

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Nahversorgung Hauptstraße 4”

Frühzeitige Beteiligung



Karlsruhe  
Juli 2023

Gericke GmbH & Co. KG  
**MODUS CONSULT**





Gemeinde Seitingen-Oberflacht

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Nahversorgung Hauptstraße 4”

## Frühzeitige Beteiligung

### Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

Martina Marek, M. Eng.

### Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag für die Gemeinde Seitingen-Oberflacht

im Juli 2023



## 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

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Planungsstand Umgestaltung Bushaltestelle/Querungshilfe



# 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 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt' = Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt'.**

Im SO ist ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> (inkl. Bäckerei und Metzgerei) zzgl. max. 25 m<sup>2</sup> außerhalb des Gebäudes liegende Verzehrfläche festgesetzt. Die Verkaufsfläche der Randsortimente wird auf max. 110 m<sup>2</sup> 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 Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mindestens auf 694,75 m ü.NN liegen.

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 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.

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

### **1.7.1 Boden**

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

### **1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

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

### **1.7.3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's mit einer Farbtemperatur von max. 3.000°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 ausgerichtet sein. Lichtwerbeanlagen dürfen nur indirekt nach außen abstrahlen (Hinterleuchtung). Zwischen 22 und 6 Uhr sind die private Außenbeleuchtung (Notfallbeleuchtung ausgenommen) und Lichtwerbung unzulässig.

### **1.7.4 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 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 m<sup>2</sup> eine Terrasse am Gebäude als Verzehrfläche und auf maximal 40 m<sup>2</sup> 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.

### 1.8 Externer Ausgleich

Hinweis: Die externe Kompensation für die Eingriffe im Plangebiet und der was-serrechtliche Ausgleich werden im Durchführungsvertrag gesichert.

# 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 Tafelgesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> 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

### Baugrund

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. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

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

### Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde 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).

## Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach den Daten der LUBW gewässerseitig innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ<sub>100</sub>) bzw. eines Hochwasser-Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>). Entsprechend wird gemäß dem Durchführungsvertrag ein wasserrechtlicher Ausgleich erbracht. Auf die §§ 78 bis 78c des Wasserhaushaltsgesetzes ergänzend hingewiesen.

## 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.

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

## 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 CO<sub>2</sub>-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 B-7) wird hingewiesen.



# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

### B-1: Begründung zum Bebauungsplan ..... 31

#### 1. Anlass und Ziel der Planung ..... 33

##### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung ..... 33

#### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen ..... 34

##### 3.1 Landesentwicklungsplanung ..... 34

##### 3.2 Regionalplanung ..... 35

##### 3.3 Einzelhandelskonzept ..... 36

##### 3.4 Flächennutzungsplan ..... 37

##### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung ..... 37

#### 4. Beschreibung des Plangebiets ..... 37

##### 4.1 Gelände ..... 37

##### 4.2 Katastrophenhochwasser ..... 37

##### 4.3 Mobilität ..... 38

##### 4.4 Technische Erschließung ..... 39

##### 4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen ..... 39

#### 5. Ziele der Planung ..... 39

##### 5.1 Grundzüge der Planung ..... 39

##### 5.2 Nutzungskonzept und Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 39

##### 5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung ..... 40

##### 5.4 Mobilität ..... 40

##### 5.5 Technische Erschließung ..... 41

##### 5.6 Grünordnung und Artenschutz, Energie und Klimaschutz ..... 41

### B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften. .... 45



# 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 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 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 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-Annahmestelle, 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 Vollsorimenters 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 Umgebungsbauung 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 Pflegeheim 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.





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





# Teil B - 3 Umweltbericht



# Teil B - 4 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Sondergebiet 'Lebensmittel-Vollsortimenter'	5.651
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.080
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Weg'	502
private Grünfläche	330
<b>Summe</b>	<b>8.563</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich





# Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz



# Teil B - 7 Planungsstand Umgestaltung Bushaltestelle/Querungshilfe

