GEMEINDE
SEITINGEN-OBERFLACHT

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

ORTSMITTE SEITINGEN

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

ENTWURF

Stand: 07.10.2025

Ergänzungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 03.07.2025 in blauer Schrift !

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS 4
1.1 Lage und räumliche Merkmale 4

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6
2.1 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen 6
2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne 6
2.3 Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB 6
2.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch 7

3 UMWELTBELANGE 8
3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange 8
3.2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB 8

4 FLÄCHENBILANZ 12

5 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 12
5.1 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet 12
5.2 Flächen für den Gemeinbedarf 13
5.3 Öffentliche Verkehrsflächen 13
5.4 Frei zu haltende Sichtfelder 13
5.5 Artenschutz 13

6 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 14
6.1 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung 14
6.2 Werbeanlagen 15

7 VERFAHRENSTERMINE 15

ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Ortsmitte Seitingers mit den Bereichen der Oberen Hauptstraße, der Kehlhofstraße und der Tuttlinger Straße ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung geprägt. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind in der Ortsmitte zwei Gastronomiebetriebe, diverse Dienstleistungs-, Einzelhandels- und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Gemeindeverwaltung angesiedelt.

Im Zuge des strukturellen Wandels der vergangenen Jahrzehnte zeigt sich - wie vielerorts im ländlichen Raum - auch im Seitinger Ortskern ein stetiger Bedeutungsgewinn der Wohnnutzung. Ehemalige Landwirtschaftsbetriebe wurden über die Jahre aufgegeben und auch sonstige Gewerbenutzungen wurden verlagert oder verschwinden nach und nach infolge des allgemeinen Strukturwandels und des Generationenwechsels.

Diesem allgemeinen Trend entsprechend, verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Bereich des Ortskerns ein Firmengelände mittelfristig einer Wohnnutzung zuzuführen und in zentraler Ortslage auch altersgerechte Wohnformen zu verwirklichen.

Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, das Wohnumfeld zu sichern und zu stärken und mögliche Nutzungskonflikte zu minimieren, soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in der Seitinger Ortsmitte durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung dahingehend gesteuert werden, dass potenziell störintensive Gewerbe- und Handwerksbetriebe, bei denen eine Verträglichkeit mit der vorwiegenden Wohnfunktion nicht gegeben ist, ausgeschlossen oder nur in eingeschränkter Form zugelassen werden.

Bereits in der öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, den Bebauungsplan „Ortsmitte Seitingen“ aufzustellen, um den Bereich des Ortskerns vor Fehlentwicklungen und unverträglichen Nutzungen zu schützen. Anlass dazu boten entsprechende Bauwünsche, so dass die Gemeinde mit einer Veränderungssperre reagieren musste, um die Planung zu sichern.

Neben der Regelung der zulässigen Nutzungen sollen anlässlich der Planaufstellung einige grundlegende Bestimmung hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits bebaut sind und da die Festsetzungstiefe des Bebauungsplans auf den eigentlichen Regelungsbedarf begrenzt werden soll, erfolgt die Planaufstellung als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das heißt, soweit der Bebauungsplan nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Lage und räumliche Merkmale

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich der Seitinger Ortsmitte mit Oberer Hauptstraße, Tuttlinger Straße und Kehlhofstraße, jeweils einschließlich der beidseitigen Randbebauung.

Der insgesamt rd. 6,1 ha (61.101 m2) große Planbereich ergibt sich aus nachfolgenden Übersichtsplänen

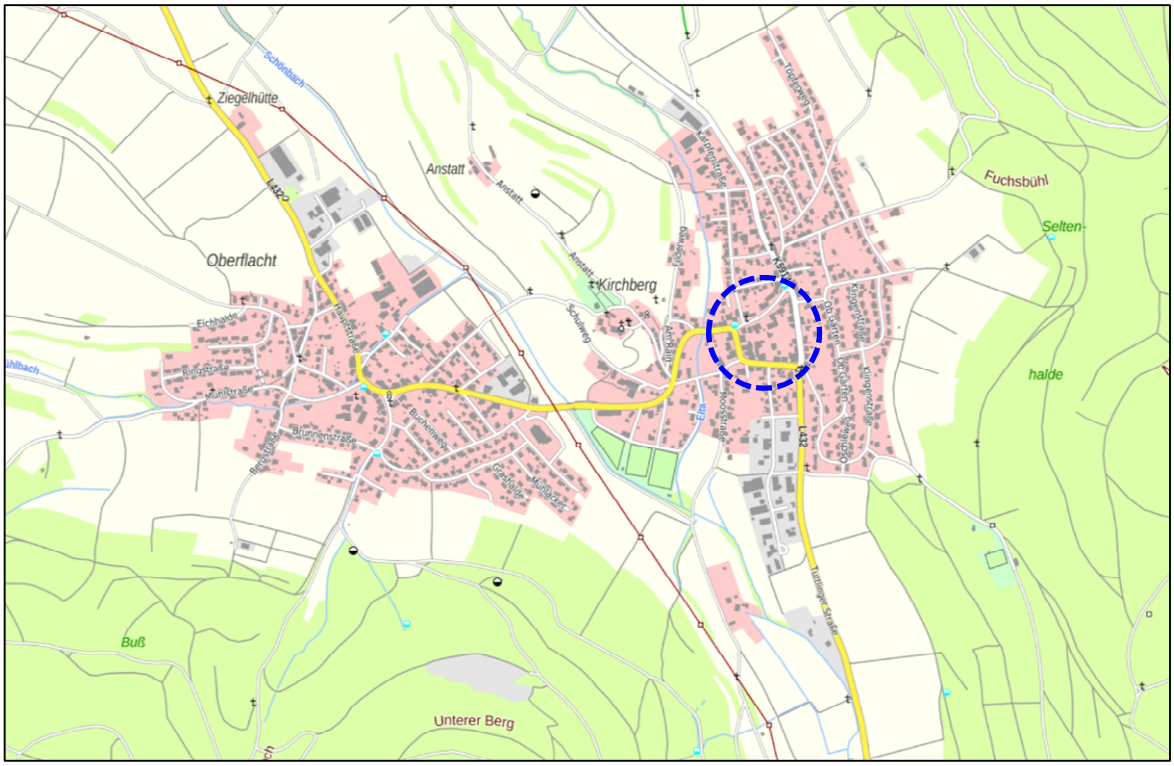

Abbildung: Der Planbereich umfasst den historischen Ortskern von Seitingen (www.geoportal-bw.de)

Abbildung: Der 6,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Abgrenzung) erstreckt sich über die Obere Hauptstraße, Kehlhofstraße und Tuttlinger Straße einschließlich deren Randbebauung. (www.geoportal-bw.de).

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist der Planbereich im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich des Rathauses ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt das Gebiet entsprechend den Darstellungen des FNP als Urbanes Gebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche fest. Dem Entwicklungsgebot wird damit entsprochen.

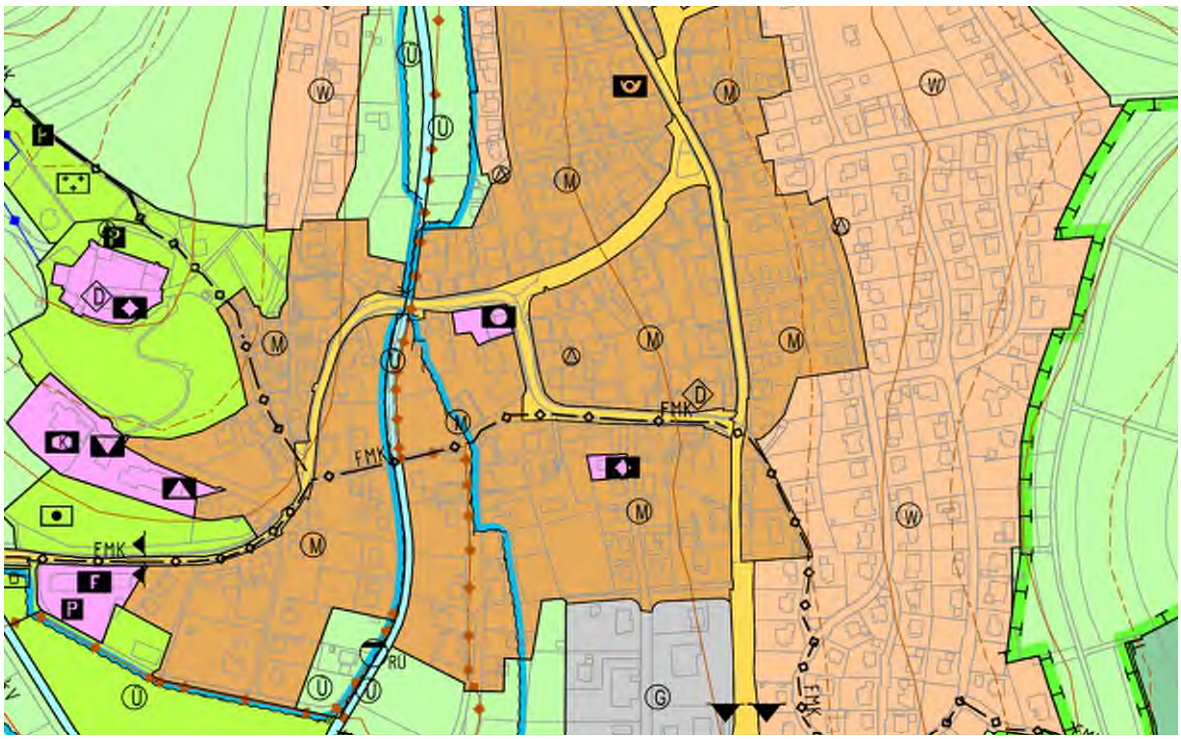

Abbildung: Flächennutzungsplan VG Tuttlingen – Planausschnitt Seitingen

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Planbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB.

2.3 Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits bebaut sind und da die Festsetzungstiefe des Bebauungsplans auf den eigentlichen Regelungsbedarf begrenzt werden soll, erfolgt die Planaufstellung als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das heißt, soweit der Bebauungsplan nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Insofern verdrängt der einfache B-Plan § 34 BauGB nur in der Reichweite seines Regelungsgehalts.

2.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind durch das Planvorhaben gegeben:

- Innenentwicklung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf den Bebauten Bereich des Seitinger Ortskerns. Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung bezweckt. Insbesondere sollen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, um mögliche Nutzungskonflikte zu minimieren und städtebauliche Fehlentwicklungen zu unterbinden.
- Zulässige Grundfläche: Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Hilfsweise wird eine Grundflächenzahl von 0,8 zu Grunde gelegt (entsprechend dem Orientierungswert für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO). Die damit errechnete, angenommene Grundfläche von ca. 40.766 m^2 liegt innerhalb der Spanne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (20.000 m^2 bis weniger als 70.000 m^2). Grundflächen von weiteren Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Ziff. 1 BauGB liegen nicht vor und sind nicht mitzurechnen.
- Vorprüfung des Einzelfalls: Die Größe des Bebauungsplanes erfordert eine Einzelfall-Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Nach den Ergebnissen der Vorprüfung (s. Kapitel 3.2) bestehen bei Anwendung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan „Ortsmitte Seitingen“. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für eine Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB finden die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung: Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Planbereich umfasst den bereits vollständig bebauten Bereich der Seitinger Ortsmitte und erstreckt sich damit über ein bereits stark bebautes und versiegeltes Gebiet. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist nicht vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von Freiraumbereichen wird mit der Planung nicht vorbereitet.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht lediglich Änderungen in der Art der baulichen Nutzung. In Verbindung mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO werden potenziell störintensive Nutzungen im Ortskern ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen, Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge, Werbeanlagen für Fremdwerbung, Selbstständige Lagerflächen). Zudem werden in den örtlichen Bauvorschriften Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzusteuern.

Es werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (bspw. zur zulässigen Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Gebäudehöhen) oder sonstige Festsetzungen getroffen. Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB unterliegen diese Aspekte nach wie vor der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Aus diesen Gründen werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Vielmehr sollen durch den Bebauungsplan Belastungen durch Lärmemissionen und potenziell störintensive Nutzungen unterbunden werden.

In Bezug auf den Artenschutz ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich ein bebautes innerörtliches Areal umfasst, das bislang nach § 34 BauGB als Innenbereich bewertet wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss grundsätzlich mit geschützten Arten gerechnet werden (insb. Vögel, Fledermäuse). Anlass des Bebauungsplans ist nicht die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens, daher ist eine differenzierte Bestandsaufnahme auf Ebene des Bebauungsplans nicht verhältnismäßig und zielführend.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich unmittelbar im Rahmen einzelner Bauvorhaben. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren).

~~Entsprechende Hinweise auf die Vorschriften nach § 39 und § 44 BNatSchG wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.~~ entfällt

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurden entsprechende Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 5.5).

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bezogen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Planaufstellung ist gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Aspekte der Planung gemäß Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB:

Prüfungskriterien nach Anlage 2 BauGB	**Erläuterungen**	**Einschätzung der Erheblichkeit**
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeits-prüfung setzt;	Der rd. 6,1 ha große Planbereich umfasst den bereits vollständig bebauten Bereich der Seitinger Ortsmitte im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und erstreckt sich damit über ein bereits stark bebautes und versiegeltes Gebiet. Ziel des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Steuerung der Art der baulichen Nutzung, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu unterbinden. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist nicht vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von Freiraumbereichen wird mit der Planung nicht vorbereitet.	nicht erheblich
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Bebauungsplan steht im Einklang mit übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben. Dem Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan / Bebauungsplan wird entsprochen.	nicht erheblich
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der innerörtlichen Lage, der vorhandenen Bebauung und einhergehender hohen Flächenversiegelung als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Klima, Luft, Wasser, Biotoptypen Flora/Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung überformt bzw. vorbelastet. Eine Zunahme der Lärmbelastung und der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. Duch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht lediglich Änderungen in der Art	nicht erheblich

	der baulichen Nutzung in dem Sinne, dass potenziell störintensive Nutzungen ausgeschlossen werden (wie Kfz Betriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen). Aus diesem Grund werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet.	
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.	nicht erheblich
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	In Anbetracht des Regelungsgehalts des Bebauungsplans (Steuerung der Art der baulichen Nutzung) sind Auswirkungen auf die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften nicht erkennbar.	nicht erheblich
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	In Anbetracht des Regelungsgehalts des Bebauungsplans (Steuerung der Art der baulichen Nutzung) sind im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.	nicht erheblich
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht erkennbar.	nicht erheblich
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	In Anbetracht des Regelungsgehalts des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen.	nicht erheblich
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen bleiben auf das Planungsgebiet begrenzt.	nicht erheblich
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine Überschreitung von Umweltqualitäts-normen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft im betroffenen Gebiet zu erwarten.	nicht erheblich
2.6 folgende Gebiete:		

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		nicht betroffen
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		nicht betroffen
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		nicht betroffen
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		nicht betroffen
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,		nicht betroffen
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Ein geringer Flächenanteil des Bebauungsplangebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) sowie im Bereich des Gewässerrandstreifen der Elta. Im Bebauungsplan wird auf die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 und § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie auf die wasserrechtlichen Verbote im Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG hingewiesen. Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	nicht erheblich
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		nicht betroffen
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,		nicht betroffen

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Gebäude. Die Objekte sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. In Bezug auf den Bodendenkmalschutz wurde ein Vorsorgehinweis auf § 20 DSchG aufgenommen. Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	nicht erheblich

Zusammenfassende Bewertung:

Aufgrund des vorhandenen Kenntnisstands führt die Planaufstellung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gem. Anlage 2 BauGB erheblich nachteilig betroffen. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

4 FLÄCHENBILANZ

Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	61.101 m^2	100 %
Urbanes Gebiet (Nettobauland)	49.869 m^2	81,6 %
Flächen für den Gemeinbedarf	1.088 m^2	1,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.144 m^2	16,6 %

5 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Das Urbane Gebiet orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet, doch anders als dort, erfordert die Ausweisung des Urbanen Gebietes keine Gleichwertigkeit der verschiedenen Nutzungen und ermöglicht somit eine flexiblere Nutzungsmischung. Dabei ist die Förderung des innerörtlichen Wohnens gerade erklärtes Ziel der Urbanen Gebiete.

Da die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung am ehesten dem Gebietstyp des Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) entspricht, wird der Planbereich (mit Ausnahme des Rathausareals) als solches festgesetzt.

Entsprechend der bestehenden und weiterhin beabsichtigten Nutzungsstruktur des Seitinger Ortskerns, sind im Plangebiet die nach § 6a BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Hinblick auf den Nachbarschutz und die Gebietsverträglichkeit, werden folgende Betriebsarten und Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten jeder Art, (Spielhallen, Wettbüros, Erotikbetriebe, Nachtlokale, Diskotheken u.Ä.),
- Tankstellen,
- Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge (Autobezogene Handels- und Dienstleistungsbetriebe).
- Werbeanlagen für Fremdwerbung
- Selbstständige Lagerflächen.

Vergnügungsstätten sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, um einen Trading-Down-Effekt (negative Prägung des Gebiets / Imageverlust) zu vermeiden und die Ortsmitte für die o.g. zulässigen Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund der zu erwartenden Begleiterscheinungen wie bspw. den durch diese Nutzungen erzeugten Besucher- und Kundenverkehr und deren besonderen Störpotenzials, ist eine Verträglichkeit mit den umliegend vorhandenen und angestrebten Nutzungen nicht gegeben. Aus letztgenanntem Grund werden auch Tankstellen innerhalb des Ortskerns ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss „autobezogener Handels- und Dienstleistungsbetriebe“ soll eine Ansiedlung und Expansion derartiger Betriebsformen ausgeschlossen werden, da diese erfahrungsgemäß das Wohnumfeld negativ prägen und zu Nachbarschafts- und Immissionskonflikten führen können, die vermieden werden sollen. Dabei können Konflikte bspw. durch die typischen betrieblichen Begleiterscheinungen begründet sein, wie: Geräuschentwicklung bei Reparatur- und Werkstattbetrieben, häufigen An- und Abfahrtsverkehr, hohes Fahrzeugaufkommen im privaten und öffentlichen Raum. Aufgrund des Störpotenzials und da die Ortsmitte überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, die geschützt und langfristig entwickelt werden soll (geplant ist eine Verwirklichung betreuter Wohnformen im Ortskern), ist eine Verträglichkeit nicht gegeben.

Um die Bauflächen vorrangig dem Wohnen und den weiteren zulässigen Nutzungen vorzubehalten, werden auch Werbeanlagen für Fremdwerbung sowie selbstständige Lagerflächen, die nicht in einem Zusammenhang mit einer ansässigen Nutzung stehen, ausgeschlossen.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bereich des Rathauses wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung und entsprechend den Dartstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt (bestandssichernde Festsetzung).

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen der Oberen Hauptstraße, Tuttlinger Straße und Kehlhofstraße sowie die im Plangebiet gelegenen Straßenansätze Im Täle, Karpfenstraße, Hohnerstraß und Moosstraße, werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (bestandssichernde Festsetzung).

5.4 Frei zu haltende Sichtfelder

In Einmündungsbereichen (Kehlhofstraße / Tuttlinger Straße - gemäß Planeintrag), sowie in jeglichen sonstigen Zufahrtsbereichen zur Kreis- und zur Landesstraße sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (entsprechend Nr. 6.3.9.3 der Richtlinie für die

Anlage von Stadtstraßen; RaSt 06) von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5.5 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit geschützten Arten gerechnet werden, insbesondere mit Vögeln und Fledermäusen. Geeignete Strukturen wie alte, aktuell nicht mehr genutzte Gebäude mit Einflug-/Nistmöglichkeiten, Bäume, Grünflächen und Sträucher sind vorhanden. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Bezüglich des Anstrahlens von Werbeanlagen ist auf eine insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung zu achten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (geschlossenes Gehäuse, insektenfreundliche Leuchtmittel - Farbspektrum im warmweißen Licht 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) ist zu berücksichtigen.
- Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeiten, also im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar, vorgenommen werden.
- Habitatbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- Die unbebauten Flächen sind möglichst naturnah und insektenfreundlich als Grünflächen oder Pflanzflächen anzulegen oder mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z.B. Blumenwiese, Kräuter- und Staudenbeete). Vorrangig sind gebietsheimische Stauden oder Gehölze zu verwenden.

6 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung

Der Ortskern von Seitingen ist in seinem Erscheinungsbild noch weitgehend von traditionellen Gebäudeformen, -maßstäben und Gestaltungselementen geprägt. Die Gestaltung der Ortsmitte ist bisher von neuzeitlichen baulichen Überformungen, von unpassender Architektur und städtebaulichen Fremdkörpern verschont geblieben.

Die ortsbildprägende Dachlandschaft ist noch durch ein harmonisches Bild geneigter Dachformen (meist Sattel- und Walmdächer) in traditioneller Farbgebung (überwiegend rötliche Tonziegel) bestimmt.

Aus Respekt vor dem überlieferten Ortsbild, das die Eigenart von Seitingen maßgeblich prägt, soll durch die örtlichen Bauvorschriften in angemessener Weise zum Schutz und zur Wahrung der o.g. Qualitäten beigetragen werden. Auf der anderen Seite soll jedoch auch moderne und wirtschaftliche Gebäudearchitektur im Ortskern nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund werden in den örtlichen Bauvorschriften Mindestanforderungen in Bezug auf die bauliche Gestaltung, insbesondere der Dächer getroffen.

Durch die Zulässigkeit von geneigten Dächern ab 10° Neigung soll in Anlehnung an den Gebäudebestand an geneigten Dachformen für die Hauptgebäude festgehalten werden. Bisher ortsfremde Flachdächer werden für größere Dachflächen ausgeschlossen.

Bei untergeordneten, für das Dorfbild weniger prägenden Nebengebäuden, Garagen und Carports bis 50 m^2 Grundfläche sind auch Flachdächer und geneigte Dachformen < 10° zulässig. Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung und einer Größe > 20 m^2, die nicht mit

Anlagen zur Sonnenenergienutzung belegt sind, sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung, der Ökologie und des Klimaschutzes zu begrünen.

Um ein harmonisches Einfügen bei Neubauvorhaben wie auch bei Umbauten/Sanierungen zu unterstützen, sind für die Dacheindeckung in Anlehnung an den Gebäudebestand Dachziegel oder Betonsteine in roter bis rotbrauner Farbe oder grauer bis schwarzer Tönung zulässig. Bei Dachformen bis 22° Dachneigung sind konstruktionsbedingt auch andere Materialien (z.B. beschichtete Metalleindeckungen oder Faserzementplatten) in den genannten Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig.

6.2 Werbeanlagen

Im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung werden Bestimmungen zu Werbeanlagen getroffen. Da es sich bei den Straßen im Plangebiet um Durchfahrtsstraßen (Landes- und Kreisstraßen) mit überörtlichem Verkehr handelt, ist eine entsprechende Werbewirksamkeit gegeben.

Durch Regelungen zur Art und zur Größe der Werbeanlagen soll eine übermäßige Werbefunktion und einzelne Fehlentwicklungen unterbunden und so zu einer angemessenen städtebaulichen Gestaltung des Ortskerns beigetragen werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bestimmungen festgesetzt:

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden zulässig und dürfen nur bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Je Geschäft (Gewerbebetrieb, Laden, Dienstleistungsbetrieb etc.) ist jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite zulässig. Bei Eckgrundstücken darf je Fassadenseite, die zum öffentlichen Raum orientiert ist eine weitere Werbeanlage angebracht werden.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 1,0 m und eine Länge von mehr als 50 % der Ladenbreite nicht überschreiten; höchstens jedoch 7 m je Werbeanlage.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, Flachbildschirme und Ähnliches sind unzulässig.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

7 VERFAHRENSTERMINE

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates		14.12.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		16.12.2022
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Gemeinderat		03.07.2025
- Auslegungsbekanntmachung		11.07.2025
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	14.07.2025 29.08.2025
- Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	14.07.2025 29.08.2025
- erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	von bis	17.10.2025 07.11.2025

- erneute Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	von bis	17.10.2025 07.11.2025
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat		…
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft		…