

Gemeinde Sigmaringendorf

Bebauungsplan mit Grünordnung "Versorgung Ortsmitte" gemäß §13a BauGB

Entwurf vom 15.01.2026

Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Versorgung Ortsmitte" gemäß §13a BauGB
Begründung Entwurf | 15.01.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Sigmaringendorf

Hauptstraße 9
72517 Sigmaringendorf

Telefon: 07571 7305 0

Telefax: 07571 14907

E-Mail: bmvorzimmer@sigmaringendorf.de

Web: www.sigmaringendorf.de

Vertreten durch: Bürgermeister Dominik Mattes

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 15.01.2026



Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	6
1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans	6
2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	7
3 Planungsrechtliche Vorgaben	8
3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
4.1 Lage, Größe und Nutzung	9
4.2 Baugrund und Topographie	11
4.3 Altlasten	11
5 Verkehrssituation / verkehrliche Erschließung	11
6 Ver- und Entsorgung des Baugebietes	13
6.1 Wasserversorgung	13
6.2 Abwasserentsorgung	13
6.3 Niederschlagswasser	13
6.4 Strom- und Niederstromversorgung	13
6.5 Gasversorgung	13
6.6 Abfallentsorgung	14
7 Lärmimmissionen	14
8 Hochwasserschutz	15
9 Umweltanalyse – naturschutzfachliche Belange und Artenschutz	17
10 Städtebauliches Konzept und grünordnerisches Konzept	19
10.1 Städtebauliches Konzept	19
10.2 Grünordnerisches Konzept	19
11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	20
11.1 Art der Baulichen Nutzung	20
11.2 Maß der Baulichen Nutzung	21
11.3 Bauweise	22
11.4 Überbaubare Grundstücksflächen	22
11.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	22
11.6 Nebenanlagen	23
11.7 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
11.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	24

12	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	24
12.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich Dachgestaltung	24
12.2	Werbeanlage	25
12.3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	25
12.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	26
13	Flächenbilanzierung	26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenkennzahlen	26
------------	-------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Flächennutzungsplan GVV Sigmaringen (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Raumordnung BW)	9
Abbildung 2:	Luftbild des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt).	10
Abbildung 3:	HWS-Linienschutz-Variante 1, Quelle: Regierungspräsidium Tübingen, Referat 53.1 - Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie Donau – Iller	16

ANLAGEN

Schalltechnische Untersuchung, Accon GmbH, vom 13.03.2019

Ergänzende schalltechnische Stellungnahme zu einer möglichen Wohnbebauung, Accon GmbH vom 04.07.2019

Ergänzende schalltechnische Stellungnahme, Accon GmbH vom 27.10.2019

Schalltechnische Stellungnahme, Accon GmbH vom 15.01.2026

Umweltanalyse zum Bebauungsplan „Versorgung Ortsmitte“, 365° freiraum + umwelt, Überlingen vom 15.01.2026

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes im Ortskernbereich von Sigmaringendorf geschaffen werden.

Der bestehende Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von unter 500 m². Damit ist der Lebensmittelmarkt nicht mehr zukunftsfähig. Die Verkaufsfläche soll deshalb auf 799 m² erweitert werden, der Markt soll also weiterhin ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb bleiben. Der vorhandene Lebensmittelmarkt befindet sich in einem Gebäudekomplex mit gemischten Nutzungen in der Ortsmitte von Sigmaringendorf. Die bestehende Mischnutzung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen im Ober- bzw. Dachgeschoß soll zur Stärkung der zentralen Funktion der Ortsmitte erhalten bleiben. Eine Aussiedelung des Lebensmittelmarktes an den Ortsrand soll vermieden und das landesplanerische Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachhaltig umgesetzt werden. Durch die Nutzung des bestehenden Gebäudekomplexes können Synergien besser genutzt und die Inanspruchnahme von neuen Bauflächen minimiert werden.

Derzeit ist die Grundversorgung für die Bürger in Sigmaringendorf nur sehr eingeschränkt gewährleistet, da die vorhandene Verkaufsfläche des bestehenden Normamarktes weniger als 500 m² beträgt. Dadurch kann das Warensortiment nur unvollständig und vor allem auch nur sehr beeengt präsentiert werden, so dass der Verbrauchermarkt heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Für die Gemeinde Sigmaringendorf ist es ein besonderes Anliegen, weiterhin den Bürgern eine zentrale Einkaufsmöglichkeit im Ortskern mit kurzen Wegen zu erhalten. Auch hat der Verbrauchermarkt mit den angrenzenden Geschäften für die Bevölkerung zusätzlich eine Bedeutung als kommunikativer Treffpunkt. Um der Versorgungsfunktion des Verbrauchermarktes für die Grundversorgung des Ortes langfristig gerecht zu werden, soll dieser mit einem Anbau auf eine Verkaufsfläche von bis zu 799 m² erweitert und modernisiert werden. Zusätzlich sollen weitere Stellplätze für den Verbrauchermarkt auf der Westseite des Plangebietes errichtet werden.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Sigmaringendorf aus dem Jahr 2011 gem. §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Zwar wurde im Jahre 2018 der Bebauungsplan „Norma“ aufgestellt, der jedoch mit Bescheid vom 25.06.2021 durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg für unwirksam erklärt wurde. Die in dem damaligen Bebauungsplanverfahren aufgeworfenen und behandelten umweltrelevanten Themen werden auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Gemäß Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Südlich grenzt ein Wohngebiet an den Planungsbereich an.

Die Gemeinde Sigmaringendorf beabsichtigt, auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem vorangegangenen Bauleitplanverfahren erneut einen Bebauungsplan „Versorgung Ortsmitte“ mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften aufzustellen, um eine angemessene fußläufige Nahversorgung der Bürger durch einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auch zukünftig zu gewährleisten und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abschließend zu regeln.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss für den Angebotsbebauungsplan „Versorgung Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Versorgung Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung, da er der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Standorts im Innenbereich zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bürger durch einen Lebensmittelmarkt dient. Im Unterschied zu dem vom VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 22.06.2021 für unwirksam erklärten Bebauungsplan „Norma“ ist der jenseits der Straße gelegene Hochwasserdamm, der außerhalb des Siedlungsbereichs liegt, nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Versorgung Ortsmitte“ aufgenommen worden. Damit ist sichergestellt, dass die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht in den Außenbereich erweitert werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen anderer Bebauungspläne sind hier nicht mit zu rechnen, da keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit vom Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Außerdem gelten nach § 13 a Abs.2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind also keine Ausgleichsmaßnahmen iSv § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Dennoch sind die bestehenden Umweltbelange – insbesondere diejenigen des Naturschutzes und des Artenschutzes – in der Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen. Unabhängig davon sind die in der Umweltanalyse des Büros 365° freiraum + umwelt vom 15.01.2026 formulierten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes und vollumfänglich umzusetzen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Sigmaringendorf in der Region Bodensee-Oberschwaben der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu. Der Bereich wird als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Schwerpunkte die Raumordnung in der Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung sieht. Dieser soll gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP (Punkt 2.4.3) so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen geschaffen und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

Bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme große Bedeutung zu. *„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (Z 3.1.9)*

Der vorhandene kleine Lebensmittelmarkt mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche entspricht nicht den heutigen Vorschriften und Standards. Der Markt ist in dem derzeitigen Zustand nicht zukunftsfähig. Er muss zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung bzw. Nahversorgung am bestehenden Standort im Rahmen eines nicht großflächigen Markts (< 800 m² Verkaufsfläche) erweitert werden. Andere geeignete Flächen für die notwendige Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Lebensmittelmarkt stehen nicht zur Verfügung. Die Erweiterungsfläche befindet sich in einer örtlichen Freifläche, die jedoch bereits allseitig einen baulichen Zusammenhang aufweist (Insellage). Aus diesem Grund befindet sich der gewählte Standort bereits in einer Ortslage und nicht in einem landschaftlich geprägten Umfeld.

Die Planung ergänzt die im Bestand vorhandene, verdichtete Wohnbebauung mit einer dem Standort gerechten Gewerbenutzung im Erdgeschoss und bildet eine nachhaltige ressourcenschonende Nutzung. Aufgrund der bestehenden sehr gut ausgebauten Infrastruktur mit ÖPNV sowie der kurzen Wege innerhalb des Ortszentrums, in direkter Umgebung des Rathauses, kann zusätzlicher motorisierter Verkehr minimiert werden.

In der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2023) liegt die Gemeinde Sigmaringendorf an der Entwicklungsachse der B32 zwischen Mengen und Sigmaringen. Die Ausweisung erfolgt im Regionalplan analog Landesentwicklungsplan 2002.

Entlang der Donau ist ein Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug (Status: Verbindliche Planung) ausgewiesen. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen oder sonstigen Restriktionen.

2.4.0 Siedlungsentwicklung – Allgemeine Grundsätze und Ziele

Z (2) Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken/Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessenen verdichtete Bauweise zu verringern.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan die maßgeblichen Vorgaben der Raum- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des GVV Sigmaringen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend gemischte Bauflächen dar. Teilweise reicht der Geltungsbereich im Süden in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung für einen Sportplatz.

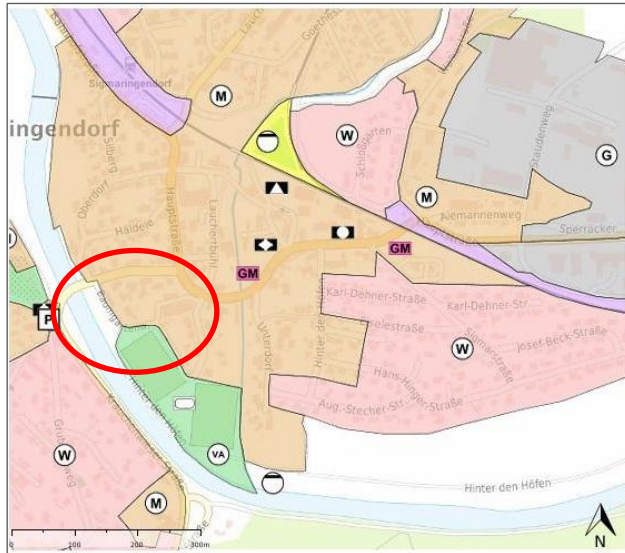


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan GVV Sigmaringen (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Damit ist der Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sofern das Landratsamt der Auffassung sein sollte, dass der vorliegende Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist hier möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch offensichtlich nicht beeinträchtigt wird.

4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Sigmaringendorf an der Hauptstraße gegenüber dem Rathaus im Landkreis Sigmaringen und umfasst die Flurgrundstücke mit der FlSt. Nr. 128/6* (B32), 128/9*, 137/2* (Baumgartenweg), 144/4*, 147/4, 148/1*, 149/2, 156/4* (L455), 156/9*, 164/4 und 165 (* = teilweise) der Gemarkung Sigmaringendorf und hat eine Größe von ca. 0,545 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein bereits bebautes Gebiet. Das Gebiet und die darauf bestehenden Parkplätze sind durch das vorhandene Straßennetz über die Hauptstraße (B32) und über den Baumgartenweg erschlossen. Die Grundstücke im Osten sind derzeit mit einem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m² und kleineren Geschäften in einem Mehrzweckgebäude, Zufahrten und Stellplatzflächen bebaut. Im Obergeschoss und dem Dachgeschoß des Gebäudes befinden sich Wohnnutzungen. Der westliche Teil des Plangebiets wird heute bereits als

Zufahrt mit Stellplätzen sowie als öffentliche Grünfläche genutzt. Der Hochwasserdamm jenseits der Straße im Südwesten, der in das Plangebiet des vom VGH Baden-Württemberg mit Urteil vom 21.06.2021 für unwirksam erklärten Bebauungsplan „Norma“ einbezogen war, ist nicht in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Versorgung Ortsmitte“ aufgenommen worden. Denn nach Auffassung des VGH liegt der Hochwasserdamm außerhalb des Siedlungsbereichs und würde möglicherweise die Anwendbarkeit des § 13a BauGB hindern.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist im Süden auf der FlSt. Nr. 144/4, Gemarkung Sigmarindorf in dem Bereich vorgesehen, der im zeichnerischen Teil mit „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet wird. Die Erweiterungsfläche wird derzeit überwiegend als private Gartenfläche genutzt.

Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt).



An den Geltungsbereich grenzen folgende Flächen und Nutzungen an:

- Im Norden: Krauchenwieser Straße (L455) mit Mischbebauung
- Im Osten: Hauptstraße (B32) mit Mischbebauung

- Im Süden: Gemischte Bauflächen und öffentliche Grünflächen (Sportplatz)
- im Westen: Uferbegleitgehölze der Donau mit Kanuanlegestelle.

4.2 Baugrund und Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben und weist nur ein geringes Gefälle nach Westen zur Donau hinauf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 566,25 NHN. Der westliche Zufahrtsbereich liegt bei 564,50 NHN.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Schwäbische Alb (D40) Naturraum Mittlere Flächenalb im Übergang zu den flachwelligen Terrassenflächen und Auenbereichen der Donau-Ablach-Platten. Aus den aus lehm- und tonreichen Sedimenten der Schwäbische Alb mit Albhochfläche haben sich Braunerden und Parabraunerden gebildet. Aufgrund des Siedlungsraumes sind diese von Natur aus vorkommenden Bodentypen nicht oder nur sehr anthropogen überprägt vorhanden.

Angrenzend sind im Bereich der Donau Auelehme der Altwasserablagerungen, die überwiegend aus Schluff, Sand bis Ton bestehen, vorherrschend.

Lt. der Geologischen Karte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg, Baden-Württemberg wird das Plangebiet aus quartären Sinterkalk mit Kalkgestein von geringmächtigem Auenlehm bedeckt.

Durch Erfahrungswerte aus der umliegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass das Grundstück FlSt. Nr. 144/4 bebaubar ist. Allerdings wird den Bauherren empfohlen, bei Bedarf eigene objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Durch die aktuelle Nutzung ist von keiner erheblichen Verunreinigung des Bodens auszugehen.

5 Verkehrssituation / verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet sowie die weiter daran angegliederten Geschäfte (Bäckerei) liegen in der Ortsmitte von Sigmaringendorf. Die Läden sind durch die Bundesstraße B 32 (Hauptstraße), über den Baumgartenweg im Osten, sowie über einen von der Landesstraße L 455 (Krauchenwieser Straße) abzweigenden öffentlichen Anliegerweg erschlossen. Die Hupterschließung des Verbrauchermarktes und den Stellplätzen erfolgt über die Hauptstraße. Auf der Hauptstraße (B 32) verkehren gemäß der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg auf dem zugehörigen Abschnitt täglich ca. 11.000 Fahrzeuge. Für die Krauchenwieser Straße werden täglich ca. 2.637 Fahrzeuge angegeben.

Des Weiteren sind in kurzer Entfernung zum Plangebiet an der Hauptstraße beidseitig Bushaltestellen des ÖPNV vorhanden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches weist der Bebauungsplan öffentliche und private Verkehrsflächen und öffentliche und private Stellplätze aus. Dadurch werden die verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt und die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Verkehrsfläche ist gem. Planeintrag mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dient dazu, eine Durchfahrt von der östlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu der südwestlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche über die dazwischen vorgesehene private Verkehrsfläche zu ermöglichen. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist zwar nicht selbstvollziehend. Eine entsprechende schuldrechtliche und dingliche Absicherung mit dem Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 165 ist aber vorgesehen.

Die grundsätzliche reibungslose Abwicklung des Anliefer-, des Anlieger- und Kundenverkehrs innerhalb des Plangebietes ist gewährleistet. Zum Nachweis hierfür wurden die Lage der Zufahrten und Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen und so geregelt, dass eine reibungslose Verkehrsabwicklung möglich ist. Die Warenanlieferung des Lebensmittelmarktes soll lediglich mit 2-Achsern mit max. 1 bis 3 Anlieferungen pro Tag, vorwiegend frühmorgens erfolgen.

Der Schleppkurvennachweis für die Anlieferung mit einem 2-Achser-LKW wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Warenanlieferung sowohl über die B32 mit Zufahrt in den Baugartenweg, als auch über die L455 (Krauchenwieser Straße) auf dem öffentlichen Anliegerweg im Westen problemlos möglich ist. Zwar könnte auch der Anliegerweg bei Bedarf ertüchtigt/befestigt werden. Dies ist zu einer rechtlich gesicherten Erschließung des Plangebietes aber nicht erforderlich. Daher soll von einem Ausbau des Anliegerwegs vor dem Hintergrund einer unverhältnismäßigen Belastung der Anlieger mit Erschließungsbeiträgen abgesehen werden.

Die geplante Verkehrsführung- bzw. Abwicklung zeigt auch, dass im Durchfahrtsbereich der Stellplätze ein reibungsloser Kunden-, Liefer- und Anwohnerverkehr möglich ist. Dies ergibt sich daraus, dass ein Begegnungsverkehr mit zwei LKW nahezu ausgeschlossen werden kann. Bei einer Anlieferung mittels Sattelzügen oder Lastzügen wäre zwar teilweise eine Mitbenutzung der Gegenfahrbahnen an den Zufahrtstraßen und im Stellplatzbereich am Lebensmittelmarkt erforderlich. Für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von < 800 m² ist eine solche Anlieferung allerdings nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Denn für die Belieferung kleiner Lebensmittelmärkte auf dem Land wie hier werden andere LKW-Typen eingesetzt als bei großen Supermärkten. Für diese LKWs reichen auch engere Zufahrten aus.

An den Einmündungsbereichen in die übergeordneten Straßen wurden die freizuhaltenden Sichtfelder in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderliche Anfahrtsicht kann grundsätzlich eingehalten werden. Hiervon ausgenommen ist allerdings die Ausfahrt aus dem Anliegerweg nach Westen in die Krauchenwieser Straße im Bereich der Donaubrücke. Für diese Einmündung könnten möglicherweise Beschränkungen am Ausfahrtsbereich in die Krauchenwieser Straße von der Straßenbauverwaltung angeordnet werden. Diese kann auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes ist jedoch weiterhin gegeben.

Nach den Angaben im Schallschutzgutachten wird bei einer gleichmäßigen Verteilung der Verkehre in den Zufahrtsstraßen durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes folgende Erhöhung des Fahrverkehrs prognostiziert:

- Hauptstraße (B 32): Erhöhung von ca. 9.840 bzw. 10.048 Fahrzeuge /Tag auf ca. 10.371 bzw. ca. 10.483 Fahrzeuge/ Tag mit einem Lkw-Anteil von 3,8 % bzw. 5,4 % am Tage

- Krauchenwieser Straße von ca. 2.637 Fahrzeuge in 24h auf ca. 2.960 Fahrzeuge in 24h mit einem Lkw-Anteil von 0,2 %
- Baumgartenweg auf 1.283 Fahrzeuge/Tag mit einem Lkw-Anteil von 0,2 %.

Dieser zusätzliche anlagenbezogene Verkehr stellt die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung nicht in Frage. Zukünftig kann im Übrigen eine Entlastung der Ortsdurchfahrt B32 in Sigmaringendorf durch die derzeit geplante Umfahrung B311 erwartet werden.

6 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die örtliche Wasserversorgung der Gemeinde Sigmaringendorf angeschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Donau/Lauchert angeschlossen. Die Verbandskläranlage hat für das Erweiterungsvorhaben ausreichende Reserven. Es sind grundsätzlich die in den Hinweisen durch Text genannten Vorschriften zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung zu beachten.

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

6.3 Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser ist gewährleistet. Es sind grundsätzlich die in den Hinweisen durch Text genannten Richtlinien und Vorschriften zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbehandlung zu beachten. Eine ausreichende Vorbehandlung und Rückhaltung bzw. Wiederverwendung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken wird empfohlen.

6.4 Strom- und Niederstromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist gewährleistet und erfolgt durch die Netze BW GmbH.

6.5 Gasversorgung

Das Plangebiet ist über Gasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH erschlossen. Die Erdgasleitung, DA 125 PE, DP 1, die im weiteren Verlauf die Donau kreuzt und den kompletten Bereich südwestlich der Donau versorgt, verläuft im Bereich des außerhalb des Plangebiets liegenden Hochwasserschutzdammes. Diese Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßenoberflächen (Abtrag ca. 10 cm, Auftrag ca. 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen zu verständigen.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfolgt über den Landkreis Sigmaringen.

7 Lärmimmissionen

Für das Plangebiet wurden folgende schalltechnische Untersuchungen eingeholt:

- schalltechnische Untersuchung des Büros ACCON GmbH, Greifenberg in der Fassung vom 13.03.2019,
- ergänzende Untersuchungen des Büros ACCON GmbH vom 04.07.2019,
- Schalltechnische Stellungnahme des Büros ACCON GmbH vom 15.01.2026 sowie
- „Stellungnahme zu den Anmerkungen und Einwendungen zum Lärmschutz im B-Planverfahren für die geplante Erweiterung des Einzelhandelsgebäudes in Sigmaringendorf“ des Büros ACCON GmbH vom 27.10.2021.

Die Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Gegenstand dieser schalltechnischen Untersuchungen war die Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes, einschließlich der anlagenbedingten Erhöhung der Verkehrsgeräusche durch den An- und Abfahrtsverkehr gemäß den Anforderungen der TA-Lärm und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit der bestehenden benachbarten Wohnbebauung und auch einer potenziell möglichen benachbarten Wohnbebauung auf dem Grundstück FlSt. Nr. 143/4 (im zeichnerischen Teil als „Gebäudeoption bei Bedarf“ genannt).

Um den Schutz der Nachbarschaft während der Nachtzeit sicherzustellen, ist die Betriebszeit des Verbrauchermarktes einschließlich der An- und Ablieferung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens so zu beschränken, dass in der Nachtzeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) keine dem Betrieb zurechenbaren Lärmimmissionen entstehen. Dies ist gewährleistet, sofern die Öffnungszeiten so bemessen sind, dass der gesamte Abgangsverkehr vor 22:00 Uhr abgewickelt ist und während der Nachtzeit keine LKW An- und Ablieferung stattfindet. Die vorhandene bzw. geplante Nutzung ist so konzipiert, dass eine Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Anwohner ausgeschlossen ist. Dies kann im Baugenehmigungsverfahren durch die Festlegung der Betriebszeiten und der Anlieferzeiten sichergestellt werden.

Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die zulässigen Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten und die zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten werden. Dabei ist der Gutachter davon ausgegangen, dass die in der Nachbarschaft gelegenen Immissionsorte als Mischgebiet (MI) einzustufen sind. Die Immissionsorte befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und sind alle als faktisches Mischgebiet einzustufen. Dies gilt auch für die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Auch diese können nur den Schutz eines Mischgebietes in Anspruch nehmen. Dies ergibt sich aus der prägenden Wirkung des seit langem bestehenden „Norma“-Markts. Dabei wurden im Lärmgutachten des Büros ACCON GmbH vom 13.03.2019 als Lärmquellen nicht nur die vorgesehenen privaten Stellplätze am Lebensmittelmarkt, sondern auch die öffentlichen Stellplätze berücksichtigt, die im Bereich des Baumgartenwegs und somit im Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes angeordnet sind. Diese öffentlichen Parkplätze im Bereich des Baumgartenwegs wurden wie Kundenparkplätze berücksichtigt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass dort auch Kunden des Lebensmittelmarkts

parken. Dabei handelt es sich zugunsten der Anwohner um eine Worst-Case-Betrachtung. Nicht berücksichtigt wurden dagegen die geplanten 13 öffentlichen Parkplätze im westlichen Bereich der Zufahrt vom Sportplatz. Diese sind von ihrer Lage soweit von dem Lebensmittelmarkt entfernt, dass nicht von einer Nutzung durch Kunden des Lebensmittelmarkts ausgegangen werden muss. An allen Immissionsorten werden zudem die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten.

Der zusätzliche anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen verursacht keine Immissionen, die organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erfordern. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden auch mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes weiterhin deutlich unterschritten.

In der schalltechnischen Stellungnahme der ACCON GmbH, vom 04.07.2019 wurde auch die Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung des Verbrauchemarktes mit einer möglichen, künftigen Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 143/4 in Sigmaringendorf geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch bei der geplanten Erweiterung des Verbrauchemarktes eine Wohnbebauung (Nachverdichtung) im Umfeld des Verbrauchemarktes möglich bleibt. Die mögliche Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 143/4 in Sigmaringendorf wurde in den Bebauungsplan informatorisch eingetragen. Die grundsätzliche Machbarkeit einer Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 143/4 in Sigmaringendorf aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist im genannten Schallschutzgutachten dokumentiert.

In dem Bauantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm auch auf der Grundlage der konkreten baulichen und betrieblichen Ausgestaltung der Erweiterung des Verbrauchemarktes umfassend eingehalten sind. Dies betrifft sowohl die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft der Anlage, als auch auftretende Spitzenpegel.

Der Gemeinde ist bewusst, dass auch von dem außerhalb des Plangebiets gelegenen Sportplatzes Lärm in das Plangebiet einwirken kann. Das Plangebiet wird durch den Lärm des nahe gelegenen Sportplatzes nicht übermäßig beeinträchtigt. Die Gemeinde hat hierzu zwar keine weitergehenden Ermittlungen angestellt. Dies hängt aber damit zusammen, dass der vom Sportplatz ausgehende Freizeitlärm zeitlich beschränkt ist und lediglich außerhalb der Nachtzeiten auftritt. Es handelt sich somit bei dem vom Sportplatz ausgehenden Freizeitlärm um eine „zeitlich eingrenzbare Lärmquelle“. Die Gemeinde sichert zu, dass sie im Bedarfsfall bereit und in der Lage ist, die Nutzungszeiten des Sportplatzes zu regeln und die unterstellte übermäßige Lärmbelastung für das Plangebiet dadurch zu reduzieren. Denn der Sportplatz steht im Eigentum der Gemeinde. Daher können die Nutzungszeiten jederzeit eingeschränkt werden.

8 Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB iVm § 78 Abs. 3 WHG sind die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Nach den einschlägigen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegt der westliche Teil des Plangebiets des Bebauungsplanes "Versorgung Ortsmitte" im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Donau, also innerhalb eines Überschwemmungsgebiet und somit innerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs der HWGK. Der einschlägige HQ₁₀₀-Bereich der HWGK wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt. Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs für ein HQ₁₀₀-Ereignis sind künftig Stellplätze mit ihren Zufahrten im Westen des Plangebietes vorgesehen. Solange die Stellplätze als bauliche Anlagen innerhalb des HQ₁₀₀-Bereichs liegen, können sie dort noch nicht errichtet werden.

In Zusammenarbeit mit dem Land Baden-Württemberg im Rahmen des Integrierten Donau Programms (IDP) laufen aber konkrete Planungen den hundertjährigen Hochwasserschutz für Siedlungsgebiete linksufrig unterhalb der Donaubrücke Sigmaringendorf im Bereich Bootseinstiegstelle / Zufahrt Sportgelände vollends herzustellen.

Die Planung sieht in Ergänzung des bestehenden Hochwasserschutzwalles verschiedene Varianten eines Linienschutzes auf dem Ufergrundstück zwischen Zufahrt zum Sportgelände / Parkplatz Supermarkt vor. Als geeignetste und kostengünstigste Variante für das Plangebiet Süd – Krauchenwieser Straße / Bootseinstiegstelle würde sich hierfür die Variante 1 - Objektschutz an den Gebäuden Krauchenwieser Straße 7 und 9) eignen.

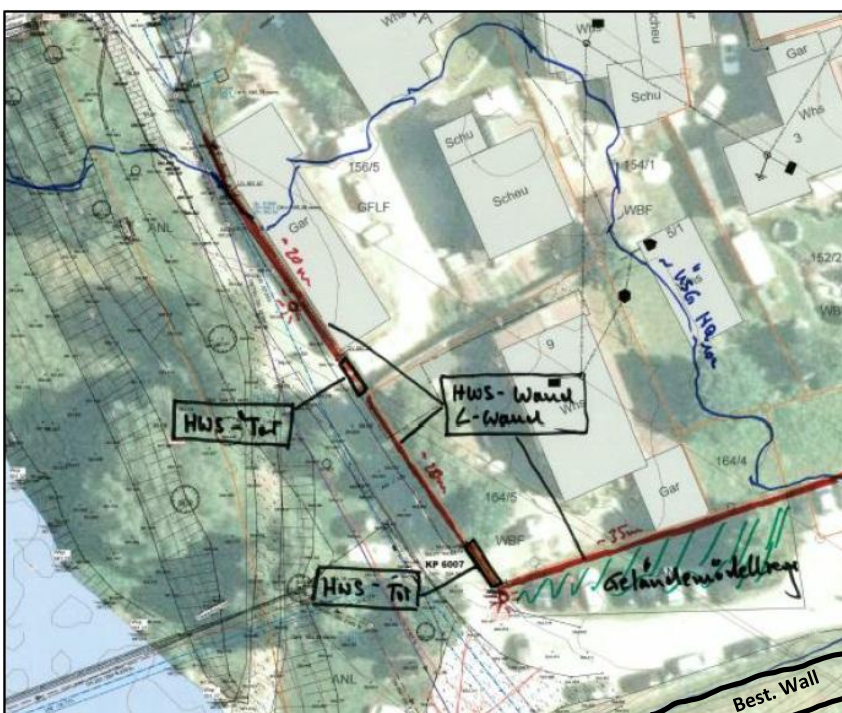


Abbildung 3: HWS-Linienschutz-Variante 1, Quelle: Regierungspräsidium Tübingen, Referat 53.1 - Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie Donau – Iller

Die Planung sieht eine Vormauerung an den Gebäuden mit Erhöhung der Gartenmauer entlang der bebauten Ufergrundstücke vor. An Grundstückseinfahrten kommen mobile Elemente zur Anwendung, die im Hochwasserfall verschlossen werden.

Daher sieht der Bebauungsplan für die im HQ₁₀₀-Bereich vorgesehenen Stellplätze eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB vor, wonach die Stellplätze erst dann errichtet und genutzt werden dürfen, wenn die Flächen auf Grund der Durchführung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀-Bereich) liegen. Bei der Durchführung der Hochwasserschutzmaßnahmen ist zu beachten, dass diese keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger haben dürfen.

Das Bestandsgebäude liegt außerhalb des Risikogebietes für ein HQ_{extrem}-Ereignis. Allerdings sind weitere Flächen im westlichen Teil des Plangebiets bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen. Die einschlägigen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §

78b Absatz 1 WHG wurden gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt. Dies entspricht i.d.R. der Flächenausdehnung HQ_{extrem} der HWGK. Für den Hochwasserschutz wurde westlich des Verbrauchermarktes auf einer außerhalb des Plangebiets liegenden Teilfläche des Flurstücks 179/3 bereits ein Hochwasserschutzwall errichtet. Der Hochwasserschutzwall ist nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Versorgung Ortsmitte“ aufgenommen worden, da er außerhalb des Siedlungsbereiches liegt und deshalb möglicherweise die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hindern würde.

Ausweislich der HWGK liegt ein Teil des Grundstücks FlSt. Nr. 144/4, das im zeichnerischen Teil mit „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet wird, im Bereich des HQ_{extrem}. Nach § 78b WHG sollen bauliche Anlagen in einer den jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Durch die Anpassung des Alarm- und Einsatzplanes der Feuerwehr auf die aktuellen Gegebenheiten, wird ein Beitrag zur Verbesserung des Hochwasserschutzes geleistet (u.a. durch Sandsackbarrieren). Dieser Alarm- und Einsatzplan wird entsprechend den Gegebenheiten laufend aktualisiert. Werden die geplanten o.g. Hochwasserschutzmaßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Land Baden- Württemberg durchgeführt, hätte dies auch positive Auswirkungen auf den HQ_{extrem} Bereich.

9 Umweltanalyse – naturschutzfachliche Belange und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Versorgung Ortsmitte“ wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eine naturschutzrechtliche Kompensation der entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung findet nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Um Konflikte zu vermeiden wurden die naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Belange in der Umweltanalyse des Büros 365° Freiraum und Gestaltung aus Überlingen aus dem Jahr 2022 geprüft und in der Fassung vom 15.01.2026 überarbeitet. Diese Umweltanalyse wird Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben:

Die Gemeinde Sigmaringendorf plant durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Versorgung Ortsmitte“ nach § 13a BauGB die Erweiterung des örtlichen Lebensmittelhandels im Ortszentrum zu ermöglichen. Zur Vermeidung und Minimierung der vom Bebauungsplan „Versorgung Ortsmitte“ ausgehenden negativen Umweltauswirkungen in Natur und Landschaft und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Maßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute Flächen die mit Gebäuden, Zufahrten, Parkplätze und Schotterflächen überwiegend versiegelt bzw. befestigt sind. Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete direkt betroffen, ca. 30 m westlich liegt das FFH-Gebiet „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“. Im Osten ist das FFH-Gebiet „Gebiete um das Laucherttal“ ausgewiesen. Ebenso befinden sich entlang der Donau biotopkartierte Ufergehölze. Es ist nicht mit Beeinträchtigungen durch die Planung

zu rechnen, die über das bestehende Maß hinausgehen. Die Schutzgebietsausweisungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Mit Umsetzung des Vorhabens entsteht eine mögliche Neuversiegelung von rd. 890 m² auf Böden des Siedlungsbereiches. Die geplante Gebäudeerweiterung befindet sich auf einer bisherigen Gartenfläche.

Die Ausweisung des Baugebietes führt unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Mensch/ Erholung.

Anders als in der Umweltanalyse vom 06.12.2022 vorgesehen wird die bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasscheiben sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung nicht lediglich als Empfehlung, sondern verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der Umweltanalyse werden die einzelnen artenschutzrechtlichen Vermeidungs (V)-, Minimierungs (M)-, und vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert. Für den Artenschutz relevant sind die bestehenden Mehlschwalben- und Haussperlingsnester am Bestandsgebäude. Bestandsbäume, insbesondere die Linde im Westen des Geltungsbereichs sind zu erhalten. Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/biologische Vielfalt sowie Tiere werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (insbesondere Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und die Beachtung der Vogelbrutzeiten im Baustellenbetrieb) sowie die Anbringung von Nisthilfen (CEF-Maßnahme) auf ein Mindestmaß gesenkt.

Die Umweltanalyse kommt zum Artenschutz zu folgendem Fazit:

„Mit Umsetzung des Vorhabens sind keine Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht vorkommen. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist nicht zu erwarten, da keine Baumhöhlen nachgewiesen wurden. Bei Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bauarbeiten Gelegen in den Nestern am Norma-Gebäude beeinträchtigt werden. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leistrukturen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die Leitlinienfunktion der Linde bleibt durch ihren Erhalt und Pflanzung eines weiteren Baums erhalten. Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

10 Städtebauliches Konzept und grünordnerisches Konzept

10.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Ortszentrum von Sigmaringendorf die Nahversorgung der Bürger mit einem nicht großflächigen Lebensmittelmarkt weiterhin sicherstellen zu können. Hierzu besteht die Möglichkeit den bestehenden Verbrauchermarkt, der derzeit eine Verkaufsfläche von weniger als 500 m² hat, durch einen eingeschossigen Anbau in die angrenzende Freifläche bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m² zu erweitern und den Verkaufsraum an die heutigen Standards anzupassen. Dadurch kann die bestehende Infrastruktur an diesem Standort weiter genutzt werden und Leerstände werden vermieden. Zudem möchte die Gemeinde Sigmaringendorf bewusst die Funktionalität der Ortsmitte stärken und eine Verlagerung des Verbrauchermarktes an den Siedlungsrand vermeiden. Die Bauleitplanung berücksichtigt damit auch die raumordnerischen Zielvorgaben des Flächensparens und den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auch werden mit dem Erhalt des Verbrauchermarktes die weiter im Bestand angegliederten Nutzungen (Geschäfte) gestärkt.

Die Erweiterung des Verbrauchermarktes unmittelbar in die Freifläche südlich des bestehenden Marktgebäudes bietet sich aus städtebaulicher Sicht an. Der Standort ist optimal angebunden, fußläufig günstig erreichbar und fügt sich in die bestehende Bebauung (Mischgebietsfläche) ein. Die erforderlichen Stellplätze für den Verbrauchermarkt können im direkten Umgriff des Vorhabens nachgewiesen werden. Damit können kurze Fahrwege in das Quartier gewährleistet werden. Auch steht eine direkte Anbindung an den ÖPNV durch die bestehende Bushaltestelle an der Hauptstraße zur Verfügung. Besser geeignete Standorte im Einzugsbereich des Lebensmittelstandorts stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

10.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept beschränkt sich auf die Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Baumbestandes. Der beengten Ortslage geschuldet, ist eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes nicht möglich. Zu den Randzonen benachbarter Baugrundstücke werden private und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün ausgewiesen.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt somit im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhaltung des Baumbestandes
- Punktuelle Nachverdichtung mit Laubbäumen im Bereich der neuen Stellplätze und Zufahrtsstraße im Westen
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen als Abstandsgrün und zur Sicherstellung der Niederschlagswasserversickerung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze.

11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

11.1 Art der Baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bereits vorhandenen gebietsarttypischen Durchmischung von Geschäften und Wohnen als Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Verbesserung der Nahversorgung der Gemeinde sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes geschaffen werden. In Mischgebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Auch nach der Erweiterung soll der Verbrauchermarkt deshalb weiterhin ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb sein. Zulässig ist somit die Errichtung eines Lebensmittelmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m². Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 799 m² sowie der geringen Flächengröße des Quartiers, des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann eine aus raumordnerischer Sicht unerwünschte Agglomerationswirkung von Nahversorgungsbetrieben ausgeschlossen werden.

Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) darin in einem ausgewogenen Verhältnis möglich sein müssen. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Obergeschoß und das Dachgeschoß des Gebäudekomplexes dem Wohnen dienen. Diese Nutzungsdurchmischung ist angestrebtes Ziel der Gemeinde für den Innerortsbereich. Insofern werden die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt.

Ausgeschlossen sind dagegen

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

Gartenbaubetriebe sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen.

Tankstellen werden aufgrund der von ihnen ausgehenden Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind, ausgeschlossen. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, besteht ein sehr hohes Konfliktpotential mit den benachbarten und geplanten Nutzungen.

Vergnügungsstätten weisen in städtebaulicher Hinsicht zwei Seiten auf. Einerseits beleben Einrichtungen wie Tanzlokale oder Diskotheken Stadtquartiere, andererseits kann eine Häufung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros oder Betrieben mit überwiegend sexuellem Charakter, eine negative städtebauliche Belastung durch Qualitätsverluste der gewachsenen Strukturen und durch das oft minderwertige äußere Erscheinungsbild der Einrichtungen auslösen. Hinzu kommen häufig Immissionskonflikte, die durch den nächtlichen oder publikumsintensiven Betrieb derartiger Einrichtungen

ausgelöst werden. Somit kann durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten ein „trading-down“-Effekt und ein möglicher Attraktivitätsverlust sowohl des vorliegenden Plangebietes als auch des angrenzenden Ortszentrums verhindert werden.

Im vorliegenden Fall besteht ein städtebaulich begründetes Interesse der Gemeinde, eine von dem Gebäudebestand her zu erwartende Fehlentwicklung zu verhindern, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Durch die Planung wird den Bürgern die Beschaffung der Güter des täglichen Bedarfs direkt vor Ort ermöglicht. Die Bürger in Zentrumsnähe können ihre Einkäufe ohne PKW erledigen, was neben der Kostenersparnis auch dem Umweltschutz massiv zu Gute kommt. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel einer nachhaltigen, sozialen Siedlungsentwicklung zur Optimierung der Nahversorgung der Bürger.

11.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. zulässige Firsthöhe bzw. max. zulässige Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 orientiert sich an dem für Mischgebiete vorgesehenen Orientierungswert für Obergrenzen nach § 17 S. 1 BauNVO.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen iSd § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (GRZ₂). Damit wird zur Verbesserung der Nahversorgung des Ortes eine bestmögliche, flächensparende Erschließung und Nachverdichtung des Grundstücks ermöglicht, als auch eine optimale Ausnutzung des Quartiers an dieser städtebaulich bedeutenden zentralörtlichen Lage gewährleistet. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades des Plangebietes wurden private Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Mit diesen Minimierungsmaßnahmen kann ein Teilerhalt der Bodenfunktionen (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, als auch eine verträgliche Durch- und Eingrünung des Ortsbildes sichergestellt werden.

In jedem Fall wird das in § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Kriterium der höchstzulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² eingehalten und deutlich unterschritten. Mit der im zeichnerischen Teil festgelegten „Baulandfläche“ von ca. 3.250 m² werden die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet werden durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) in Meter, jeweils über dem unteren Bezugspunkt gem. Ziffer 2.2.5 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) wird zwischen dem unteren Bezugspunkt gem. Ziffer 2.2.5 der textlichen Festsetzungen und der höchsten Stelle des Firsts gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird zwischen dem unteren Bezugspunkt gem. Ziffer 2.2.5 der textlichen Festsetzungen und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika gemessen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) ergibt sich aus den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Der maßgebende untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) gem. Ziffer 2.2.5 der textlichen Festsetzungen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Er beträgt 566,40 müNN und orientiert sich an der Fertigfußbodenoberkante des Bestandsgebäudes. Dadurch ist der untere Bezugspunkt jetzt im Unterschied zu dem vom VGH durch Urteil vom 22.06.2021 für unwirksam erklärten Bebauungsplan „Norma“ eindeutig bestimmt bezeichnet.

Die maximale Firsthöhe für das Bestandsgebäude im nördlichen Bereich von 14,00 m orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und sieht keine Erhöhung vor.

Damit sich der Verbrauchermarkt in das umgebende Wohnumfeld einfügt und unterordnet wird für den Erweiterungsbau, der in den zeichnerischen Festsetzungen mit „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet wird, lediglich eine maximale Firsthöhe bzw. eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Damit werden besondere Blickbeziehungen und unerwünschte Prägungen des Ortsbildes für den geplanten Erweiterungsanbau vermieden. Der Erweiterungsbau ist hierzu durch eine sog. Knödelinie vom bestehenden Gebäudekomplex abgegrenzt.

11.3 Bauweise

Es wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Sofern der Gebäudekomplex aus mehreren Häusern zusammengebaut ist, werden die Gebäude somit ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. In diesem Fall sind die Grenzwände als Brandwände bzw. Gebäudeabschlusswände auszuführen. Die Belichtung der Einzelhäuser ist zu gewährleisten und aufeinander abzustimmen. Nach Außen sind die Hauptgebäude schon auf Grund der festgesetzten Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO (mindestens 2,5 m) zu errichten.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Das festgesetzte Baufenster ist mit der Planung des Lebensmittelmarktes abgestimmt. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig festgesetzt, um für das nachfolgende Genehmigungsverfahren einen ausreichenden Spielraum zu belassen.

11.5 Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Durch die Festlegung der Stellplatzflächen soll eine geordnete Erschließung des ruhenden und fahrenden Verkehrs innerhalb des Mischgebietes gewährleistet werden. Der Nachweis erfolgt durch die in der Planzeichnung dargestellten Schleppkurven für die Anlieferung mit einem 2-achsigen LKW.

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und eine verkehrsgünstige Anordnung der Stellplatzflächen sicherzustellen wurden Flächen für Stellplätze und Garagen in der Planzeichnung festgesetzt.

Hierzu wurden neben den bestehenden Stellplätzen im direkten Umfeld des Verbrauchermarktes, auch die durch die Erweiterung zusätzlich notwendigen Stellplätze aufgenommen. Die Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze erfolgt nach § 37 LBO in Verbindung mit der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ (VwV Stellplätze) mit Stand vom 22.06.2022. Hierzu werden neben weiteren öffentlichen Stellplätzen im zeichnerischen Teil auch 27 private Stellplätze festgesetzt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades des Bodens sind Stellplätze in wasserdurchlässigen Belag herzustellen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine). Dies gilt auch bei Neugestaltung bereits bestehender Stellplätze.

11.6 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Stellplätze. Dies gilt auch für ferntechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

11.7 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um eine Abgrenzung des Plangebiets gegenüber anderen Privatgrundstücken sowie einen Schutz der Angrenzer zu erreichen sind im Bebauungsplan private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind als extensive Blühwiesen bzw. bei Verkehrsgrün als Extensivwiesen zu entwickeln. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, ist auf diesen Flächen eine Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Um künftig, derzeit noch nicht absehbare Anbindungen zu den angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen, wurde eine Überbauung dieser Grünstreifen mit Zufahrten zugelassen.

Zum Schutz von Insekten sind im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Außenleuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt mit einer Farbtemperatur der Leuchtmittel von maximal 3000 Kelvin zu verwenden.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden. Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten. Große Glasflächen (Fenster ab 3 m²) und andere transparente Flächen (z.B. Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwände, Bushaltestellen) sind durch technische Maßnahmen so aufzubereiten, dass diese für Vögel wahrnehmbar sind.

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Mehlschwalben sowie Haus- und Feldsperlinge zu vermeiden sind vor Beginn der Bauarbeiten mindestens 2 Nistkästen für Mehlschwalben und mindestens 2 Nistkästen für den Haussperling an der Nord-, bzw. West- und Ostfassade des Bestandsgebäudes

anzubringen. Die Nester müssen so angebracht werden, dass ein Anflug jederzeit möglich ist. Sie sind in regelmäßigen Abständen zu säubern.

11.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die wenigen im Plangebiet bestehenden Laubgehölze sind im Bestand zu erhalten. Dabei sind bei Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen und bei Baumaßnahmen die entsprechenden Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und R SBB zu beachten. Insbesondere gilt dies für die dominante Linde im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze im Westen. Ferner sind vorhandene Grünstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Biotop, Gehölze) zu erhalten.

Zur Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets werden Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt. Die genauen Pflanzstandorte können von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil jeweils um bis zu 5m abweichen. Der genaue Standort der Baumpflanzungen innerhalb dieses Rahmens wird jeweils erst bei der Ausführungsplanung festgelegt. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass als Abstandsgrün mind. 50 % der ausgewiesenen privaten Grünsteifen mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen sind.

12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Baugestalterische Vorschriften werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich Dachgestaltung

Im Bebauungsplangebiet wurde bewusst auf eine zu starke Regelung der Dachformen und Dachaufbauten, wie Gaupen verzichtet, um eine flexible Dachraumnutzung zu ermöglichen. Die zulässigen Dachformen berücksichtigen den baulichen Bestand im Plangebiet. Das bauliche Umfeld wird maßgeblich durch Satteldächer geprägt. Außerdem wird darauf geachtet, dass die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich Dachgestaltung gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

An den Hauptdächern des bereits bestehenden Gebäudekomplexes im nördlichen Bereich wird aus diesem Grund als Dachform ein Satteldach festgesetzt, um eine homogene Formensprache im Ortsbild sicherzustellen. Für untergeordnete Gebäudeteile des bereits bestehenden Gebäudekomplexes im nördlichen Bereich sind auch abweichende Dachformen, wie z.B. Flach- und Pultdächer und abweichende Dachneigungen erlaubt.

Der geplante Gebäudeanbau im südlichen Bereich, der im zeichnerischen Teil als „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet ist, soll sich dem bereits bestehenden Gebäudekomplex im Norden und dem übrigen baulichen Umfeld außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterordnen. Aus diesem Grund wurde der geplante Gebäudeanbau, der im zeichnerischen Teil als „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet ist, auf Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer max. Dachneigung

bis zu 8 Grad begrenzt. Bei Wintergärten, Garagen und Nebengebäuden in dem südlichen Bereich sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Um ruhige Dachlandschaften im Plangebiet zu erhalten, werden aus ortsplannerischer Sicht Dacheinschnitte generell ausgeschlossen.

Als Bedachung sind ortübliche Materialien wie Ziegel, Betonpfannen und Blech zulässig, da diese in der Umgebung üblich sind. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig.

Auf die gesetzliche Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung gem. § 23 Abs. 1 KlimaG BW bei dem Neubau eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche wird hingewiesen. Dies gilt für den geplanten Gebäudeanbau im südlichen Bereich, der im zeichnerischen Teil als „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet ist. Auf Grund der bis zu 8 Grad begrenzten Dachneigung ist die Dachfläche dieses Gebäudes für eine Solarnutzung geeignet.

Grundsätzlich sind begrünte Dächer zulässig und im Sinne des Klimaschutzes erwünscht. Eine extensive Begrünung von Flachdächern mit Substratstärke von mind. 10 cm wird empfohlen. Eine Aufständigung von solartechnischen Anlagen auf dem Dach ist aus ortsgestalterischer Sicht unzulässig. Eine solche Dachbegrünung ist bestmöglich mit der Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Aus ortsgestalterischer Sicht sind Fassaden in natürlichen Baustoffen (z.B. Putz, Klinker, Holz u.ä.) zugelassen. Abweichungen sind nur in begründeten Fällen erlaubt, wenn diese sich harmonisch in die Planung einfügen und nicht grell leuchtend ausgeführt werden.

12.2 Werbeanlage

Im Mischgebiet sollen störende und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigende Wirkungen ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw. Lasereinsatz getroffen. Die Werbung ist daher auf ein notwendiges Minimum reduziert und soll möglichst homogen dem Gebäude angepasst werden (keine freistehenden und mobile Werbeanlagen, keine Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselnden Bildern etc.).

12.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insofern sind die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasenpflaster, Kiesbelag, wasserdurchlässige Asphalt-, Pflaster- und Verlegearten) auszuführen. Dies gilt auch bei Neugestaltung bestehender Stellplätze.

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßen und Wege und des Ortsrandes einheitlich sein und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes zu erhalten. Es sind deshalb nur ortstypische Einfriedungen mit einfachen Holz- und Metallzäunen oder begrünten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sofern möglich, sind Zäune gänzlich zu vermeiden und stattdessen Randeingrünungen mit gebietsheimischen Hecken und Sträuchern zu verwenden. Sofern Zäune notwendig sind, sind diese aus artenschutzfachlicher Sicht kleintierdurchlässig auszuführen. Zudem dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht

beeinträchtigen. Die Einfriedungen sind mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abzurücken.

Außerdem wird darauf geachtet, dass die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Daher bleibt die Zulässigkeit von Solarzäunen unberührt.

12.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Gesammeltes unbelastetes Niederschlagswasser aus Dachflächen, PKW-Stellplätzen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so kann das übrige Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

13 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche (ca.)	Anteil der Fläche (ca.)
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Stellplätze	1.830 m ²	33,6 %
Private Verkehrsfläche einschl. Stellplätze	1.839 m ²	33,7 %
Öffentliche Grünfläche	210 m ²	3,9 %
Private Grünfläche	140 m ²	2,6 %
Baufeld privat	1.430 m ²	26,2 %
Größe des Geltungsbereiches	5.449 m ²	100,0 %