

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Nahversorgung Hauptstraße 4”

Entwurf

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M. Eng. Martina Marek (Stadtplanung)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt für die Gemeinde Seitingen-Oberflacht

im März 2024

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Schall
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 5 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt
- C - 6 Planungsstand Umgestaltung Bushaltestelle/Querungshilfe
- C - 7 Rechtgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO_{großflächiger Lebensmittelmarkt} = Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Lebensmittelmarkt'.

Im SO ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m² (inkl. Bäckerei und Metzgerei) zzgl. max. 25 m² außerhalb des Gebäudes liegende Verzehrfläche festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Randsortimente wird auf max. 110 m² begrenzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von

- ▶ Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis auf eine GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhe über der Bezugshöhe von 695 m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Dabei muss die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mindestens auf 694,75 m ü.NN liegen.

Hiervon abweichend ist die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden Hochspannungsleitung auf maximal 698,74 m ü.NN begrenzt.

Das Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante des Daches bzw. der Attika.

Die Gebäudehöhe darf von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachflächen und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerativen Energien überschritten werden um maximal 1,0 m.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 23 lit. b BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg über offenen KFZ-Stellplätzen geforderten Solaranlagen sind ersatzweise innerhalb der Baugrenzen (z.B. auf dem Dach) vorzusehen.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Zweckbestimmung 'L' sind Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers der bestehenden Freileitung zu begründen. Die Höhe baulicher Anlagen und von Vegetation ist innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden Hochspannungsleitung auf maximal 698,74 m ü.NN zu begrenzen.

1.7 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind außer den Fahrbahnen insbesondere Bushaltestellen, Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen und die Straßenbeleuchtung zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' ('W') ist ein Weg festgesetzt.

Der Anschluss des Sondergebiets an die Straßenverkehrsfläche darf nur am Ein- und Ausfahrtsbereich erfolgen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aus dem Gewerbelärm ist entlang des Geltungsbereichs am nordwestlichen Grundstücksrand zum Flurstück Nr. 183 eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 6,0 m (über ihrer Bezugshöhe von 695,64 m ü.NN) zu errichten.

1.9 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen zulässig. Bepflanzungen bis zu einer max. Höhe von 80 cm sind zulässig.

1.10 Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

1.10.1 Boden

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.10.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' ('W') und die oberirdischen Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.10.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind warmweiße, insektenfreundliche LED's mit einer Farbtemperatur von max. 2.700°K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen zu verwenden. Die Außenbeleuchtung muss nach unten auf die Wege- und Verkehrsflächen und darf nicht auf die Baumkronen und in Richtung des angrenzenden Gewässers und dessen Uferbereich ausgerichtet sein. Lichtwerbeanlagen dürfen nur indirekt nach außen abstrahlen (Hinterleuchtung). Zwischen 22 und 6 Uhr sind die private Außenbeleuchtung (Notfallbeleuchtung ausgenommen) und Lichtwerbung unzulässig.

1.10.4 Grünordnung

■ Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Wiese'

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Wiese' ist als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Sie darf dabei auch zur als Versickerungsfläche/-mulde dienen.

■ Grünordnung im Sondergebiet

An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ist ein standortgerechter Laubbaum erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen oder zu erhalten. Standortabweichungen bis max. 3 m sind ausnahmsweise zulässig. Die Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher darf 3,5 m nicht überschreiten; die Höhe kann auch durch eine entsprechende Pflege (Zurückschneiden) gewährleistet werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind auf mindestens der Hälfte ihrer jeweiligen Längen mit Sträuchern zu bepflanzen.

Hinter dem Marktgebäude ist an der Grenze zum Flurstück Nr. 183 die Fassade zu begrünen oder alternativ an der Grundstücksgrenze eine mindestens 1,5 m hohe bewachsene Einfriedung oder Hecke herzustellen bzw. anzupflanzen.

Im Übrigen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Randgrün' als extensive Wiese anzulegen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgrün' ist als extensive Wiese mit Sträuchern anzulegen. Auf der Fläche ist auf max. 25 m² eine Terrasse am Gebäude als Verzehrfläche und auf maximal 40 m² die Anlage als Blumenbeet zulässig.

Die nicht durch Solaranlagen überdeckten Dachflächen der Hauptgebäude (ohne Attika, Dachfenster und technische Dachaufbauten) sind als extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substratschichtdicke auszuführen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Die Höhe von Bepflanzungen ist innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden Hochspannungsleitung auf maximal 698,74 m ü.NN begrenzt.

1.10.5 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte und Abrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d.h. nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar) und außerhalb der Fortpflanzungs- und Aktivitätszeit von Fledermäusen (d. h. nur zwischen 20. Oktober und Ende Februar) ausgeführt werden.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan werden 46.686 Ökopunkte der folgenden, in der Gemarkung Irndorf liegenden externen Kompensationsmaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg zugeordnet:

- ▶ Waldrefugium im östlichen "Hirschentäl" (AZ 327.02.009.18, Irndorf, Irndorf, auf dem Flurstück 1727/1).

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neonfarben zulässig. Blendende Materialien sind, ausgenommen bei Verglasungen von Fenstern und Solaranlagen, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und -name.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis 5°.

Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien zulässig. Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

Die nicht durch Solaranlagen überdeckten Dachflächen der Hauptgebäude (ohne Attika, Dachfenster und technische Dachaufbauten) sind als extensives Gründach auszuführen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind nur an den nicht nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden und an diesen nicht oberhalb des oberen Fassadenabschlusses zulässig, außerdem auch unterhalb von auskragenden Dachflächen.

Die Flächen dieser Werbeanlagen (ohne Anrechnung transparenter Flächen der Fassadenverglasung) dürfen in der Summe maximal 1/6 der nicht nach Nordwesten ausgerichteten Fassadenflächen und maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Zusätzlich ist an der Gebietszufahrt eine Werbestele bis max. 1,5 m Breite und 3,5 m Höhe mit Firmenlogo, Text und Symbolen zulässig, auch mit Ausleuchtung maximal zwischen 6 und 22 Uhr.

Des Weiteren ist maximal ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 703 m über Normalnull zulässig mit maximal zwei Werbetafeln, die zweiseitig sein dürfen. Deren Oberkante darf die Höhe von 702 m über Normalnull (d.h. die maximale Gebäudehöhe nach Bebauungsplan), die Breite von 4,5 m und in Summe die Tafelgesamtläche von 10 m² nicht überschreiten.

Fahnenmasten, bewegte Werbeträger, Werbung mit wechselnden oder blinkenden Motiven und weitere Lichtwerbung sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Die einseitige Öffnung der Einhausung/Eingrünung zum Marktgebäude hin ist zulässig.

Als Einfriedung zulässig sind nur offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m zur Gebäudewand zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Mitteljuras, welche von quartären Lockergesteinen aus Auenlehm sowie Holozänen Abschwemmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) zum restlichen Plangebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten. Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die Flächen außerhalb künftiger Erschließungsflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Hierfür sind insbesondere bereits beanspruchte Flächen zu verwenden. Die freizuhaltenden Grundstücksflächen sind durch Absperrung oder andere geeignete Maßnahmen zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung und die DIN 19731 zum sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und/oder Baggergut. Die DIN 18300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Vorgaben und Vorsorgewerte nach §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Vorgaben und Beurteilungs- und Materialwerte der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.

Innerhalb dem Überschwemmungsgebiet darf nur unbelastetes Erdmaterial verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach §§ 6 – 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) oder die Materialwerte BM-0/BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einhält.

Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtung und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt. Bei Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens (z.B. falsche Bodenfeuchte, schlechte Witterung usw.) sind entsprechende, geeignete, technische Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Kettenfahrzeuge, Verlegung von lastverteilenden Platten (Baggermatten), Oberbodenabtrag mit Geotextilvlies, Ausschotterung).

Erdaushub darf – unabhängig von den Ergebnissen der Deklarationsanalysen (gemäß der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung i.V.m. Bundes-Bodenschutzverordnung) - nur noch dann auf einer Erddeponie abgelagert werden, wenn er nachweislich nicht verwertbar ist.

Für alle verwerteten Materialien gilt, dass die Herkunft des Materials bekannt sein muss und die Unbedenklichkeit des Materials analytisch nachgewiesen ist. Für Bodenmaterial (BM) kann auf den Nachweis der Unbedenklichkeit bis zu einer Aushubmenge von maximal 500 cbm verzichtet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vorliegen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) und Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-

schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Hochwasserschutz und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach den Daten der LUBW gewässerseitig innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) bzw. eines Hochwasser-Risikogebiet (HQ_{extrem}). Entsprechend wird gemäß dem Durchführungsvertrag ein wasserrechtlicher Ausgleich im Rahmen der Schönbach-Renaturierung erbracht. Auf die §§ 78 bis 78c des Wasserhaushaltsgesetzes ergänzend hingewiesen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist zeitweise mit geländenahen Grundwasserständen zu rechnen.

Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken fachgerecht versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierfür dürfen auf den Dachflächen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Schmutzwässer entstehen. Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landstraße und deren Entwässerungseinrichtung zugeleitet werden.

Das Schmutzwasser muss über die öffentliche Kanalisation abgeführt werden. Schmutzwasser und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Schönbach oder das Grundwasser gelangen.

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

Leitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Des Weiteren verlaufen im Plangebiet elektrische Anlagen der Netze BW GmbH (110-kV-Leitung, mehrere 0,4-kV-Kabel und ein 20-kV-Kabel), die bei Erhalt zu schützen sind.

Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Die Sicherheitsanforderungen der Netze BW GmbH sowie die DIN EN 50341 sind zu beachten, insbesondere Schutzabstände und Höhenvorgaben. Die Beteiligung der Leitungsträger im Genehmigungsverfahren oder für die Bauausführung kann notwendig sein.

Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung und die Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung / Kraft-Wärme- Kopplung empfohlen. Darüber hinaus besteht bei Lebensmittelmärkten regelmäßig ein hohes Einsparpotenzial bei Kühlung, Belichtung und Belüftung. Für die Stromerzeugung, beispielsweise für evtl. Wärmepumpen, sollte im Sinne der CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen (z.B. durch Eigenerzeugung) stammen.

Zur klimafreundlichen Mobilität können attraktive Fahrradabstellplätze in Ergänzung zum ÖPNV und die Schaffung oder Vorbereitung von Ladestationen für die Elektromobilität beitragen.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden. Für die Sonderstandorte im Gebiet kommen auch die geeigneten Bäume der GALK-Straßenbaumliste in Frage, ggf. auch sonstige für den Klimawandel gut geeignete Bäume.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Hauptarten wie bspw. Färber-Kamille, Flockenblume, Wiesen-Margerite, Karthäuser-Nelke, Labkraut, Silber-Fingerkraut und Mauerpfefferarten empfohlen.

Auf § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG mit dem Verbot von Gehölzrodungen zwischen dem 1. März und dem 30. September wird hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz (Anlage C-4) wird hingewiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B-1: Begründung zum Bebauungsplan	36
1. Anlass und Ziel der Planung	38
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	38
1.2 Verfahrensart	38
2. Räumlicher Geltungsbereich	38
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	39
3.1 Landesentwicklungsplanung	39
3.2 Regionalplanung	40
3.3 Auswirkungsanalyse	41
3.4 Flächennutzungsplan	42
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	42
4. Beschreibung des Plangebiets	42
4.1 Gelände	42
4.2 Katastrophenhochwasser	43
4.3 Mobilität	43
4.4 Technische Erschließung	44
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	44
5. Ziele der Planung	45
5.1 Grundzüge der Planung	45
5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan	45
5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung	45
5.4 Mobilität	46
5.5 Technische Erschließung	46
5.6 Schallschutz	46
5.7 Grünordnung und Artenschutz, Energie und Klimaschutz	47
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	48
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen	48
6.2 Art der baulichen Nutzung	48
6.3 Maß der baulichen Nutzung	49
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	50

6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien	50
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	50
6.7	Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen	51
6.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	51
6.9	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	51
6.10	Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen	51
6.11	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung.	53
B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften		55
1. Räumlicher Geltungsbereich.		57
2. Ziele der Planung.		57
3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften		57
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	57
3.2	Werbeanlagen	58
3.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen.	58
3.4	Antennen und Niederspannungsfreileitungen	58
Umweltbericht		59

Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

In Seitingen-Oberflacht dient langjährig ein kleinflächiger Nahkauf-Markt (< 400 m² 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 m²; 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, 194/1 und 2065 (Hauptstraße) in Seitingen-Oberflacht. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg befindet sich die Gemeinde Seitingen-Oberflacht im ländlichen Raum im 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 Unterzentren 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. (Beeinträchtigungsverbot)
- ▶ 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 m² 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 Auswirkungsanalyse

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 (siehe Anlage C-5).

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 wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (Ausweisung einer Sonderbaufläche, oder eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel).

Hierfür ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits erfolgt.

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 Gewässer hochwassergefährdete Flächen für HQ_{50} , HQ_{100} und HQ_{extrem} . Gewässerseitig besteht im HQ_{100} -Bereich gesetzlich ein Überschwemmungsgebiet, im HQ_{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. Hierfür sind ausreichend gemeindeeigene Flächen und Maßnahmen beinhaltet, entsprechende Planungen sind bereits vorbereitet.

4.3 Mobilität

4.3.1 Motorisierter Individual- und Lieferverkehr

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 m² 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 Ostbaarhalle (Sport- und Mehrzweckhalle). Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Pflegeresidenz 'Am Schönbach' 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 m² an der Hauptstraße am Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes 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. 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 m² 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 C-5).

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 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch eine Nutzungsmischung bzw. Gemengelage zwischen schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere mit dem nach dem Markt entstandenen Pflegeheim) und dem bestehenden Markt geprägt. Mit der Planung wird der bestehende kleinflächige Markt durch einen großflächigen Vollsortimentmarkt ersetzt und hierfür die Lage von Zufahrt und Parkplatz geändert. Für die schutzwürdigen Nutzungen sind die Einwirkungen aus dem Gewerbelärm zu

prognostizieren und zu bewerten. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt (siehe Anlage C-3).

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der umliegenden vorhandenen Bebauung an allen Immissionsorten, bis auf die des angrenzenden Pflegeheims, eingehalten werden. Demnach ist als mögliche Maßnahme zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand über dem Parkplatz (nächste Ecke) im Fachbeitrag Schall vorgeschlagen. Die bestenfalls vollständig oder teilweise transparente Wand hält in der Konzeption die Aussicht von der nebenliegenden Längsseite des Pflegeheims in die Landschaft frei. Die Planung wird fachgutachterlich insofern als lärmtechnisch verträglich bewertet.

5.7 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 Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG das Plangebiet begangen und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und Einordnung der Planung durchgeführt (siehe Teil C-4 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 Pflegeheim hin soll eine Fassadenbegrünung oder begrünte Einfriedung vorgesehen werden.

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

Das Dach soll für Dachbegrünung oder Photovoltaik genutzt werden.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig (z.B. die Möglichkeit der Änderung der Möblierung/inneren Raumaufteilung). Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss für großflächigen Einzelhandel ein Sondergebiet festgesetzt werden, hier konkretisiert als 'großflächiger Lebensmittelmarkt'. Für Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festzusetzen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Lebensmittelmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes. Zur Festsetzung der Verkaufsflächen und zur Eingrenzung der möglichen Auswirkungen ist die maximal geplante Gesamtverkaufsfläche auf 1.100 m² festgesetzt und dem konkreten Vorhaben nachempfunden. Für eine zeitgemäße Ergänzung des Angebotes wird hierzu auch eine Bäckerei und Metzgerei einbezogen. Eine maximal 25 m² außerhalb des Gebäudes liegende Verzehrfläche ist ebenfalls zugelassen. Darüber hinaus werden kleinere Randsortimente im verträglichen Umfang auf maximal 110 m² zugelassen.

Die festgesetzten Flächengrößen ermöglichen damit einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zur Aufwertung des Grundversorgungsangebots in der Gemeinde Seitingen-Oberflacht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der Vorhabenplanung und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ auf 0,8 lässt eine Mehrversiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen zu. Dennoch werden dadurch die Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung berücksichtigt. Es werden ausreichend Grünflächen ermöglicht und gleichzeitig eine hohe Ausnutzbarkeit des Gebiets angestrebt.

6.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Höhe von 695 m über Normalnull festgesetzt, dabei muss die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mindestens auf 694,75 m über Normalnull liegen.

Zum Schutz der bestehenden Hochspannungsleitung ist die Höhe baulicher Anlagen auf 698,74 m ü.NN innerhalb innerhalb des Schutzstreifens festgesetzt.

Die zulässige Höhe sichert somit ein harmonisches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild des Marktes, orientiert sich am geplanten Vorhaben und ist auf das zukünftig geplante Geländenniveau abgestimmt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch ggf. notwendige Dachaufbauten wird gebietsverträglich aber ausreichend zugelassen. Solaranlagen auf dem Dach werden dabei begünstigt.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Dabei gilt für das geplante Vorhaben die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung und orientieren sich an der Vorhabenplanung.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen über offenen KFZ-Stellplätzen im Sinne von geforderten Solaranlagen nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KlimaG BW sollen zu Gunsten des Landschaftsbildes ersatzweise ebenfalls innerhalb der Baugrenzen (z.B. auf dem Dach) errichtet werden, um die geplante Parkplatzfläche des Marktes nicht zu überdachen und so ein harmonisches Erscheinungsbild der innerhalb der Wiesenfläche liegenden neuen Parkplatzfläche zu gewährleisten.

6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen für Leitungsrechte dient der Sicherung der bestehenden Hochspannungsleitungen im Bereich des Plangebiets. Das Leitungsrecht gilt im Übrigen auch innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg'. Zum Schutz der Hochspannungsleitung ist die Höhe baulicher Anlagen sowie die von Vegetation auf 698,74 m ü.NN festgesetzt.

6.7 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung wird die bestehende Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Zulässigkeit von Bushaltestellen, Geh- und Radwegen, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen und Straßenbeleuchtung wird zum einen die geplante Umgestaltung der Hauptstraße ermöglicht sowie eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Der bestehende Fuß- und Radweg wird durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg' um die Parkplatzfläche verlegt und weiterhin gesichert.

Die Festlegung der Zufahrtsbereiche begünstigt eine ordnungsgemäße Zufahrt auf das Marktgelände.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Zum Schutz vor Lärm bzw. zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer 6,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze in Richtung Flurstück Nr. 183 als mögliche Maßnahme festgesetzt. Mit dieser Lärmschutzmaßnahme können an allen Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

6.9 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Um die Straßenverkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen sind westlich des Zufahrtsbereichs auf das Marktgelände Flächen festgesetzt, die grundlegend von Bebauung freizuhalten sind. Dadurch soll ein weitgehend gefahrloses Einfahren an die übergeordnete Hauptstraßen gewährleistet werden. Bepflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm (z.B. Strauchpflanzungen) sind zulässig.

6.10 Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen

6.10.1 Boden

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

6.10.2 Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind oberirdische Flächen für Stellplätze sowie die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg' mit wasserdurchlässigen, bewachsenen Belägen herzustellen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

6.10.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden sowie die Abstrahlung des Lichts nach unten auf die Wege- und Verkehrsflächen auszurichten. Der Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dummfunktion wird empfohlen. Zudem sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr die private Außenbeleuchtung und Lichtwerbung unzulässig.

6.10.4 Grünordnung

Zu Gunsten der Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Plangebietes sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Dabei soll die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Wiese' als extensive Wiese entwickelt werden. Gleichzeitig darf sie auch als Versickerungsfläche des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets dienen. Demnach ist eine sach- und nutzungsgerechte Bepflanzung zulässig, sofern sie für die Versickerung geeignet ist und den Abfluss fördert.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind mit standortgerechten Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung und einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Besonders im Bereich der Parkplatzfläche dienen die festgesetzten Bäume der Gliederung und Durchgrünung und wirken Überhitzungen entgegen. Aufgrund der bestehenden Freileitung zur Stromversorgung innerhalb des Plangebiets darf die Höhe der Bäume 3,5 m nicht überschreiten. Als Übergang zur Landschaft bzw. zum angrenzenden Bereich des Schönbachs ist die Parkplatzfläche zusätzlich durch Strauchanpflanzungen einzugrünen. Ebenso ist auch die Einsehbarkeit von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Anlieferung durch Strauchpflanzungen einzuschränken.

Zur Minimierung der Eingriffe sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist hinter dem Marktgebäude an der Grenze zum Flurstück Nr. 183 die Fassade zu

begrünen oder alternativ an der Grundstücksgrenze eine bewachsene Einfriedung oder Hecke anzupflanzen. Zusätzlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als extensive Wiese anzulegen. Dabei ist innerhalb der nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgrün' eine max. 25 m² große Terrasse am Gebäude und ein max. 40 m² großes Blumenbeet zulässig.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der nicht durch Solaranlagen überdeckten Dachflächen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Zum Erhalt einer ökologisch und gestalterisch wirksamen Grünstruktur innerhalb des Plangebiets sind die Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.10.5 Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sowie um artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen, Gehölzrückschnitte und Gebäudeabrisse nur von Oktober und Ende Februar zulässig.

6.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung

Mit den getroffenen gebietsinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kann der verursachte Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Dementsprechend wird das verbleibende Defizit über eine der Flächenagentur Baden-Württemberg vermittelten externen Ausgleichsmaßnahme rechnerisch kompensiert. Zusätzlich wird der Eingriff in den Überschwemmungsbereich im Rahmen der Baugenehmigung durch einen wasserrechtlichen Ausgleich ausgeglichen.

Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

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 C-2).

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, unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Plätzen für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen sowie Antennen und Niederspannungsfreileitungen vorgesehen.

3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung des geplanten Baukörpers in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben getroffen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung sind nur gebrochene Farbtöne und keine Neonfarben zulässig. Ebenso ist die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicher stellen, ohne Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken. Die zulässige Dachform und -neigung stellt sicher, dass der

Markt mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach mit einer Neigung bis 5° ausgeführt wird. Diese Dachformen ermöglichen eine Begrünung und damit eine gestalterische Aufwertung. Durch die Begrünung des Hauptdaches wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

3.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Zum Schutz der anschließenden Bebauung und zu Gunsten der architektonischen Gestaltung sind diese standortbezogen, in ihrer Flächengröße und Höhe eingeschränkt, aber für die Eigenwerbung eines Lebensmittelmarktes ausreichend geregelt.

Fahnenmasten, bewegte Werbeträger oder Lichtwerbung mit wechselnden oder blinkenden Motiven können das Ortsbild sowie die Tierwelt und den Straßenverkehr beeinträchtigen und sind demnach ausgeschlossen.

3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

Offene Lagerplätze sind in den unbebauten Flächen aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig, ebenso wie einsehbare nicht eingehauste Abfallsammelbehälter.

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Umgebung zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken zulässig.

3.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zum Dachrand einhalten. Außerdem müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil C - 1 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Sondergebiet 'großflächiger Lebensmittelmarkt'	5.651
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.080
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Weg'	502
private Grünfläche	330
Summe	8.563

Tab. 1: Kenndaten der Planung

Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil C - 3 Fachbeitrag Schall

Teil C - 4 Fachbeitrag Artenschutz

Teil C - 5 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt

Teil C - 6 Planungsstand Umgestaltung Bushaltestelle/Querungshilfe

Teil C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Nahversorgung Hauptstraße 4”

1 Aufstellungsbeschluss

1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	15.02.2023
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	10.03.2023

2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	20.07.2023
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	28.07.2023
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.08.2023 01.09.2023
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	10.08.2023 11.09.2023

3 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	

4 Satzungsbeschluss

4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	

5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	
-----	--	----	--

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Nahversorgung Hauptstraße 4”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBL. S. 422) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBL. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Nahversorgung Hauptstraße 4” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Schall
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 5 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt
- C - 6 Planungsstand Umgestaltung Bushaltestelle/Querungshilfe
- C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Seitingen-Oberflacht, den

Jürgen Buhl, Bürgermeister