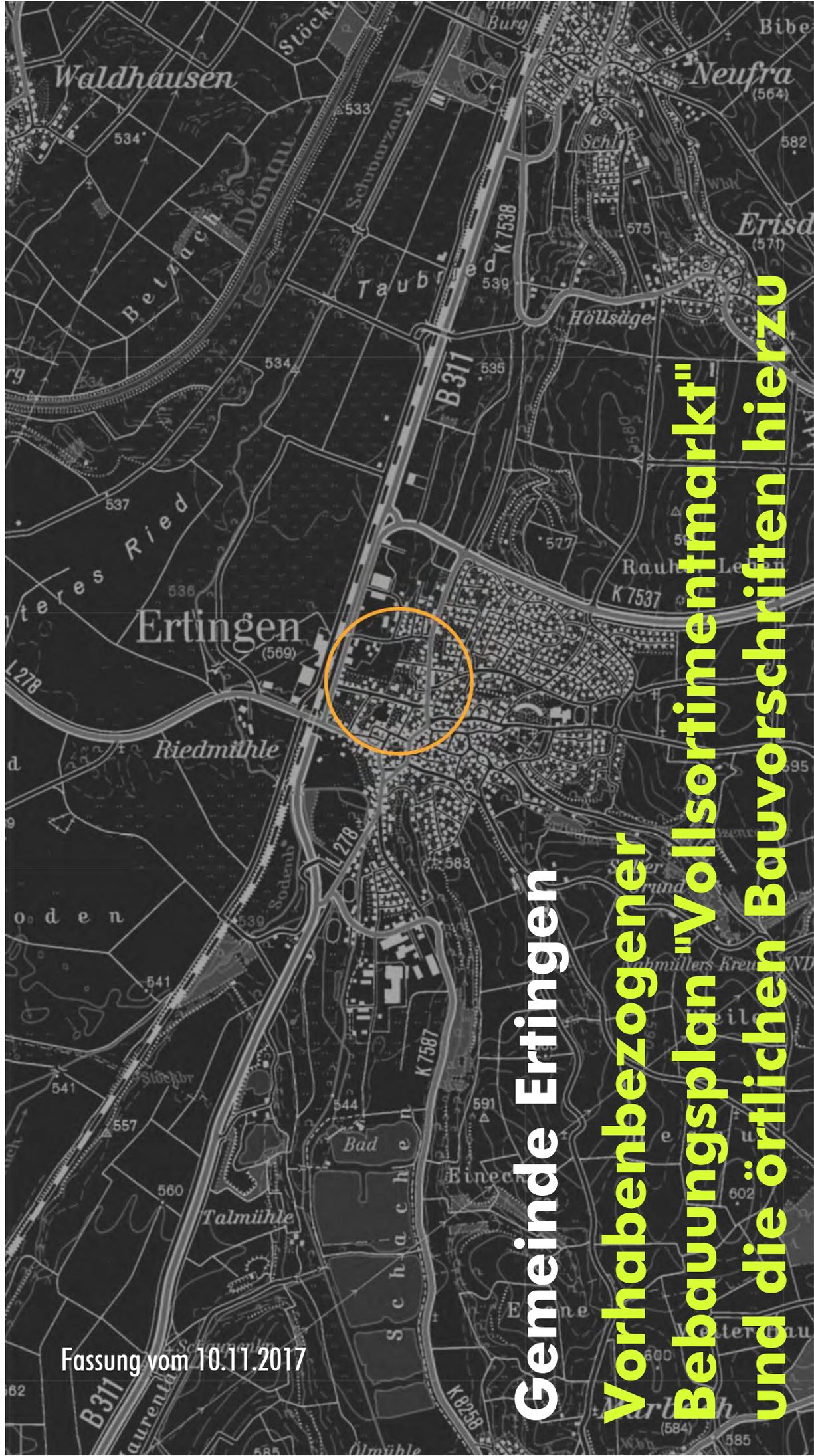


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber  
Originalfassung

[www.buerosieber.de](http://www.buerosieber.de)

Fassung vom 10.11.2017



# Gemeinde Ertingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	12
5	Satzung über den Bebauungsplan	16
6	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	18
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	36
10	Begründung – Sonstiges	37
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	39
12	Begründung – Bilddokumentation	40
13	Verfahrensvermerke	41

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

A rectangular box with an orange border and a white background containing the text "Vollsortimenter".

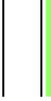
"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zulässig sind:

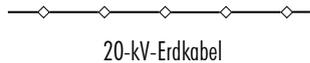
- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortimentmarkt
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen); die maximal zulässige Anzahl von nicht überdachten Stellplätze beträgt 90.
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- 2.2** GR 2.550 m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3** **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
— Stellplätze und  
— Zufahrten zu Stellplätzen  
bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4** H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, Verdampfer, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5** **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 12,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.6  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**  
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Verkehrsflächen;** , die Darstellung der Gestaltung der Hirschstraße (Fußweg) im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht verbindlich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche,** die Darstellung der öffentlichen Parkplatzfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht verbindlich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  Versorgungsanlagen für **Elektrizität;** hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Netze BW GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14

**Ableitung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das derzeit bestehende Kanalnetz (Mischwasser) ist möglichst zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Hinweis: Die Entwässerung des Supermarktes im Trennsystem soll vorbereitet werden. Der Zusammenschluss von Regen- und Schmutzwasser kann somit erst an der Übergabestelle in die Ortskanalisation erfolgen. Sobald die Regenwasserleitung im Pestalozziweg gebaut wird ist der Regenwasserkanal an diese Leitung anzuschließen. Der Entwässerungsplan ist entsprechend dieser Vorgabe einzureichen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.15

**Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes inklusive der An- und Ablieferung durch Lkw sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen.
- Die An- und Ablieferung des Lebensmittelmarktes während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist ausschließlich mittels Kleintransporter ( $\leq 2,8$  t) zulässig.
- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

- Die Nutzung des Pkw-Parkplatzes (An- und Abfahrtsbewegungen) des Vollsortimentmarktes ist (mit Ausnahme der Anlieferung durch Kleintransporter) prinzipiell nur im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Beschilderung, Schranke, Kette).
- Die Luftein- und -auslässe für die Zu- und Abluft der Lüftungs- und Klimaanlage dürfen jeweils einen maximalen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Der Schall-Leistungspegel des Verflüssigers darf einen Wert von 67 dB(A) nicht überschreiten.

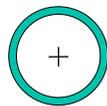
2.16



**Lärmschutz-Maßnahme (LSM);** entlang der Grundstücksgrenze zwischen der Schule und dem Wohnhaus "Bahnhofstraße 10" ist eine durchgehende aktive Lärmschutz-Maßnahme in fugendichter Ausführung mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m<sup>2</sup> komplett in der eingezeichneten Länge und einer relativen Höhe von 3,50 m zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzmaßnahme ist zu bestimmen ab der Fußbodenhöhe des Untergeschoßes des Gebäudes Bahnhofstraße 10.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.17



**Zu pflanzender Baum,** verbindlicher Standort, der auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18

**Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandver-

ordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

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

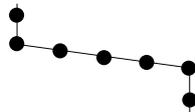
**Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung (Höhe des Hauptgebäudes über NN)

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

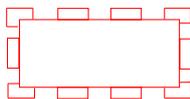
2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" der Gemeinde Ertingen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21

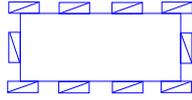


**Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.22



**Bereich des einfachen Bebauungsplanes;** in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" der Gemeinde Ertingen

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.2

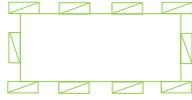
**Werbeanlagen auf den  
für die Bebauung vorge-  
sehenen Flächen**

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

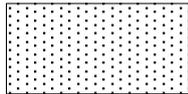
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1



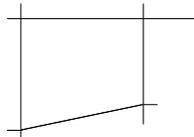
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes "Krähbrunnen-Platz und Umgebung III" der Gemeinde Ertingen (siehe Planzeichnung);

4.2



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



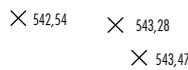
**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4

515/1

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5



**Vorhandenes Gelände**; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.6

### Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Der erfasste, revieranzeigende Grauschnäpper kann möglicherweise im Plangebiet als Brutvogel vorkommen. Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung dieser Art zu vermeiden, sind drei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang am Neubau und/oder in Bäumen anzubringen (z.B. Firma Schwegler Halbhöhle 2 MR). Weiterhin sind aus artenschutzfachlichen Gründen drei

Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF) am Neubau zu installieren.

- Es ist wünschenswert, möglichst viele der Bäume im Geltungsbereich zu erhalten.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 28.08.2017

#### 4.7 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.8   
0,4-kV-Erdkabel

**Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 0,4-kV-Erdkabel der Netze BW GmbH (siehe Planzeichnung)

4.9   
0,4-kV-Freileitung

**Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 0,4-kV-Freileitung der Netze BW GmbH (siehe Planzeichnung)

- 4.10 Abstände zu Versorgungsleitungen** Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen zu Erdgas-Versorgungsleitungen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GE 125(M). Geplante Baumpflanzungen haben einen Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH einzuhalten, ansonsten werden mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 4.11 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen.  
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 4.12 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).  
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des

Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### **4.13 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Ertingen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.14 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 1298), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" in öffentlicher Sitzung am 27.11.2017 beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.11.2017.

### **§2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.11.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.10.2017 in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, den Grund- und Umrissen, der Dachform, den Gebäudehöhen sowie die befestigten Außenanlagen und die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der Darstellung der Parkplätze östlich der Hirschstraße und die Gestaltung der Hirschstraße betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 10.11.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### §3 In-Kraft-Treten

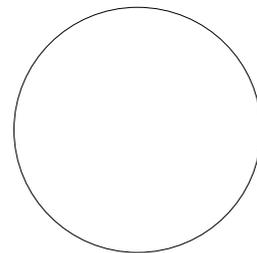
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" der Gemeinde Ertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### §4 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" im Wege der Berichtigung angepasst.

Ertingen, den .....

.....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Ertingen die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" in öffentlicher Sitzung am 27.11.2017 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.11.2017.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.11.2017 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.10.2017 in dessen wesentlichen Grundzügen des äußeren Erscheinungsbildes, den Grund- und Umrissen, der Dachform, den Gebäudehöhen sowie die befestigten Außenanlagen und die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen.

Die bestehende Differenz der festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist.

Den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung vom 10.11.2017 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

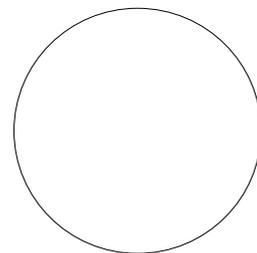
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

## §4 In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" der Gemeinde Ertingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ertingen, den .....

.....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Das Plangebiet ist zentral im Ortskern gelegen und umfasst im Wesentlichen das Grundstück des ehemaligen Penny-Marktes zwischen der "Hirschstraße" und der Schule. Dabei soll auch eine Erweiterung nach Westen erfolgen.
- 7.1.1.2 Der östliche zu überplanende Bereich liegt planungsrechtlich bisher innerhalb des Bebauungsplanes "Krähbrunnenplatz und Umgebung III". Hierbei ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan soll vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden. Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden.
- 7.1.1.3 Der seit einigen Jahren leerstehende Penny-Markt soll nachgenutzt werden und wird im Zuge der Planung durch einen Vollsortimentmarkt wieder einer Nutzung zugeführt. Südwestlich des geplanten Marktes sind weitere Flächen in den Bebauungsplan einbezogen, um hier eine Lärmschutzmaßnahme zu ermöglichen.
- 7.1.1.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.
- 7.1.1.5 Durch die bewusst gewählte Kombination von Regelungen und Vorgaben des "Vorhaben- und Erschließungsplanes", des "Bebauungsplanes" und des "Durchführungsvertrages" soll eine zweckgebundene, flexible und trotzdem auch schlanke Planung geschaffen werden.
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
- 7.1.1.7 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

## **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt zentral in der Gemeinde Ertingen und grenzt im Westen an einen Fußweg der die Planfläche von der bestehenden Schule im Südwesten sowie den Kindergarten im Nordwesten trennt. Das Plangebiet wird von der "Hirschstraße" durchzogen, welche als Erschließung des ehemaligen Penny-Marktes dient. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung bzw. Wohn- und Geschäftshäusern eingeschlossen. Dabei handelt es sich vornehmlich um Ein- und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau). Im südlichen Teil wird das Plangebiet von der "Bahnhofstraße" eingegrenzt.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich, erstreckt sich von der im Norden gelegenen Straße "Pestalozziweg" über die östlich verlaufende "Hirschstraße". Im Osten schließt die örtliche Schule an den Geltungsbereich an und im Süden grenzt die "Bahnhofstraße" den Geltungsbereich ab.
- 7.1.2.3 Den zentralen Bereich des Plangebietes bilden die Grundstücke für das Vorhaben zur Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze sowie öffentlicher Stellplätze in Nord-Osten (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes).
- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 424 (Teilfläche), 488, 489, 510/15, 515/1, 516 (Teilfläche) und 516/3.
- 7.1.2.5 Das überplante Gebiet befindet sich planungsrechtlich bisher innerhalb des Bebauungsplanes "Krähenbrunnenplatz und Umgebung III". Darin ist bislang ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan soll vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den überplanten Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Im Rahmen des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden.
- 7.1.2.6 Die vorliegende Planung setzt die Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen einer Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planungen wieder Verbindlichkeit.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Gebäude des ehemaligen Penny-Marktes. Zwischen dem ehemaligen Penny-Markt und der "Hirschstraße" liegen die dazugehörigen Stellplätze. Westlich des bestehenden Marktes befindet sich Grünland mit Baumbestand. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation.

7.2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist leicht bewegt. Nach Westen fällt das Gelände leicht ab.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Im Rahmen des Leerstandes am ehemaligen Penny-Markt Standort in Ertingen wurde im Jahr 2017 eine "Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Ertingen" in Auftrag gegeben. Hierbei sollte insbesondere die Versorgungssituation der Gemeinde eingeschätzt werden. Durch die Nutzungsaufgabe des Penny-Marktes ist der Netto-Markt als einziger Lebensmittelanbieter in Ertingen verblieben, welcher sich durch sein eingeschränktes Sortiment als Discounter auszeichnet. In der Folge ist ein deutliches Versorgungsdefizit erkennbar, woraus zusätzlich Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Gemeinden und Städte (insb. Riedlingen; Bad Saulgau) aufgrund ihrer Lebensmittelmärkte resultieren. Der Gemeinde Ertingen erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Die Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge durch die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes zu Gütern des täglichen Bedarfs macht die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bereich erforderlich. Darüberhinaus kann das Vorhaben zur Schaffung eines ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen beitragen.

7.2.2.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" dient zum einen der Vermeidung von Leerstand im Innenbereich und zum anderen der Sicherung und Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebotes für die ortsansässige Bevölkerung. Hierbei werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung im Sinne der Stärkung der Nahversorgung unterstützt, da der ortsansässigen Wohnbevölkerung die Möglichkeit geboten wird, vor Ort einzukaufen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.5.11 Kleinzentren sollen als Standorte von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen in der Regel mindestens 8.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse "Landesentwicklungsachsen"  
Ulm/(Neu-Ulm)-Ehingen/D.-Riedlingen-(Herbertingen);

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.9 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.
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3.3.7.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
  - A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungs-Fähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
  - A II 2.1.1.2 [...] Die Standort-Voraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktur-Einrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungs-Achsen verbessert werden.
  - A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungs-Tätigkeit stärker genutzt werden.
  - A II 2.2.1 In den [...] strukturschwachen Räumen sollen vor allem Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktur-Einrichtungen sicherstellt. [...]
  - A III 2.1.4 Entwicklungs-Achse von regionaler Bedeutung: Ulm-Ehingen-Riedlingen-Ertingen
  - A IV 4.1 Die zentralen Orte [...] sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können. Hierzu soll insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel, die Stärkung des Dienstleistungs-Bereiches und die Verbesserung des Arbeitsplatz-Angebotes angestrebt werden.
  - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktur-Empfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchen-Struktur hingewirkt werden.

– Karte Raum-      Ausweisung der Gemeinde Ertingen als Kleinzentrum.  
struktur

- 7.2.3.3 Gemäß LEP 3.3.7 (Z) sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- 7.2.3.4 Gemäß LEP 3.3.7.1 (Z) soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 7.2.3.5 Gemäß LEP (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- 7.2.3.6 In einer Auswirkungsanalyse der gma Ludwigsburg vom April 2017, ergänzt im Juli 2017, wurden die städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht. Durch das geplante Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst. Das Beeinträchtungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg wird durch das Vorhaben eingehalten.
- 7.2.3.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 7.2.3.8 Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen, der die Gemeinde Ertingen angehört, verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets Einstufungen eines Sondergebiets (SO) "Einzelhandel" mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- 7.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Ertingen geprüft.

7.2.4.2 Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Ort, der Grundstücksverfügbarkeit und der vorhandenen Erschließung hervorragend für einen Vollsortiment - Lebensmittelmarkt. Des Weiteren kann durch die Nutzung der Parkplätze des Lebensmittelmarktes für öffentliche Zwecke dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

7.2.4.3 Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf immissionsschutztechnische sowie artenschutzrechtliche Belange hingewiesen, die im Zuge der Rodungs- und Abbrucharbeiten vorgenommen werden sollten. Darüber hinaus wurde auf den Niederschlagswasserabfluss (Retention) hingewiesen.

7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der erörterten immissionsschutztechnischen, ortsbildgestalterischen und anderer rechtlicher Vorgaben umzusetzen.

7.2.4.5 Für den geplanten Vollsortimentmarkt soll erreicht werden, dass er zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Versorgungseinrichtungen zu schaffen ohne dadurch die städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.

7.2.4.6 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.7 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.

7.2.4.8 Im südwestlichen Bereich ist ein Teilbereich als "einfacher Bebauungsplan" ausgewiesen.

7.2.4.9 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.550 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 7.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.
- 7.2.5.2 Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Vollsortimentmarkt" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten innerhalb der Bereiche orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.
- 7.2.5.3 Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen angepasst. Dies sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortiment-Markt, Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop) sowie sonstige einem Lebensmittelmarkt dienende Anlagen.
- 7.2.5.4 Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mann-

heim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes und ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Vollsortimenters erwartet.

7.2.5.5 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der zukünftigen Grundstücksgröße unabhängige Zielvorhabe getroffen. Die Grundfläche ist auf das umzusetzende Vorhaben abgestimmt. Für den Bereich des "Vollsortimentmarktes" ist eine zulässige Grundfläche von 2.550 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Um das Vorhaben, das auf Grund des großen Parkplatzbedarfs einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 erforderlich. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die gleichzeitige Festsetzung der Gesamthöhe des Hauptgebäudes über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- 7.2.5.6 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben in diesen umgesetzt werden kann, ohne der Bauherrschaft die Möglichkeiten zu geringfügigen Anpassung und Veränderung im Detail zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen daher geringfügig über das zulässige Nutzungsmaß (zulässige Grundfläche) hinaus. Die Abstandsflächen werden im Durchführungsvertrag gesondert geregelt.
- 7.2.5.8 Für die Freiflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen.

## **7.2.6 Infrastruktur**

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist bereits im westlichen Bereich vorhanden. Diverse Erdkabel und Freileitungen queren das Grundstück des Bauvorhabens. Diese werden im Zuge der Umsetzung neu geordnet.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.7.1 Das geplante Bauvorhaben ist über die Einmündungen in die "Hirschstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Hirschstraße" besteht eine Anbindung an die "Riedlinger Str." worüber weitere Anbindungen u.a. an die Bundes-Straße 311 gegeben sind. Die öffentlichen Parkplätze sind im Nord-Osten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" gelegen und werden von Norden über den "Pestalozziweg" sowie der "Hirschstraße" erschlossen."
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Riedlinger Str." mit der Linien 393 gegeben.

## **7.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms sind nicht erkennbar. Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der "Hirschstraße" ein.
- 7.2.8.2 Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Sieber; Fassung vom 05.09.2017) erstellt, in der die o.g. Gewerbelärm-Immissionen gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die Verkehrslärm-Immissionen der öffentlichen Stellplätze gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) ermittelt und bewertet wurden. Die Berechnungen der Gewerbelärmeinwirkungen zeigen, dass bei Umsetzung der bestehenden Planungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan immissionsschutztechnische Bestimmungen z.B. zu Öffnungs- und Betriebszeiten, Warenanlieferung und Parkplatznutzung enthalten.

- 7.2.8.3 Zusätzlich ist eine mit dem Anwohner vereinbarte aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der Grundstücksgrenze zwischen der Schule und dem entsprechenden Wohnhaus festgesetzt. Diese soll als Ausgleich für die, zwar geringfügige, zusätzliche Lärmeinwirkung durch den Vollsortimentmarkt den durch die Schule verursachten Lärm auf das Grundstück des Anwohners verringern.
- 7.2.8.4 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser sollte zu einem Teil direkt vor Ort (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung zwischen den Stellplätzen) versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Ableitung in das derzeit bestehende Kanalnetz (Mischwasser) ist möglichst zu beschränken. Es ist eine Ableitung im Trennsystem vorzubereiten.
- 7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.2.10 Geologie**

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Ertingen westlich des Orts-Zentrums. Es wird im Norden durch den "Pestalozziweg" und im Süden durch die "Bahnhofstraße" begrenzt. Der Geltungsbereich wird von Norden, Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung eingeschlossen. Dabei handelt es sich um Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten. Im Westen wird das Gebiet durch einen Fußweg begrenzt, der die Planfläche von der vorhandenen Schule im Südwesten sowie vom Kindergarten im Nordwesten trennt. Durch das Plangebiet zieht sich die "Hirschstraße", welche als Erschließung der bestehenden Gebäude dient. Zudem bestehen im Gebiet ein aufgegebenes Verkaufsgebäude und mehrere Parkplatzflächen. Der westliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch eine Grünfläche mit mehreren Bäumen (Obstbäume, Fichten, etc.).

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Große Teile des Plangebietes sind bereits durch die bestehende Bebauung, die Parkplatzflächen und die Verkehrsflächen ("Hirschstraße") versiegelt und können nicht mehr als Lebensstätte für Tier- und Pflanzenarten dienen. Die überbauten Bereiche werden durchzogen von einzelnen Grünstrukturen und Gehölzen. Diese können der innerörtlichen Vernetzung für Kleinlebewesen (z.B. Igel) und Vögel dienen. Vor allem die Gehölzstrukturen können von siedlungstypischen

Vogelarten als Lebens- und Brutraum verwendet werden. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht im Moment eine relativ extensiv genutzte Wiese mit mehreren Bäumen (Obstbäume, Fichten, etc.). Dieser Bereich ist insbesondere für Kulturfolger und siedlungstypische Arten attraktiv. Die auf der Grünfläche vorhandenen Obstbäume sind teilweise abgängig oder bereits vollständig abgestorben. Gerade die abgestorbenen Baumbestandteile sind wichtige Habitate für schützenswerte Tierarten wie Fledermäuse, Vögel und einige Käfer. Den "vitalen" Bäumen fehlt es meist deutlich an Pflege. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 28.08.2017) weisen die Bäume zum Teil kleine wenige Zentimeter tiefe, beginnende Asthöhlungen auf. Keine ist jedoch so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Spechthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Nachweise geschützter Arten bzw. Hinweise auf ihr Vorkommen konnten nicht erbracht werden. Auch Hinweise auf xylobionte Käfer konnten nicht festgestellt werden. Am Gebäude gelangen keine Nachweise, welche auf das Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen deuten. Zugangsmöglichkeiten zum Dachstuhl bestehen nicht, da die Dachverschalung gänzlich vergittert ist. Eine Nutzung durch Fledermäuse ist daher als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Auf dem First hielt sich zum Zeitpunkt der Untersuchung ein singender Hausrotschwanz auf. Eine Brutstätte konnte jedoch nicht gefunden werden. Das Männchen flog in Richtung Osten in die Bestandsbebauung ab. Es ist anzunehmen, dass dort im nahen Umfeld ein Brutvorkommen besteht. Neben dem Hausrotschwanz konnten Arten wie der Grünfink (revieranzeigend), Grauschnäpper (revieranzeigend), Buchfink (revieranzeigend), Mönchsgrasmücke (revieranzeigend), Star (Nahrungsgast) und Eichelhäher (Nahrungsgast) im Plangebiet festgestellt werden.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 275 m beginnt der Naturpark "Obere Donau" (Nr. 4). Ebenfalls südlich kann ein Landschaftsschutzgebiet ("Ostrand des Donau- und Schwarzachtales zwischen Marbach Riedlingen", Nr. 4.26.030) in einer Entfernung von 600 m nachgewiesen werden. In der gleichen Entfernung wie das Landschaftsschutzgebiet befindet sich das kartierte Biotop "Heckenlandschaft südlich Ertingen (Nordhälfte)" (Nr. 1-7922-426-0011) gem. § 30 BNatSchG.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich der bestehenden Bebauung und der Verkehrsflächen sind die vorkommenden Böden vollständig versiegelt und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr unbeeinträchtigt erfüllen. Die Parkplatzflächen sind teilweise mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebaut, sodass ein gewisses Maß an Versickerung in diesen Bereichen weiterhin möglich ist. Auf der im Westen befindlichen Wiesenfläche und auf den Grünflächen zwischen den Parkplatz- sowie Verkehrsflächen ist der Boden vollständig unversiegelt und kann seinen Funktionen uneingeschränkt nachkommen. Im Bereich der Planung kann nach der Geologischen Übersichtskarte (1:300.000) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im tieferen Untergrund von einer Süßwassermolasse ausgegangen werden. Hieraus könnte sich eine Parabraunerde aus Löss entwickelt haben.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der ebenen Topografie ist im gesamten Plangebiet nicht mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Im Bereich der

bestehenden Bebauung und der Verkehrsflächen ist die Versickerung auf Grund der vollständigen Versiegelung ausgeschlossen. Auf den Parkplatzflächen ist auf Grund der versickerungsfähigen Beläge eine Versickerung in eingeschränktem Umfang möglich. Auf der bestehenden Wiese im westlichen Plangebiet und auf den Grünflächen zwischen den Parkplatz- und Verkehrsflächen ist eine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers uneingeschränkt möglich.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die bestehende Bebauung ist das Schutzgut bereits in gewissem Maße beeinträchtigt. Durch die Versiegelung kann keine Kaltluft produziert werden und es entstehen kleinere innerörtliche Wärmeinseln. Im westlichen Teil der Planfläche im Bereich der Wiesenfläche ist die Bildung von Kaltluft möglich. Zudem kann durch die bestehenden Gehölzstrukturen im gesamten Geltungsbereich Frischluft ausgebildet werden, was die Qualität des Siedlungsklimas anhebt.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die bestehende Bebauung erfährt das Schutzgut bereits eine Beeinträchtigung. Die Planfläche ist von keiner Seite aus der freien Landschaft einsehbar. Durch die Wiesenfläche mit mehreren vorhandenen Baumstrukturen und den angrenzenden Fußweg kann eine gewisse Erholungsnutzung für die Anwohner in diesem Bereich angenommen werden.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der im Plangebiet vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Zudem geht in Folge der Bebauung der Lebensraum "Extensivwiese" in diesem Bereich verloren. Durch entsprechende Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen (insbesondere Baumpflanzungen) sollen diese negativen Auswirkungen auf ein erträgliches Maß herabgesetzt werden. Der erfasste, revieranzeigende Grauschnäpper kann möglicherweise im Plangebiet als Brutvogel vorkommen. Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung dieser Art zu vermeiden, werden drei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang am Neubau und/oder in Bäumen angebracht (z.B. Firma Schwegler Halbhöhle 2 MR). Weiterhin werden aus artenschutzrechtlichen Gründen drei Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1 FF) am Neubau installiert.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Schutzgebiete und die im weiteren Umfeld kartierten Biotop gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in

diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Extensivwiese mit ihren Baumbeständen kann als solches nicht erhalten werden und geht als Ertragsstandort (Wiesenschnitt, Obst) verloren.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das geplante Vorhaben werden neben der bestehenden Versiegelung weitere Flächen versiegelt, wodurch eine erneute Einschränkung der Versickerungsleistung entsteht. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch das geplante Bauvorhaben geht die Extensivwiese mit ihren vorhandenen Baumstrukturen weitestgehend verloren. Damit entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinert sich die für die Naherholung wichtige innerörtliche Freifläche. Da diese tiefer liegt als die umliegende Bebauung, können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt.

### **8.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Es wird die Pflanzung von mindestens sechs Bäumen mit verbindlichen Standort innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese dienen der Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Durch die Neupflanzungen werden zudem Ersatzhabitate für vorhandene Arten geschaffen, welche durch den Verlust der bestehenden Gehölze Lebensräume verloren haben.
- 8.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel

(*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

- 8.2.3.5 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.6 Für Werbeanlagen sind gestalterische Einschränkungen festgesetzt, welche mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.
- 8.2.3.7 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassade. Die Gestaltung des Freiraumes wird ebenfalls über den VEP bestimmt. Die Lage der Abstandsflächen bzw. eine Abstandsflächenübernahme werden im Durchführungsvertrages verbindlich festgelegt. Daher beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf die Gestaltung von Werbeanlagen.

### 9.1.2 Werbeanlagen

9.1.2.1 Durch die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Ortsbildes im Allgemeinen entsteht. Zusätzlich werden blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Zu berücksichtigen sind auch die weitergehenden Regelungen zu den Werbeanlagen. Neben den bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften wird die maximale Höhe von Werbeanlagen über die planungsrechtlichen Festsetzungen definiert.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Zur Umsetzung des Vorhabens erwirbt der Vorhabenträger die notwendige Fläche.
- 10.1.1.2 Weitere bodenordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

### 10.1.3 Durchführungsvertrag

- 10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen, zur Kostenübernahme, zu Abstandsflächen sowie Nutzungsbeschränkungen getroffen.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,23 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Für die Bebauung vorgesehene Flächen "Vollsortimentmarkt"	0,64	52,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen "Hirschstraße"	0,11	8,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche "Parkplatz"	0,10	8,5 %
"Einfacher Bebauungsplan" (inkl. Versorgungsflächen)	0,37	30,3 %

## **10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindlichen Abwasserkanal

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional Netz AG

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südwest Netz

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: gemeindliche Entsorgungsunternehmen

10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

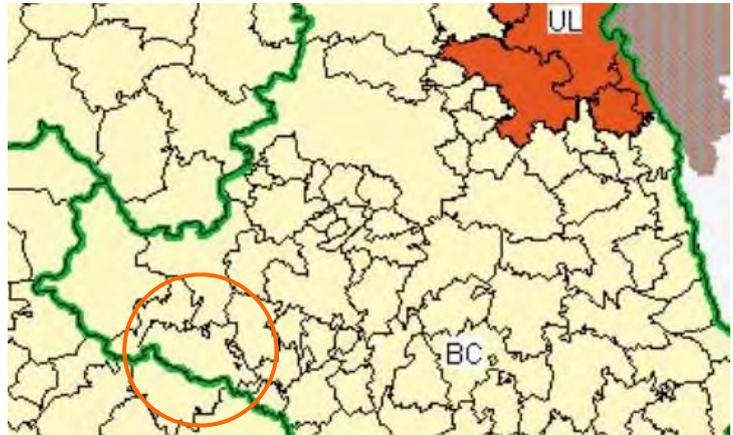
## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Ertingen beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.11.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.11.2017 enthalten):

- redaktionelle Ergänzung der Festsetzung hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Parkplatzfläche
- redaktionelle Klarstellung und Ergänzung der Festsetzung hinsichtlich Ableitung von Niederschlagswasser
- klarstellende Ergänzung der Festsetzung bezüglich der Höhe der Lärmschutzmaßnahme
- Ergänzung der Hinweise zu Bestandshöhen und zum Brandschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

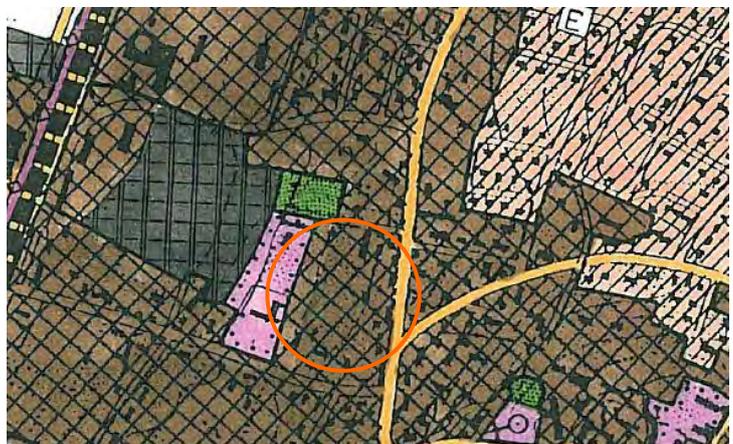
Landesentwicklungsplan  
Baden-Württemberg  
2002, Karte zu 2.1.1  
"Raumkategorien"; Dar-  
stellung als ländlicher  
Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regi-  
onalplan Donau-Iller,  
Karte 1 "Raumstruktur",  
Darstellung der Gemeinde  
Ertingen als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechts-  
gültigen Flächennut-  
zungsplan, Darstellung  
als Mischgebiet (MI)



Blick von Norden auf den  
ehemaligen Penny -  
Markt und dessen Stell-  
plätze



Blick von Westen auf die  
öffentlichen Stellplätze in  
Richtung "Pestalozziweg"



Blick von Süden auf die  
benachbarte Schule



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.03.2017. Der Beschluss wurde am 30.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Ertingen, den .....

.....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 30.10.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 21.09.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.09.2017 bis 30.10.2017 (Billigungsbeschluss vom 18.09.2017; Entwurfsfassung vom 05.09.2017 Bekanntmachung am 21.09.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Ertingen, den .....

.....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.07.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.09.2017 (Entwurfsfassung vom 05.09.2017; Billigungsbeschluss vom 18.09.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ertingen, den .....

.....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.11.2017 über die Entwurfsfassung vom 10.11.2017.

Ertingen, den .....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 10.11.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.11.2017 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Ertingen, den .....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

**13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ~~25.01.2018~~ ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ertingen, den .....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

**13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimentmarkt" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ertingen, den .....  
(Jürgen Köhler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.09.2017

Plan geändert am: 10.11.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eppinger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.