

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

In Seitingen-Oberflacht dient langjährig ein kleinflächiger Nahkauf-Markt (< 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einer Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich an zentraler Stelle zwischen den beiden Ortsteilen der örtlichen Nahversorgung. Der Lebensmittelmarkt weist inzwischen einen erheblichen Modernisierungstau auf und entspricht aufgrund der kleinen Fläche nicht mehr den heutigen Standards einer zeitgemäßen Einkaufsstätte.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorgung Hauptstraße 4" verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, den bestehenden Markt durch den Neubau eines größeren Lebensmittelvollsortimenters zu ersetzen, um die Nahversorgungssituation in Seitingen-Oberflacht zu verbessern. Damit verbunden ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.100 m<sup>2</sup>; somit ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich. Hierfür liegt eine aktuelle Vorhabenplanung als Übersichtsplan vor.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplans liegt teilweise im Außenbereich an der Hauptstraße am östlichen Ortseingang des Gemeindeteils Oberflacht. Der Bebauungsplan soll demnach als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass u.a. die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen sind.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,85 ha liegt teilweise im Außenbereich an der Hauptstraße am östlichen Ortseingang von Oberflacht auf den Flurstücken Nr. 187, 187/1, 187/2, 187/3 und teilweise auf den Flurstücken Nr. 147/1 (Heerweg), 154, 157/1, 157/2, 179, 189, 189/1, 629/1, 194 und 2065 (Hauptstraße) in Seitingen-Oberflacht. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg befindet sich die Gemeinde Seitingen-Oberflacht im ländlichen Raum in engeren Sinne in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg im Landkreis Tuttlingen. Die Gemeinde gehört zum Mittelbereich Tuttlingen und liegt in der Nähe der Landesentwicklungsachse Rottweil - Tuttlingen.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen beispielsweise in Mittelzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (Zentralitätsgebot)
2. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
3. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
4. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. (Integrationsgebot)

Darüber sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können (oder bereits sind).

Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen

Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (verbindlich seit 18. 10. 2002) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Östlich vom Plangebiet verläuft zudem eine Hochspannungsleitung.

In der Fortschreibung 'Einzelhandelsgroßprojekte' im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg erfolgt eine vertiefende Behandlung der landesplanerischen Ziele zu den Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte, insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen und ist in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterezentren zulässig. Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune sowie anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfasst. (Konzentrationsgebot)
- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtungsverbot)
- ▶ Bei der Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche auf die Einwohnerzahl des Zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenre-

levante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Betracht. (Integrationsgebot)

- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten integrierten Standortbereichen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Ausweisung und Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (Ausschlussgebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte). Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ausschlussgebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.
- Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Darüber sind insbesondere die folgenden Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an solchen Standorten realisiert werden, an denen sie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) direkt angebunden sind. Die Einzelhandelsstandorte sollen auch gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen sein. Die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren sollen bei der Standortwahl berücksichtigt werden.

### 3.3 Einzelhandelskonzept

Für den geplanten Abriss des Nahkauf-Marktes und Neubau eines Rewe-Marktes in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht an der Hauptstraße erarbeitete die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse.

Ziel der Auswirkungsanalyse ist die Untersuchung, ob das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Auswirkungen auf die Nahversorgung in Seitingen-Oberflacht oder in Nachbarkommunen erwarten lässt. Die Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Ort ohne zentralörtliche Funktion eingestuft, so dass großflächige Einzelhandelsvorhaben i.d.R. nicht zulässig sind. Die Ausnahmeregelung, die im LEP Baden-Württemberg sowie im Regionalplan zur Sicherung der Grundversorgung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion aufgenommen ist, trifft bei dem geplanten Vorhaben in Seitingen-Oberflacht zu. Gemäß des Einzelhandelsgutachten der GMA sind die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung erfüllt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

In der 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen ist im Plangebiet im Siedlungsbereich "Gemischte Baufläche" und im Wiesenbereich "Landwirtschaftliche Fläche" mit querender "Stromleitung" und teilweise "Überschwemmungsgebiet" und an der Hauptstraße "Überörtliche Verkehrsfläche" dargestellt.

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Vollsortimentmarktes soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (Ausweisung einer Sonderbaufläche, oder eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel).

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Die topografie gliedert sich grob in zwei relativ ebene Höhenniveaus - die Wiese liegt etwas tiefer als der Siedlungsbereich. Der außerhalb des Plangebiets liegende Schönbach liegt in einem Graben.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 14.06.2023) befinden sich im Plangebiet in Richtung Ge-

wässer hochwassergefährdete Flächen für  $HQ_{50}$ ,  $HQ_{100}$  und  $Hq_{\text{extrem}}$ . Gewässerseitig besteht im  $HQ_{100}$ -Bereich gesetzlich ein Überschwemmungsgebiet, im  $HQ_{\text{extrem}}$ -Bereich ein Hochwasserrisikogebiet (in dem gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden soll). Gemäß der Hochwasserrisikoabfrage vom 04.05.2023 ist mit einer Wasserspiegellage von 694,7 m zu rechnen.

Für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet (im Wesentlichen durch den Parkplatz) wird ein wasserrechtlicher Ausgleich erforderlich, der im Zuge der Renaturierung des Schönbachs erbracht werden soll. Entsprechende Planungen sind bereits vorbereitet.

### 4.3 Mobilität

#### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Über die Hauptstraße (L 432) wird der bestehende Markt erschlossen (Kunden, Mitarbeiter und Lieferung). Über diese besteht in nördlicher Richtung ein Anschluss an die Bundesstraße B 523 zum Mittelzentrum Tuttlingen sowie in südlicher Richtung weiter nach Trossingen. Über die B 523 besteht ebenso ein Anschluss an die Autobahn A 81 an die Anschlussstelle "Tunningen". Dadurch ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

#### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Direkt am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle "Oberflacht, Ostbaarhalle", die von den Linien 122 (Tuttlingen – Wurmlingen – Seitingen-Oberflacht – Durchhausen – Schura – Trossingen) und 120 (Tuttlingen – Seitingen-Oberflacht – Durchhausen – Schura – Trossingen) im ca. 15min Takt bedient wird. Der Stadtbahnhof Tuttlingen kann über diese innerhalb von 25 min erreicht werden.

#### 4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Jedoch besteht keine Querungshilfe für Fußgänger über die Hauptstraße zur dortigen Bushaltestelle.

Nördlich in das Plangebiet hinein führt ein Fußweg, der im Norden an die Schönbachstraße und die Talstraße anbindet.

Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

#### 4.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur im angrenzenden Straßenbereich zur Verfügung.

#### 4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang des Gemeindeteils Oberflacht. Im Plangebiet besteht bereits ein Lebensmittelmarkt (Nahkauf-Markt) mit einer Verkaufsfläche von über 400 m<sup>2</sup> mit im Gebäude integrierter Bäckerei, Metzgerei und Toto-Lotto-Aannahmestelle, sowie einem dazugehörigen Parkplatz mit Zufahrten südlich von der Hauptstraße und nordseitiger Anlieferung.

Im Umfeld des Plangebiets besteht eine Mischung von Wohnen und Gewerbe. Östlich vom Plangebiet an der Hauptstraße befindet sich die Geschäftsstelle der Kreissparkasse Tuttlingen. Gegenüber auf der anderen Seite der Hauptstraße besteht überwiegend Wohnbebauung mit Satteldächern, ein Stuckateurbetrieb sowie die Ostbarhalle (Sport- und Mehrzweckhalle). Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Pflegeheim sowie ein Betrieb für Konstruktion/CNC-Frästechnik, dahinter beginnt vorwiegend Wohnbebauung.

Der östliche Bereich des Plangebiets ist durch eine Fettwiese geprägt. Zwischen Lebensmittelmarkt und Fettwiese verläuft ein (Fuß-) Weg in Richtung Nordwesten. Im Nordosten verläuft neben einer Hochspannungsleitung das fließende Gewässer "Schönbach".

### 5. Ziele der Planung

#### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes in Seitingen-Oberflacht geschaffen werden. Dadurch soll die Grundversorgung in Seitingen-Oberflacht gestärkt werden.

#### 5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planung sieht einen Neubau eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> an der Hauptstraße am Standort des bestehenden Lebens-

mittelmarktes vor (s. Teil A-4). Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Hauptstraße im Süden. Sie wird weitergeführt zum Kundenparkplatz im Norden bzw. zweigt ab zur Anlieferung auf Seiten der Hauptstraße. Zwischenliegend befindet sich der Eingang des Marktes mit einer verglasten Überdachung und ein Bäcker mit gastronomischem Vorbereich.

Der Fußweg wird gewässerseitig um den Parkplatz verlegt mit Zugang auf diesen. Der Parkplatz wird mit Hecken eingegrünt und durch Bäume gegliedert. Auch entlang des Weges – seitlich neben der Hochspannungsleitung – ist (außerhalb des Geltungsbereichs) eine rhythmisierende Baumreihe konzipiert. Im südöstlichen Bereich bleibt ein isoliertes Reststück Wiese; hier soll eine wiesenbedeckte Versickerungsmulde liegen können.

### 5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung

Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zeigt, dass der geplante Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei und Metzgerei im Vorkassenbereich) mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> der Grundversorgung in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht dient. Zudem werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst. Somit wird das geplante Vorhaben eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation mit sich bringen. Der geplante Grundversorgungsmarkt dient der Gewährleistung der örtlichen Grundversorgung (Nahversorgung).

Das Konzentrationsgebot kann am Standort Seitingen-Oberflacht im Sinne der Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung als erfüllt eingestuft werden. Ebenfalls ist das Integrationsangebot erfüllt, da der Planstandort durch seine Lage und der Umgebungsbebauung als integrierter Nahversorgungsstandort zu bewerten ist. Darüber hinaus werden auch das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Ziele der Raumordnung stehen damit der Planung nicht entgegen.

## 5.4 Mobilität

### 5.4.1 Motorisierter Individual- und Lieferverkehr

Die Erschließung soll wie im Bestand weiterhin über die Hauptstraße erfolgen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist straßennah südwestlich vom Markt geplant. Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets auf der Parkplatzfläche nachgewiesen.



### 5.4.2 Umweltverbund

Zur Optimierung der Anbindung an die ÖPNV-Struktur sollen die Haltestellen vor dem Markt verlegt bzw. optimiert werden; für Fußgänger ist eine neue Querungsstelle am Plangebiet auf der Hauptstraße geplant (s. Anlage B-7).

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzende Straßen- und Wegenetz. Gewässerbegleitend bleibt es bei einer Durchgängigkeit der Wegeverbindung. Über diesen Weg kann der Parkplatz und Markt attraktiv an der Landschaft liegend von Fußgängern und Radfahrern ebenfalls erreicht werden. Für Fahrräder werden im Vorhaben- und Erschließungsplan gut situierte Abstellmöglichkeiten geschaffen.

### 5.5 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen und das bestehende Leitungsnetz vorhanden. Das bestehende Erschließungs- und Kanalnetz bildet somit die Grundlage für das geplante Erschließungssystem.

Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Hierzu wird voraussichtlich eine Versickerungsmulde auf der privaten Grünfläche innerhalb des Plangebiets geplant.

### 5.6 Grünordnung und Artenschutz, Energie und Klimaschutz

Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut und weist vergleichsweise viele voll- oder teilversiegelte Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) auf. Zur Feststellung ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, wurde von der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG das Plangebiet begangen und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Einordnung der Planung durchgeführt (siehe Teil B-6 Fachbeitrag Artenschutz). Die Potenzialabschätzung hat keine Betroffenheit für Tier- und Pflanzenarten besonderer Planungsrelevanz identifiziert, die der Regelung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedürfen würde. Ob vorsorglich ein Reptilienschutzzaun um die Baumaßnahme oder ein Baumschutz zum Schutz vor Biberverbiss an neuen Bäumen angebracht wird, kann der Entscheidung des Bauherren überlassen bleiben.

Die Planung beinhaltet die Entfernung einzelner Gehölze und von Wiesenflächen. Hierfür wird ebenso wie für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ein

externer Ausgleich/Ersatz erforderlich werden, z.B. in Zusammenhang mit der Renaturierung des Schönbaches.

Um eine Durchgängigkeit des Grünstreifens entlang des Schönbaches beizubehalten, hält der geplante Parkplatz (ohne Gebäude) den Gewässerrandstreifen mit einem auf ca. 15 m vergrößerten Abstand ein.

Die Planung sieht einen Teilerhalt der Bäume an der Hauptstraße und Baumneupflanzungen am Parkplatz. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird der Parkplatz durch Hecken umgrünt und um (teilweise externe Bäume) ergänzt. Zum Pfllegeheim hin soll eine Fassadenbegrünung oder begrünte Einfriedung vorgesehen werden.

Die PKW-Stellplätze werden nach Möglichkeit aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt. Die private Grünfläche kann Versickerungsmulde mit Extensivwiese werden.

Das Dach soll für Dachbegrünung oder Photovoltaik genutzt werden.

## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nahversorgung Hauptstraße 4" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

### 2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

Entsprechend sind Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Plätzen für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen sowie Antennen und Niederspannungsfreileitungen vorgesehen.