und im Sonstigen Sondergebiet SO wird wie bisher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt. Somit sind im Geltungsbereich Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Geltungsbereich grundsätzlich so wie in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt. Die vordere Baugrenze längs der Industriestraße wird auf einer gedachten östlichen Verlängerung der zur Straße gewandten Fassade der Gebäude Industriestraße 12 und 12a festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die nicht breiter als 5 m sind, dürfen Baugrenzen bis maximal 1,5 m entsprechend § 5 Abs. 6 LBO überschreiten, wenn sie von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben (schriftliche Festsetzung 4.2).

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze zugelassen werden, soweit ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht wird und auf der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht (schriftliche Festsetzung 4.3).

Die schriftlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 werden lediglich redaktionell an das geltende Baurecht angepasst.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie bisher allgemein zulässig (schriftliche Festsetzung 1.4 Abs. 1). Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können wie bisher als Ausnahme zugelassen werden (schriftliche Festsetzung 1.4 Abs. 2).

5.5 Versorgungsanlagen und -leitungen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Zur Versorgung des Geltungsbereichs ist die Verlegung von zusätzlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität (Niederspannung), Straßenbeleuchtung, Gas und Telekommunikation Kabelfernsehen nicht erforderlich, der Geltungsbereich ist vollständig erschlossen.

Netzbetreiber sind:

- Abwasser: Gemeinde Sinzheim
- Straßenbeleuchtung: Gemeinde Sinzheim
- Trinkwasser: Gemeindewerke Sinzheim
- Elektrizität: Gemeindewerke Sinzheim
- Gas: badenovaNETZ GmbH in Freiburg
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt.

Die vorhandene 110 kV-Freileitung der EnBW Regional AG wird als oberirdische Versorgungsleitung festgesetzt.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im zeichnerischen Teil ist wie bisher eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für eine 110 kV-Freileitung festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der EnBW Regional AG zu belastende Fläche hat nach aktueller Aussage des Unternehmens eine einheitliche Gesamtbreite von 37,0 m. Die mit Leistungsrechten zu belastende Fläche ist zu dulden und durch Grundbucheintrag zu sichern (schriftliche Festsetzung 5).

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden (schriftliche Festsetzung 6.1).

Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen (schriftliche Festsetzung 6.2).

Bei wesentlichen baulichen Änderungen ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Begrünungs- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen (schriftliche Festsetzung 6.2).

Die schriftlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 werden inhaltlich unverändert von der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind alle Dachformen zulässig (örtliche Bauvorschrift 7 Abs. 1). Die Sockelhöhe (Erdgeschoss Fußbodenoberkante FOK) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,0 m über Oberkante (OK) der Straßenachse nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Überschreitung dieses Maßes bis 0,25 m zugelassen werden (örtliche Bauvorschrift 7 Abs. 2). Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10% der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten (örtliche Bauvorschrift 7 Abs. 3). Die örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

6.2 Garagen

Freistehende Garagen können mit Flachdach oder geneigtem Dach unter Anpassung an das Hauptgebäude errichtet werden. Die Höhe freistehender Garagen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3,0 m betragen (gemessen vom Mittel der festgelegten Geländeoberfläche bis Anschluss Flachdach bzw. Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren). Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze oder in der Grenzabstandsfläche vorgesehen sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnung (örtliche Bauvorschrift 8.1).

Bei angrenzenden Garagen zweier aneinander grenzender Grundstücke muss die Dachausbildung gleich sein. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen (örtliche Bauvorschrift 8.2).

Die örtlichen Bauvorschriften 8.1 und 8.2 werden unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

6.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig (örtliche Bauvorschrift 9.1).

Als Einfriedigung sind gestattet (örtliche Bauvorschrift 9.2):

- Sockel bis 0,30 m Höhe, darüber Drahtgeflecht im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- Stahlgitter im Rahmen mit Heckenhinterpflanzung
- Heckenbepflanzung

Die örtlichen Bauvorschriften 9.1 und 9.2 werden unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

6.4 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen (örtliche Bauvorschrift 10.1).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Verkehrsflächen und den Baugrenzen sind, soweit sie als Flächen für Stellplätze benötigt werden, in wasserdurchlässiger Weise (Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) zu befestigen, ansonsten als Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen. Wasserdurchlässige Befestigungen haben einen Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 „Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“ in der Fassung vom Mai 2008 höchstens 0,7 (örtliche Bauvorschrift 10.2).

Die örtlichen Bauvorschriften 10.1 und 10.2 werden aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen und redaktionell angepasst. Bei der örtlichen Bauvorschrift 10.2 wird eine Konkretisierung des Begriffs „wasserdurchlässige Befestigung“ ergänzt.

6.5 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gewerbegebiet GE 8 und im Sonstigen Sondergebiet SO können hiervon Ausnahmen zugelassen werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig (örtliche Bauvorschrift 11). Diese örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans übernommen.

7. Hinweise

7.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen und deren Höhenlage

Die Parkplatzflächen und Zugänge zum Stadtbahnhaltepunkt "Sinzheim Nord" wurden nachrichtlich aus dessen Planfeststellung übernommen (Planfeststellungsänderungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 07.12.2000). Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfachplanungen maßgebend (Hinweis 12.1).

Straßen- und sonstige Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen (Hinweis 12.2).

7.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser“ (Wasserversorgungssatzung, WVS) der Gemeinde Sinzheim vom 15.12.1982, zuletzt geändert am 28.11.2001, ist zu beachten (Hinweis 13.1).

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist die „Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (Abwassersatzung, AbwS) der Gemeinde Sinzheim vom 24.10.2012 zu beachten (Hinweis 13.2).

Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft (Hinweis 13.3).

Für die Müllbeseitigung ist die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt zu beachten (Hinweis 13.4).

7.3 Elektrische Anlagen

Im Planungsgebiet sind Frei- und Kabelleitungen zulässig. Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen der Netzbetreiber einzuhalten (Hinweis 14.1).

Für den Bereich der 110 kV-Freileitung gilt (Hinweis 14.2):

- (1) Bei Bauvorhaben, bei denen das Baugrundstück von dem festgesetzten Leitungsrecht berührt wird, ist die EnBW Regional AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- (2) Die Bauwerkshöhen sind in den Antragsplänen bezogen auf m über NN anzugeben.

- (3) Der Bereich des Mastes Nr. 3452/007 ist, gemessen vom Masteckstiel im Abstand von 7,0 m, wegen der Masterdungsanlage und damit mögliche Instandhaltungsarbeiten unbehindert vorgenommen werden können, von Bauwerken freizuhalten.
- (4) Die Straßen, Wege und Parkplätze sind in der Nähe der Maste so anzulegen, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Masteckstielen ein Abstand von 3,0 m eingehalten wird. An den Stellen, wo möglicherweise Fahrzeuge auf die Eisenteile der Maste aufprallen können, sind Schutzplanken anzubringen.
- (5) Bei den im festgesetzten Leitungsrecht zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronigen Baumarten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden VDE-Mindestabstands von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.
- (6) Das Gelände bei den Maststandorten darf nur mit Genehmigung der EnBW Regional AG aufgeschüttet werden.

7.4 Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden (Hinweis 15.1).

Die Flächenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte bauliche und betriebliche Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken (Hinweis 15.2).

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die vorhandenen Verkehrsflächen einschließlich Straßenentwässerung. Die Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gewährleistet. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist deshalb kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft der Gemeinde Sinzheim.

Gemeindehaushalt

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Belastungen des Haushalts der Gemeinde Sinzheim verbunden.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Gewerbegebiet	0,2375
Sonstige Sondergebiete SO	0,3010
Gesamt	0,5385

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literatur

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):
Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung Kapitel 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“ vom 05.04.2006

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Land Baden-Württemberg


Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz, NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1996 S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 816)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Landesplanungsgesetz (LplG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.05.2012 (GBl. S. 285)

76547 Sinzheim, den 24.06.2013


Ernst
Bürgermeister

