

Gemeinde Sigmaringendorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Versorgung Ortsmitte" gemäß §13a BauGB

Entwurf vom 15.01.2026

Textteil



GEGENSTAND

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Versorgung Ortsmitte" gemäß §13a BauGB
Entwurf vom 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 VERFASSER

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

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Örtliche Bauvorschriften
- C. Nachrichtliche Übernahme
- D. Hinweise
- E. Anhang

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

1 Art der Baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 **Nicht zulässig** sind im MI gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

1.3 **Im MI** wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die **Ausnahme** nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes**.

2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die maximale zulässige Grundfläche (GRZ1) im Plangebiet gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,6 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen iSd § 14 BauNVO bis zu einer GRZ2 von max. 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

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

- 2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird zwischen dem unteren Bezugspunkt gem. Ziffer 2.2.5 und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika gemessen.
- 2.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ergibt sich aus den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.
- 2.2.3 Der maßgebende unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Er beträgt 566,40 müNN und orientiert sich an der Fertigfußbodenoberkante des Bestandsgebäudes.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

- 4.2 Gem. § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann kraft Gesetzes nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zugelassen werden.
- 4.3 Darüber hinaus kann nach § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile gemäß §5 Abs. 6 LBO mit einer maximalen Überschreitung von 10m² zugelassen werden.

5 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1 Im Mischgebiet (MI) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenze und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für private Stellplätze (St), für private Garagen und Carports (GA) und für öffentliche Stellplätze (GSt) zulässig.
- 5.2 Die im zeichnerischen Teil schraffiert eingezeichneten Flächen für private und öffentliche Stellplätze liegen derzeit im HQ₁₀₀-Bereich. Auf diesen Flächen dürfen Stellplätze gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann errichtet und genutzt werden, wenn die Flächen auf Grund der Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀-Bereich) liegen.
- 5.3 Zwischen der Garage bzw. dem Stellplatz und der Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 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.

- 6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die Straßenaufteilung der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

- 7.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Verkehrsfläche ist gem. Planeintrag mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und „Abstandsgrün“

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ und „Abstandsgrün“ ist als extensive Wiese zu entwickeln. Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Eine Überbauung der öffentlichen Grünfläche mit Zufahrten ist zulässig. Zufahrten zur Unterhaltung sind ebenfalls zulässig.

8.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche ist als extensive Wiese durch die Ansaat einer Saatgutmischung aus gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ zu entwickeln. Versickerungsflächen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsmulden, Regenwasserkanäle sowie Rigolen, etc.) sind auf der privaten Grünfläche zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Eine Überbauung der privaten Grünfläche mit Zufahrten ist zulässig (siehe auch M8-Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und privaten Grünflächen, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

8.3 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

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. Geeignete Maßnahmen sind z.B. hoch wirksame Markierungen (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), vorgelagerte bauliche Konstruktionen (z.B. Holzbrüstungen), reflexionsarmes Milchglas, Glasbausteine oder mit Sprossen unterteilte Fenster.

8.4 Reduktion von Lichtemissionen / Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur ≤ 3.000 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die flächige Anstrahlung von Fassaden ist nicht zulässig. Die Außenbeleuchtung ist mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern).

8.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit Nr., hier CEF 1: Ersatzquartier Nisthilfen (§ 39 und 44 BNatSchG)

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Mehlschwalben sowie Haus- und Feldsperlinge zu vermeiden sind als Ersatz Nistkästen anzubringen. Es sind mindestens 2 Nistkästen für Mehlschwalben (z.B. Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11, Fa. Schwegler oder vergleichbar) fachkundig am Bestandsgebäude anzubringen. Zusätzlich sind mindestens 2 Nistkästen (z.B. Nist- und Einbaustein Fa. Schwegler Typ 24 oder vergleichbar) am Gebäude anzubringen, um den Verlust von Nistplätzen von Haussperling zu kompensieren. Die Nester müssen so angebracht werden, dass ein Anflug jederzeit möglich ist. Sie sind in regelmäßigen Abständen zu säubern, das Anbringen eines Kotbretts unter dem Nest wird empfohlen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Bauarbeiten auszuführen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Erhaltung von Bäumen

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten zu erhaltenden Bestandsbäume im Bereich von Verkehrsflächen sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und R SBB zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig durch Neupflanzung zu ersetzen (siehe auch V4 – Erhalt und Schutz von Einzelbäumen, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

9.2 Zu pflanzende Laubbäume

Die nach dem zeichnerischen Teil anzupflanzenden Laubbäume sind in Hochstammqualität (Bäume I. Ordnung) anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume beträgt Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang. Die genauen Pflanzstandorte können von den Festsetzungen im zeichnerischen Teil jeweils um bis zu 5m abweichen.

Folgende Bäume können angepflanzt werden:

- Amberbaum - Liquidambar styraciflua
- Feldahorn – Acer campestre,
- Hainbuche – Carpinus betulus
- Trauben-Eiche – Quercus robur
- Schwed. Mehlbeere – Sorbus intermedia
- Spitz-Ahorn – Acer platanoides
- Stadt-Ulme – Ulmus hollandica 'Lobel' bzw. 'Columella'
- Winterlinde – Tilia cordata.

(siehe auch M9 - Pflanzung von Bäumen, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

9.3 Zu erhaltende Grünstrukturen

Vorhandene Grünstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Biotope, Gehölze) sind zu erhalten.

9.4 Pflanzgebot bei privaten Grünflächen

50% der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind durch eine geeignete einreihige Bepflanzung (Pflanzenabstand 1,5 m) mit heimischen Straucharten zu bepflanzen. Hierzu sind Gehölzarten aus der Pflanzliste in dem Anhang E (siehe Großsträucher und Sträucher sowie Zweckhecken) zu verwenden. Der gesetzliche Grenzabstand der Bepflanzung ist einzuhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 S. 25).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässige Dachformen des Hauptdaches, hier Satteldach, Flachdach, Pultdach (siehe Nutzungsschablone).

In dem bereits bestehenden Gebäudekomplex im nördlichen Bereich sind an den Hauptgebäuden Satteldächer zulässig. Auf den untergeordneten Bauteilen der Hauptgebäude im nördlichen Bereich sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Bei dem geplanten Gebäudeanbau im südlichen Bereich, der im zeichnerischen Teil als „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet ist, sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Im gesamten Plangebiet sind für Wintergärten, Garagen und Nebengebäuden alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dachanschnitte sind im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).

1.2 Dachneigung

In dem bereits bestehenden Gebäudekomplex im nördlichen Bereich beträgt die zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude mit Satteldach 24 bis 42 Grad. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauten sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei dem geplanten Gebäudeanbau im südlichen Bereich, der im zeichnerischen Teil als „Gebäudeerweiterung Planung“ bezeichnet ist, ist eine Dachneigung bis max. 8° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind ortsübliche Materialien wie Ziegel, Betonpfannen, Blech zulässig. Zugelassen sind auch Dachbepflanzungen sowie in, oder auf der Dachfläche eingesetzte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Bei Wintergärten ist eine Glaseindeckung möglich. Für Nebengebäude kann jegliche Dacheindeckung gewählt werden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) sind von den Beschränkungen ausgenommen (siehe auch M5- Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Material, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

1.4 Solartechnische Anlagen

Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Aufständierungen sind unzulässig.

Hinweis: 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.

1.5 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind natürliche Baustoffe zugelassen (z.B. Putz, Klinker, Holz u.ä.). In begründeten Fällen können auch andere Baustoffe zur Ausführung kommen, wenn diese sich harmonisch in die Planung einfügen und nicht grell leuchtend ausgeführt werden.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtkegel oder Laserkegel, freistehende Werbepylone
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Werbeanlagen
- Dachwerbeanlagen.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind nur mit einfachen Holz- und Metallzäunen oder eingewachsenen Maschendrahtzäunen sowie Hecken und Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bei Hanglage, soweit erforderlich, zulässig. Einfriedungen und Umzäunungen sind so zu gestalten, dass diese mindestens einen Abstand von 10 cm zum Boden hin freihalten, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger etc. zu gewährleisten. Die Zulässigkeit von Solarzäunen bleibt unberührt.

- 3.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Garagenzufahrten und offene PKW-Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke). Dies gilt auch bei Neugestaltung bestehender Stellplätze (siehe auch M2 – Verwendung sickerfähiger Beläge, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserentstehungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, liegt der westliche Teil des Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀ Bereich). In einem Überschwemmungsgebiet sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig.

Ferner wird nach der HWGK ein weiterer Bereich des westlichen Plangebiets bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutet. Er liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG. Gem. § 78 b WHG sollen bauliche Anlagen in einer dem 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.

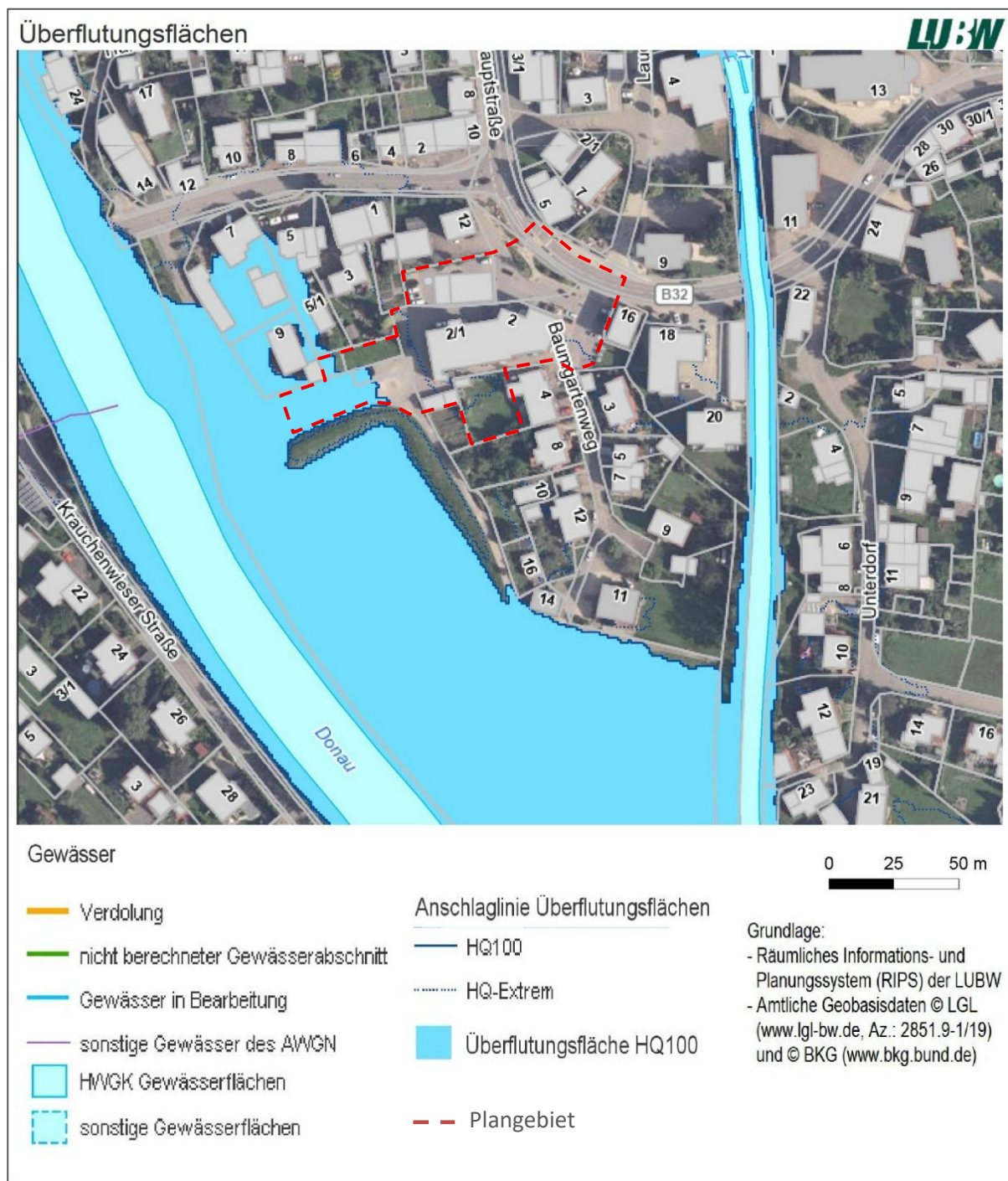


Abbildung: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW

D HINWEISE

1 Immissionsschutz

Gemäß TA Lärm [1] sind die Geräusche, die vom Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes ausgehen (Anlagengeräusche), getrennt von den Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Straßen zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 13.03.2019 zusammen mit den ergänzenden Untersuchungen vom 04.07.2019, der „Stellungnahme zu den Anmerkungen und Einwendungen zum Lärmschutz im B-Planverfahren für die geplante Erweiterung des Einzelhandelsgebäudes in Sigmaringendorf“ vom 27.10.2021 sowie die Schalltechnische Stellungnahme vom 15.01.2026 der Firma ACCON GmbH aus Greifenberg sind Bestandteile des Bebauungsplanes.

Um den Schutz der Nachbarschaft während der Nachtzeit sicherzustellen, ist die Betriebszeit des Verbrauchermarktes einschließlich der An- und Ablieferung auf den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.

Je nach baulicher und betrieblicher Ausgestaltung der Erweiterung des Verbrauchermarkts ist mit Gutachten zum Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm umfassend eingehalten sind. Dies betrifft sowohl die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft der Anlage, als auch auftretende Spitzenpegel.

2 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dabei sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

2.1 CEF1 – Ersatzquartier Nisthilfen

Zum Schutz von gebäudebrütenden Vögeln sind mindestens zwei Nisthilfen für Mehlschwalben und zwei Nisthilfen für Haussperlinge am bestehenden Gebäudekomplex anzubringen (siehe Festsetzung Artenschutz).

Die Nisthilfen müssen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten unter Begleitung einer fachkundigen Person angebracht werden. Ab Anbringung bis ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten sind die Nisthilfen jährlich auf Brutvorkommen zu überprüfen. Dieses Monitoring ist schriftlich und fotografisch zu dokumentieren. Ein entsprechender Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nach Beendigung der Bauarbeiten zukommen zu lassen. Vor Abbruch der Garagen auf den Flurstücken Nrn. 143/4 und 144/4 der Gemarkung Sigmaringendorf müssen diese von einer Fachperson auf eine Besiedelung durch Fledermäuse überprüft werden. Gegeben dem Fall, dass eine Besiedelung festgestellt wird, ist dies der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Außerdem sind ggf.

erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen noch vor Durchführung der Abbrüche mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.2 V1 – Schutz von Vögeln bei Arbeiten an oder in Gebäuden, Abriss oder Umbau

Der Abbruch von Gebäuden ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. Vor Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind diese von Mai bis Juli durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Ersatzquartiere anzubringen.

2.3 V2 - Schutz von Fledermäusen bei Arbeiten an oder in Gebäuden, Abriss oder Umbau

Bei allen Änderungen baulicher Art (wie Um- / Einbauten, Reparaturen, Sanierungen) im Fassaden- oder Dachbereich von Gebäuden etc. sowie im Baumbestand, sind diese vor dem Eingriff auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen. Diese Überprüfung erfolgt eine Periode vor Arbeitsbeginn zwischen Mitte April und Ende August durch fachkundige Personen. Die Ergebnisse sind im Rahmen des Baugesuchs zu dokumentieren. Ggf. wird es nötig, hier weitere Maßnahmen zu ergreifen, diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.4 M3 – Reduktion von Lichtemissionen

siehe Ziffer 8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 M7 – Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

siehe Ziffer 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen (vgl. Rössler et al. 2022 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage, oder www.vogelglas.info).

3 Pflicht zur Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung

Auf die Pflicht des Grundstückseigentümers der Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB sowie die Duldung von Verkehrszeichen nach dem StrG wird hingewiesen.

4 Bodenschutz

Bei Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (siehe auch M 1: Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtige Fläche. Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden (siehe auch V3- Fachgerechter Umgang mit Abfällen und Gefahrstoffen, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

5 Abwasser

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

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen Erdgas-Hausanschlussleitungen und im Bereich des Hochwasserschutzdammes die Erdgasleitung DA 125 PE, DP 1, die u.a. den kompletten Bereich südwestlich der Donau versorgt. Der Verlauf der Gasleitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Ein Abstand von 30 cm um die Leitung darf dabei nicht unterschritten werden. Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

7 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg veröffentlichten „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ mit dem entsprechenden Formblatt zur Durchführung des Bewertungsverfahrens sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden (siehe auch M 4-Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswasser, Umweltanalyse zum Bebauungsplan, IB 365° Freiraum + Umwelt).

8 Grundwasser

Sollte bei den Bauarbeiten Grundwasser angetroffen werden, so ist sofort das Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt zu benachrichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

9 Hochwasserschutz

Ein Teil des Plangebietes ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) betroffen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Gemäß § 78b WHG wurden die Risikogebiete nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde Sigmaringendorf hat zur Gefahrenabwehr einen Alarm- und Einsatzplan für die Feuerwehr erstellt.

Es wird hierzu auf die im Internet unter www.hochwasserbw.de genannten Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ verwiesen, die zu beachten sind.

In Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Gewässer des Regierungspräsidiums Tübingen erfolgen derzeit im Zuge des Integrierten Donau Programms (IDP) die Planungen zur Herstellung eines hundertjährigen Hochwasserschutzes an der Donau.

10 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

11 Baugrund

Durch Erfahrungswerte aus der umliegenden Bebauung kann im Allgemeinen eine Bebaubarkeit des Grundstücks erwartet werden. 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.

12 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

13 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Sigmaringendorf und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden. Die

der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Sigmaringendorf, Hauptstraße 9, 72517 Sigmaringendorf während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

E ANHANG

Pflanzempfehlung:

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

- | | |
|----------------|---------------------|
| - Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| - Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Stiel-Eiche | Quercus robur |
| - Winter-Linde | Tilia cordata |
| - Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

Bäume II. Ordnung:

- | | |
|----------------|------------------|
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Birke | Betula pendula |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Mehlbeere | Sorbus aria |

Obstbaumhochstämme:

- Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Kornelkirsche | Cornus mas |
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Haselnuss | Corylus avellana |
| - Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| - Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Zwerghecken:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Schwarzer Geißklee | Cytisus nigiricans |
| - Seidelbast | Daphne mezereum |

- | | |
|------------------|----------------------------|
| - Färber-Ginster | Genista tinctoria |
| - Zwerg-Liguster | Ligustrum vulgare, Lodense |
| - Bibernelle | Rosa pimpinellifolia |
| - Fingerstrauch | Potentilla fruticosa |

Ranker:

- | | |
|---------------|----------------------|
| - Efeu | Hedera helix |
| - Wilder Wein | Parthenocissus spec. |