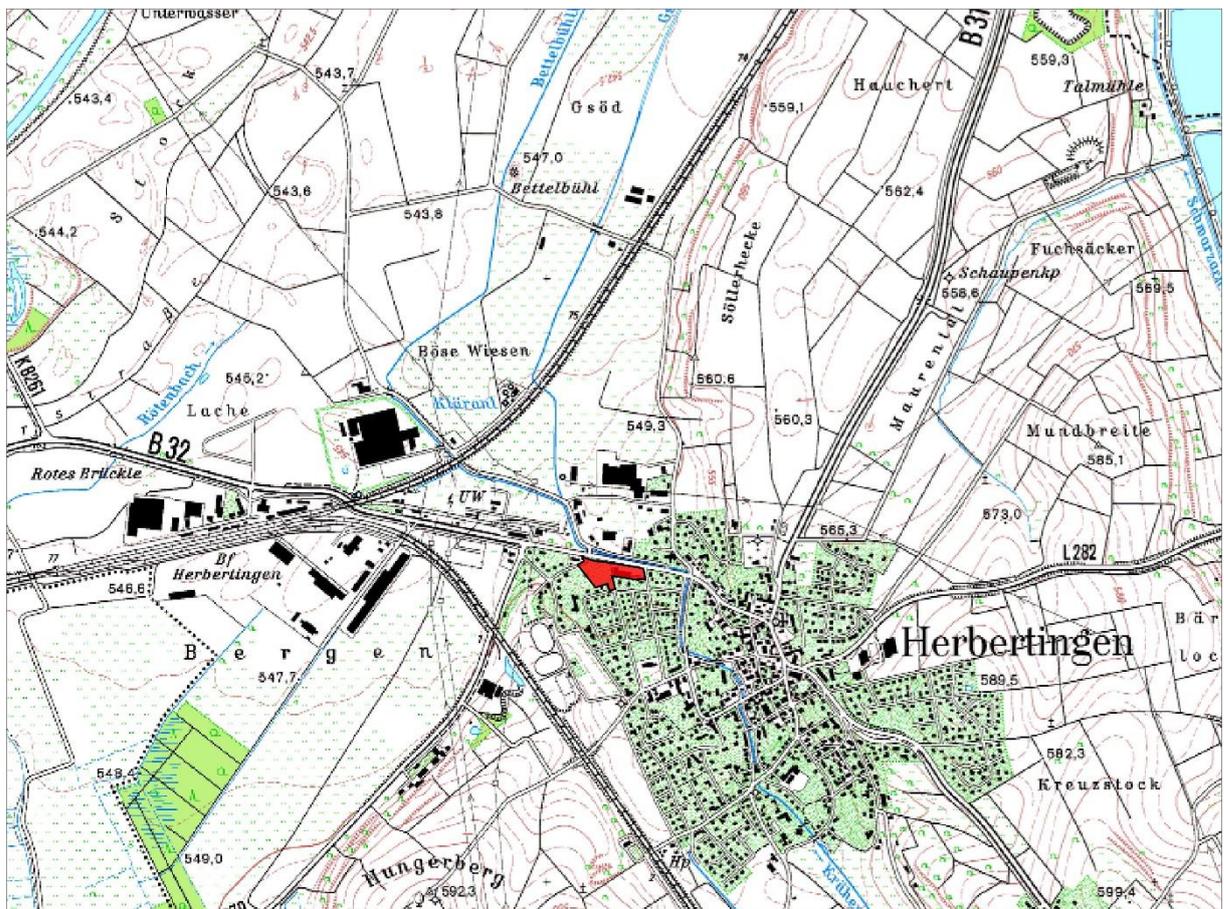


Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung" gemäß §13a BauGB

Stand: 16.09.2020

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung" gemäß §13a BauGB
Stand: 16.09.2020

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Herbertingen

Holzgasse 6
88518 Herbertingen

Telefon: 07586 9208-12

Telefax: 07586 9208-60

E-Mail: magnus.hoppe@herbertingen.de

Web: www.herbertingen.de

Vertreten durch: Hr. Bgm. Magnus Hoppe



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 16.09.2020

Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der Baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen	8
2.4	Verkehrsflächen	8
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnung	9
2.6	Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Planzeichen	11
3.2	Weitere Hinweise durch Text	12
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	17
1	Präambel	17
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	19
2.1	Dachgestaltung	19
2.2	Sonstige Festsetzungen	19
C	Begründung	21
1	Planungsanlass	21
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB	21
3	Planungsrechtliche Vorgaben	22
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	22
3.2	Flächennutzungsplan	22
4	Das Baugebiet	23
4.1	Lage, Größe und Nutzung	23
4.2	Baugrund und Topographie	25
4.3	Altlasten	25
4.4	Verkehrssituation / Erschließung	26
4.5	Lärmemissionen	27
4.6	Bau- und Bodendenkmäler	27
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	28
5.1	Städtebauliches Konzept/ Alternativen	28
5.2	Grünordnerisches Konzept	28

6	Festsetzungskonzept	29
6.1	Art der Baulichen Nutzung	29
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	30
6.3	Bauweise und Baugrenzen	31
6.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	32
6.5	Grünordnung	32
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	32
7.1	Dachgestaltung	33
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	33
8	Naturschutzfachliche Belange	34
9	Erschließung	38
9.1	Wasserversorgung	38
9.2	Abwasserentsorgung	38
9.3	Niederschlagswasser	38
9.4	Strom- und Niederstromversorgung	39
9.5	Abfallentsorgung	39
10	Flächenbilanzierung	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenkennzahlen	39
------------	-------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)	23
Abbildung 2:	Luftbild des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt).	24

ANLAGEN

Schalltechnische Untersuchung, em plan, 08.09.2020

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ in öffentlicher Sitzung am 16.09.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücke mit der Fl.Nr. 1675/26 und 1716 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nrn. 23/4, 1675/2, 1676/7, 1676/10, 1717/1 der Gemarkung Herbertingen und hat eine Größe von ca. 1,15 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 16.09.2020

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 16.09.2020 sowie die schalltechnische Untersuchung von em plan, vom 08.09.2020.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 39), der Satzung, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und Zeichnung in der Fassung vom 16.09.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd – Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

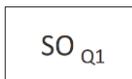
2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 BauNVO im Quartier Q1

Zugelassen ist im Quartier 1 Nahversorgungsbetriebe mit einem Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze).

Q 2

Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. §9 Abs. 2b BauGB

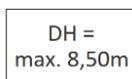
Im östlichen durch das Planzeichen 15.14 (PlanZV) abgegrenzte Plangebiet Quartier Q2 mit der Flurstücksnummer 1657/26, Gmkg. Herberlingen sind Vergnügungsstätten im Sinne des §9 Abs. 2b BauGB ausgeschlossen.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,6

Durch Stellplätze und Zufahrten darf die GRZ bis max. 0,8 überschritten werden.



Dachhöhe (DH)

Maximal zulässige Dachhöhe in Meter über den in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt bis Oberkante Dachhaut. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Bei Pultdächern auf die höchste Stelle des Daches (First), hier: 8,5 m.



Maßgebender Höhenbezugspunkt für die Dachhöhe, siehe Planzeichnung.

Dieser liegt am südlichen Straßenrand der bestehenden Austraße mittig der geplanten Zufahrt zum Sondergebiet Quartier Q1.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten

Im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb des umgrenzten Bereiches sowie innerhalb des Baufensters zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belag (z.B. mit Sickerpflaster) auszuführen.

Nebenanlagen

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen gemäß den örtlichen Bauvorschriften (siehe Ziff.2.2.1) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Sondergebiet sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze auch Überdachungen für Einkaufswagenboxen und Aktionsboxen mit einer Grundfläche von jeweils 15 m² zulässig.

2.4 Verkehrsflächen

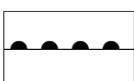


Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.)



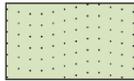
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur in den gekennzeichneten Bereichen über die Austraße zulässig. Eine direkte Ein- und Ausfahrt auf die Bahnhofstraße ist nicht zulässig.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnung

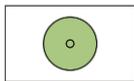


Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Entwicklung von artenreichen Blühstreifen durch die Ansaat eines geeigneten, autochthonen Saatguts.



Bestandsbaum, zu erhalten



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

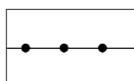
Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom Dezember 1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine).

2.6 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung Kontingentierungsfläche für Quartier Q1, siehe Planzeichnung



Höchstzulässiges Emissionskontingent tag von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung



Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 06:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung

Immissionschutz

Gewerbegeräusche, SO-Gebiet Lebensmittelmarkt

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 entsprechend nachfolgender Tabelle nachweisen:

Tab.: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

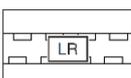
Quartier	Fläche in ha	L_{EK} in dB(A) / m ²	
		tags	nachts
Q1	0,43	59	44

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach DIN ISO 9613-2 zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB(A))}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5. Die Lage des Quartiers ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan durch Planzeichnung eindeutig festgelegt. Im Übrigen gelten die Anforderungen der DIN 45691:2006.



Leitungsrecht für Misch-, Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde

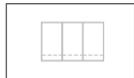
Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht (LR) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



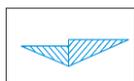
Öffentliche Verkehrsfläche Bestand



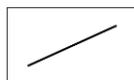
Parkplatz geplant



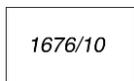
Gebäude geplant



Sichtdreieck



Flurstücksgrenze (nachrichtliche Darstellung), Bestand



Flurstücksnummer (nachrichtliche Darstellung), Bestand



Bestandsgebäude (nachrichtliche Darstellung)



Wasserleitung, Bestand



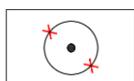
Gasleitung, Bestand



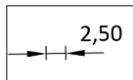
Kanal, Bestand



Bushaltestelle, Bestand



Bestandsbaum, zu roden



Bemaßung in Meter

3.2 Weitere Hinweise durch Text

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
Stil-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 nigricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur

Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

- Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).
- Vorhandene Fledermauskästen an zu fällenden Bäumen sind an geeigneten Bäumen in der Umgebung umzuhängen.
- Während der Bauphase dürfen in den Aktivitätszeiträumen von Fledermäusen (Ende März bis Ende Oktober in Abhängigkeit mit der jährlichen Witterung) Bautätigkeiten nur bei Helligkeit durchgeführt werden; von einer nächtlichen Beleuchtung ist abzusehen.

**Großflächig
spiegelnde Glas-
scheiben**

Um Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sind gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Immissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

**Auffälligkeiten
bei der Boden-
beschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

Verkehrsflächen

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit

unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5m zu dulden.

Beleuchtungskörper und Hinweisschilder

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 (§126 (1) BauGB) sowie die Duldung von Verkehrszeichen nach dem StrG wird verwiesen.

Außenbeleuchtungen

Im Bereich der Park/Stellflächen und Außenanlagen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendigste Minimum zu reduzieren. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Außenleuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt mit einer Farbtemperatur der Leuchtmittel von maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Lampen sollen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

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.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

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

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.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

	<p>Zur Sicherstellung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB gemäß DIN 19639) empfohlen.</p> <p>Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.</p>
Grundwasser- schutz / Wasser- versorgung	<p>Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bauungspläne“ wird hingewiesen. Die Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) sind zu beachten.</p>
Niederschlags- wasserbeseiti- gung	<p>Es sollte u.a. beachtet werden:</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.</p> <p>Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.</p> <p>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, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.</p>
Baugrund	<p>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.</p>
Archäologische Funde, Boden- denkmäler	<p>Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten</p>

Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

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 und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Einrichtungen für die Stromversorgung Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Herbertingen vor.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen am 16.09.2020 zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 16.09.2020 und umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 1675/26 und 1716 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nrn. 23/4, 1675/2, 1676/7, 1676/10, 1717/1 der Gemarkung Herbertingen und hat eine Größe von ca. 1,15 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 16.09.2020.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zeichnung in der Fassung vom 16.09.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

In-Kraft-Treten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1

PD/FD

**Zulässige Dachformen der Haupt- und Nebengebäude:
Pultdach (PD) und Flachdach (FD)**
Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen aufweisen.
Dacheinschnitte sind unzulässig (§ 74 Abs.1 LBO).
- 2.1.2

DN= max. 18°

Zulässiger Dachneigungsbereich, hier von 0° bis max. 18°.
- 2.1.3 **Dachaufbauten** Technische Dachaufbauten, Oberlichter dürfen die zugelassene Dachhöhe um max. 1,0m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.
Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Dachhöhe.
- 2.1.4 **Bedachung** Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässige Materialien für die Dacheindeckung sind Metall, naturrote Dachziegel, Folien sowie Dachbegrünungen, oder gleichwertiges. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.
- 2.1.5 **Solartechnische Anlagen** Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
Aufständungen sind unzulässig.

2.2 Sonstige Festsetzungen

- 2.2.1 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Am Gebäude sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen sind auch auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig, sowie freistehende Werbeanlagen (Werbepylone und Fahnenmasten) auch außerhalb der Baugrenzen, wenn diese eine Höhe von 6,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken),

Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren.

2.2.2 Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Sockel- und Stützmauern sind unzulässig.

Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden).

In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahrten zu Grundstücken ist die Einfriedung so zu gestalten, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Bepflanzungen sind hier mit max. 0,80 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Straßen- und Wegekannten abzurücken.

2.2.3 Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig. Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind unzulässig. (§ 74 Abs.1 LBO).

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Entwicklungsflächen des Innenbereiches für den bestehenden Gewerbebetrieb „Netto-Markt“. Die Fläche südlich der Bahnhofstraße soll daher als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen werden (Quartier Q1). Der bestehende Netto-Markt in der Bahnhofstraße möchte bereits seit mehreren Jahren seinen Standort in Herbertingen ausbauen. Eine Anpassung des bestehenden Marktes an den neuesten Stand der Technik ist wirtschaftlich nicht möglich. Eine Verlagerung mit Neubau auf dem angrenzenden Grundstück zum bestehenden Netto-Markt ist daher erforderlich. Die östliche Fläche (Quartier 2), auf der sich der aktuell der Netto-Markt befindet, soll nur insoweit bauplanungsrechtlich geregelt werden, dass ein „Trading-Down“ Effekt des örtlichen Umfeldes vermieden wird. Dies soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des §9 Abs. 2b BauGB für das Gebiet Quartier 2 erreicht werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt über § 34 BauGB.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Planungsbereich liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. Südlich grenzt ein Wohngebiet an den Planungsbereich an.

Mit Aufstellung einer begleitenden Satzung über örtliche Bauvorschriften im Quartier Q1 sollen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Anforderungen an Werbeanlagen usw. für das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel getroffen werden.

Die Gemeinde Herbertingen beabsichtigt die Nahversorgung der Bürger auch zukünftig zu gewährleisten und die Belange der Wirtschaft zu fördern.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Angebotsbebauungsplan „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Nachverdichtung zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bürger durch einen Lebensmittelmarkt als eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m². Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Herber-tingen in der Region Bodensee-Oberschwaben dem Mittelbereich Bad Saulgau zu. Damit liegt die Ge-meinde in der Gebietskategorie „Verdichtungsbereich Ländlicher Raum im engeren Sinne“. Großräu-mig ist der Bereich als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Stärkung, Entwicklung und Um-strukturierung ein Schwerpunkt der Raumordnung ist. Dieser soll gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP (Punkt 2.4.3) so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen geschaffen und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan die Vorgaben der Landesplanungsbehörde.

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

Die Möglichkeit der Sicherung und Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes am bestehenden Standort wurde untersucht. Künftige notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für einen Lebensmittel-markt, der den heutigen Vorschriften und Standards entspricht, stehen aus wirtschaftlichen standört-lichen Gründen jedoch nicht zur Verfügung. Der Ausweichstandort befindet sich in einer örtlichen Freifläche, die allseitig einen baulichen Zusammenhang aufweist (Insellage). Aus diesem Grund befin-det sich der gewählte Standort bereits in einer Ortslage und nicht in einem landschaftlich geprägten Umfeld.

Der Regionalplan Bodensee- Oberschwaben befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf des Regionalplanes ist Herber-tingen als Kleinzentrum mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Es liegt an der Landesentwicklungssachse Sigmaringen - Riedlingen bzw. Bad Saulgau. Entlang der Donau und den Hang hinauf bei Hundersingen ist ein Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug (Status: Verbindliche Planung) ausgewiesen, welcher sich nordwestlich des Planungsgebiets in ca. 950 m Ent-fernung befindet. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen oder sonsti-gen Restriktionen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herber-tingen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend gemischte Bauflächen vor. Teilweise

reicht der Geltungsbereich im Süden an eine angrenzende Wohnbaufläche und beinhaltet eine öffentlichen Grünfläche (Grünverbindung), die entlang dem Südrand und in Fortsetzung der Erschließungsstraße Angergraben dargestellt ist.

Nördlich der Bahnhofstraße grenzen im Osten gemischte Bauflächen, im Norden gewerbliche Bauflächen und im Westen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Elektrizität, an.

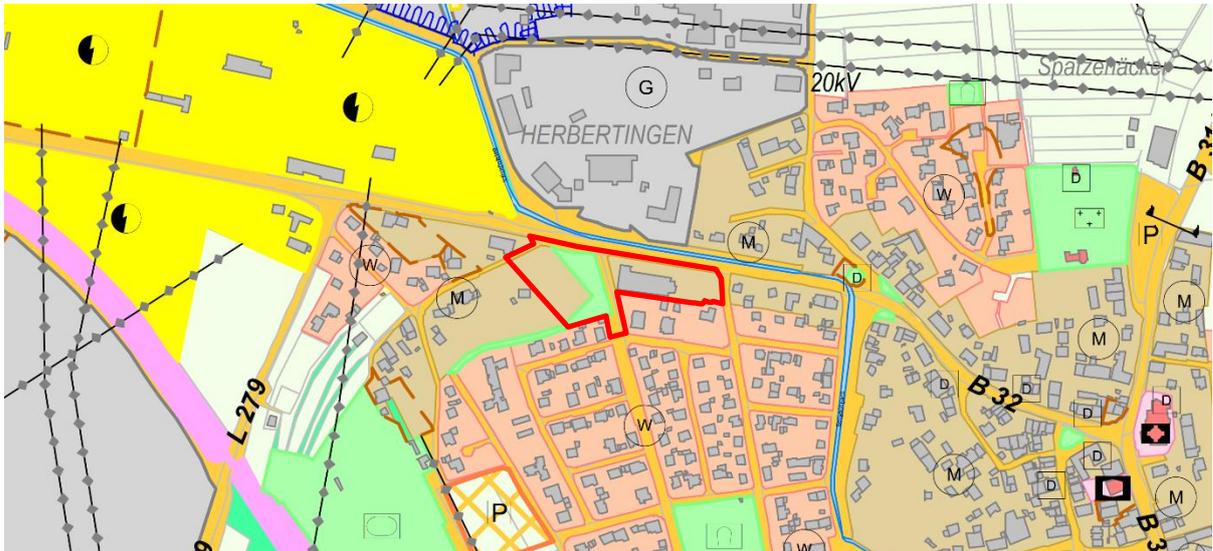


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd - Innenentwicklung“ liegt bereits überwiegend innerhalb der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird vorgenommen. Der westliche Bereich (Quartier Q1) bis zur Austraße ist als Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen. Der östliche Bereich (Quartier Q2) bleibt unverändert. Die bisher dargestellte Grünfläche (Grünzug) wird in der weiteren Planung aufgenommen und entlang des Angergrabens im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Entwicklung von Gehölzhecken konkretisiert.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Herbertingen im Landkreis Sigmaringen und umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nr. 1716 und 1675/26 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nr. 23/4, 1675/2, 1676/7, 1676/10, 1715, 1717/1 der Gemarkung Herbertingen.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,15 ha. Davon entfallen auf das westliche Quartier 1 ca. 7059 m² und auf das Quartier 2 im Osten ca. 4417 m².

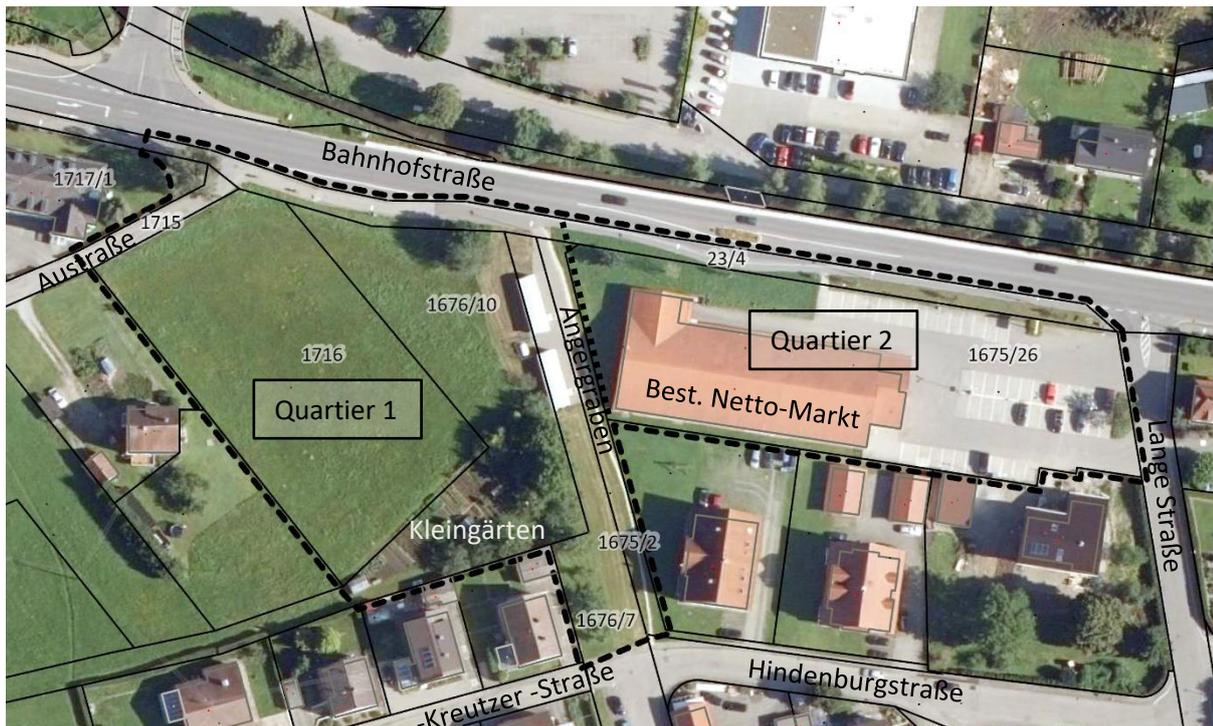


Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs (schwarz umrahmt).

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist vom bestehenden Nettomarkt und dem dazugehörigen Parkplatz geprägt (Quartier 2). Auf dem Gelände wurden mehrere junge Bäume gepflanzt. Im Nordwesten an den Netto-Markt angrenzend befindet sich eine Versickerungsmulde.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs (Quartier 1) wird derzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Kleingartenanlage (private Gemüsebeete mit Gehölzen, zwei Walnussbäumen und sieben mittelstämmige Obstbäume). Vier weitere Obstbäume befinden sich in der südlichen Verlängerung des Umgriffs, entlang der bestehenden Wohnbebauung (FlNr. 1676/7). Diese werden in die Planung durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche integriert und bleiben erhalten. Entlang dem Angerweg befinden sich derzeit temporär zwei Mobilwohnheime mit einer standortfremden Thujahecke, welche im Rahmen des Vorhabens entfernt wird. Im Nordwesten zur Bahnhofstraße hin, besteht eine Straßenböschung mit einer Baumgruppe im Osten (zwei Weiden und eine Esche), welche im Zuge der Planung erhalten werden.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Flächen und Nutzungen an:

- Im Norden: Bahnhofstraße mit Bushaltestelle und Gehweg, Austraße;
- Im Osten: Lange Straße;
- Im Süden: Wohngebiet mit Kleingartenanlage im Osten
- im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Wohnhaus.

Der Geltungsbereich wird durch den Grünzug und Wirtschaftsweg (Fußpfad) Angergraben in die Quartiere Q1 im Westen und Q2 im Osten getrennt.

4.2 Baugrund und Topographie

Das Gelände ist weitgehend ebenflächig und weist nur ein geringes Gefälle nach Westen auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 550 NHN. Das westliche unbebaute Quartier 1 liegt weitgehend ebenflächig ca. 0,5-1,0 m unterhalb des Niveaus der Bahnhofstraße und den weiteren angrenzenden Erschließungswegen. Das Grundwasser steht gemäß Aufzeichnungen des Pegels GWM A7 6/9 im Jahr 2019 bei 539,56 bis 539,99 NHN in der Gemeinde Herbertingen ca. 10 m unter der Geländeoberfläche an. Beeinflusst wird das Gebiet durch den nördlich der Bahnhofstraße verlaufenden Krähenbach (Bettelbühlbach). Der Krähenbach ist in diesem Abschnitt vollständig verbaut. Ein Vorkommen von Schichtwasser oberhalb dem Grundwasserkörper ist nicht auszuschließen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller-Lech-Platte (D64) im Naturraum Donau-Ablach-Platte (040). Die leicht wellige Hügellandschaft wurde durch Gletscherbecken, Schmelzwasserrinnen und Drumlins der riss- und mindelzeitlichen Vereisungen des Rheingletschers geformt und bildet eine Altmoränenlandschaft. Als geologische Einheit wird im Bereich des Plangebiets in der Geologischen Karte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg, Baden-Württemberg, Rheingletscher-Niederterrassenschotter aufgeführt. Hierbei handelt es sich um ein Schmelzwassersediment des Niederterrassenniveaus und verschiedene Schotterkörper mit gemeinsamer Terrassenoberfläche, die mit der inneren Jungmoräne verknüpft sind. Gemäß der Karte 1:50.000 „Bodenkundliche Einheiten“ des LGRBs kann das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung keiner bodenkundlichen Einheit zugeordnet werden. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt „Humusgley und Anmoorgley aus Hochwassersedimenten über Kies“ an, während südlich des Geltungsbereichs „Kolluvium über Parabraunerde aus würmzeitlichem Kies“ vorliegt. Östlich des Geltungsbereichs liegt „Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm-Fließerden“ vor.

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.

Der östliche Geltungsbereich im Bereich des bestehenden Parkplatzes (Quartier Q2, Flst. 1675/26) ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen (siehe nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil). In diesem Bereich wird auf die Anforderungen bei baulichen Anlagen zum Hochwasserschutz hingewiesen, die zu beachten sind. Das Bestandsgebäude liegt jedoch außerhalb des Risikogebietes für ein HQextrem-Ereignis und der Bebauungsplan lässt hier kein weiteres Baurecht zu.

4.3 Altlasten

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

4.4 Verkehrssituation / Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung an. Es ist beabsichtigt, das Quartier 1 im Westen über die Austraße an die Bahnhofstraße (L279) anzuschließen. Dazu ist eine Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Austraße in die Bahnhofstraße notwendig, um eine fachgerechte Anbindung zu erreichen. Dies erfolgt durch eine Verschwenkung der Austraße nach Süden in das Grundstück FINr. 1716. Ein direkter Anschluss an die Bahnhofstraße ist in Abstimmung mit dem Straßenbauamt nicht möglich. Zudem befindet sich auf Höhe des Quartiers 1 eine Bushaltestelle an der Bahnhofstraße, die eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück unmöglich macht. Dies wird durch das Planzeichen Nr. 6.4 PlanZV (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Durch die kurze Entfernung zur Haupterschließungsstraße (Bahnhofstraße) wird ein zusätzlicher Verkehr in den angrenzenden Wohngebieten vermieden und durch die Situierung der Kundenstellplätze zur Bahnhofstraße hin eine kurze und direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz sichergestellt. Des Weiteren verfügt der gewählte Standort für den geplanten Lebensmittelmarkt über einen direkten Anschluss an den ÖPNV (Bushaltestelle). Die Taktfrequenz der Bushaltestelle „Herbertingen Wäschefabrik“ wird von Montag bis Freitag 7x angefahren von 7:42 bis 18:40 Uhr, davon 4 Fahrten zur Schule bzw. zum Bahnhof in Herbertingen und 3 Fahrten zum Bahnhof in Bad Saulgau.

Für den Einmündungsbereich in die Bahnhofstraße wurden die Themen Sichtverhältnisse und Linienführung im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abgestimmt. Die weiteren verkehrstechnischen Belange des Kreuzungspunktes zwischen dem motorisierten Ziel- und Quellverkehr und dem Fuß- und Radverkehr sowie den neuen Anforderungen an die Ausführung von Bushaltestellen sind im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in einer detaillierten Straßenplanung unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Ziffer 6.1.10.8, Tabelle 41) und der Vorgaben und Regelungen des RadNetzBW aufzuzeigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches weist der Bebauungsplan dazu öffentliche und private Verkehrsflächen bzw. Verkehrsgrün aus, so dass hier die verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt werden können und die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Im Rahmen der Beteiligung wurde im Bereich des ausgewiesenen Stellplatzes zur Bahnhofstraße hin eine Blendschutzhecke gefordert. Diese kann auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden. Da es sich nur um Kleinsträucher handelt kann die Blendschutzhecke auch innerhalb des dort festgelegten Leitungsrechts realisiert werden. Auf eine gesonderte Festsetzung wird daher verzichtet.

Durch das Vorhaben wird kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße erwartet, da die Verkehre bisher an den bestehenden Netto-Markt gebunden waren und an den neuen Standort verlagert werden.

Die Erschließung des Quartiers 2 im Osten erfolgt wie bisher über die Lange Straße mit Anbindung an die Bahnhofstraße.

Die beiden Quartiere werden durch den Angergraben getrennt. Der bereits im Bestand vorhandene Fußpfad wird in die Planung aufgenommen und als Fußweg in einem öffentlichen Grünzug mit begleitenden Gehölzstrukturen ausgebaut. Damit wird eine attraktive Fußwegeverbindung aus den südlichen Wohngebieten zur Bahnhofstraße hin ermöglicht.

4.5 Lärmemissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro em plan, Neusäß vom 08.09.2020 erarbeitet. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gutachten geht in seiner schalltechnischen Beurteilung von einer Angebotsplanung aus, das den üblichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung der Bevölkerung nachbildet.

Gegenstand dieser Untersuchung war die Prüfung der Verträglichkeit eines Verbrauchermarkts mit der bestehenden benachbarten Wohnbebauung unter Beachtung des Umstandes, dass in der umgebenden Nachbarschaft weitere Gewerbebetriebe existieren.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen Beurteilung den Anforderungen der TA Lärm. Der Betrieb des Verbrauchermarkts hält unter typisierender Betrachtung aller Voraussicht nach die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft für den Tagzeitraum ein. Das hierfür erforderlichen Emissionskontingent ist gewerbetypisch. Die grundsätzliche Machbarkeit des Verbrauchermarkts an diesem Ort ist damit gegeben.

Im Nachtzeitraum sind Liefertätigkeiten und Umschlagvorgänge von Waren mit Flurfördertechnik nicht möglich, da schon aufgrund der zurückzulegenden Weglängen von einem Lkw. in der Nacht die Immissionsrichtwerte überwiegend an den benachbarten Immissionsorten nicht mehr eingehalten sind. Dem kann man auch kaum begegnen, da sich zwar die Rampe zur Verladung einhausen ließe, die Fahrwege jedoch kaum abzuschirmen sind, ebensowenig wie die Rangierwege der Lkw.

Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass auch nachts Außenverflüssiger laufen werden und ggfs. die Anlieferung für den Backshop vor 6 Uhr erfolgen kann. Um dies zu berücksichtigen ist neben dem Tagkontingent auch ein Nachtkontingent nach DIN 45691 eingestellt.

Zugleich sind die Kontingente dergestalt austariert, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten zumindest um 6 dB(A) unterschritten sind, also eine gewerbliche Vorbelastung i. S. der TA Lärm nicht zu berücksichtigen ist.

Je nach baulicher und betrieblicher Ausgestaltung 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.

Insofern gegenüber den in dem Schallgutachten zum Bebauungsplan getroffenen Ansätzen keine relevanten Abweichungen geplant sind kann dieses als Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Verbrauchermarkts herangezogen werden.

4.6 Bau- und Bodendenkmäler

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler vor, noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. Nördlich der Bahnhofstraße außerhalb dem Wirkungsbereich des Vorhabens befindet sich ein Kulturdenkmal Nr. 13 (Abgegangene Riedmühle). In ca. 150 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich der mittelalterliche Ortskern von Herbertingen. In der Satzung wird deshalb unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept/ Alternativen

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am westlichen Ortskernbereich von Herbertingen die Nahversorgung der Bürger (Lebensmittelmarkt) weiterhin sicherstellen zu können. Damit soll ein mindestens gleichwertiger Ersatz des bisher an der Bahnhofstraße bestehenden Netto-Marktes erfolgen, da dieser nicht mehr dem heutigen Standard entspricht und ein Ausbau und eine Erweiterung aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Eine Verlagerung des Nettomarktes unmittelbar auf die verinselte Freifläche im Westen bietet sich aus städtebaulicher Sicht an. Der Standort ist optimal an die Bahnhofstraße angebunden und fügt sich in die bestehende Bebauung (Misch- und Wohngebietsflächen) ein. Des Weiteren steht eine direkte Anbindung an den ÖPNV durch die bestehende Bushaltestelle an der Bahnhofstraße zur Verfügung. Besser geeignete Standorte im Einzugsbereich des Lebensmittelstandorts stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Der bestehende Netto-Markt im Osten (Quartier 2) wird aufgegeben. Eine konkrete städtebauliche Regelung dieses Bereiches ist nicht beabsichtigt, so dass eine Entwicklung und Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Quartier auf Grundlage des § 34 BauGB anhand der angrenzenden Bebauung abgeleitet wird. Um städtebauliche Konflikte mit dem sozialen Umfeld zu vermeiden, wurden Vergnügungsstätten gem. § 9Abs. 2b BauGB ausgeschlossen.

Um Lärmbeeinträchtigungen durch den Kundenverkehr des geplanten Lebensmittelmarktes in Quartier 1 soweit als möglich zu begrenzen, wurden die erforderlichen Flächen für Stellplätze zur Bahnhofstraße hin ausgewiesen (ca. 2.600 m²). Damit können kurze Fahrwege in das Quartier gewährleistet werden. Zur Vermeidung von unnötigen KFZ-Verkehr ist eine Fußwegeverbindung aus den südlichen Wohngebieten entlang dem geplanten Lebensmittelmarkt zur Bahnhofstraße vorgesehen. In diesem Bereich wird auch eine wirksame öffentliche Grünverbindung hergestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich fußläufig erreichbar, westlich des historischen Ortskerns von Herbertingen am Übergangsbereich zwischen der historischen dörflichen Bauweise und den randlich angrenzenden Wohn- und Misch- und Gewerbegebieten. Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Bahnhofstraße stellt in ihrer Verlängerung eine direkte Fortsetzung der Hauptstraße zum Ortskern dar.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden und gesunde Wohnverhältnisse mit der Planung in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten sicherstellen zu können, wurde eine Emissionskontingentierung für das Quartier 1 auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens vorgenommen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Die bestmögliche Integration des Planungsgebietes in die umgebende Landschaft wird über grünordnerische Festsetzungen sichergestellt. Neben der räumlichen Anordnung des Baukörpers soll gewährleistet werden, dass eine möglichst durchgängige und standortgerechte Ein- und Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs erreicht wird.

Das Plangebiet Quartier 1 liegt in einer innerörtlichen integrierten Lage auf einer Freifläche, so dass die Ausweisung von Randeingrünungen nicht erforderlich ist. Stattdessen kann eine Einbindung des

Quartiers 1 mit privaten Pflanzbindungen erreicht werden. Besondere Blickbeziehungen liegen nicht vor. Um ein durchgängig homogenes Bild zu schaffen, soll entlang dem Angergraben ein öffentliches Grün als Gliederungsgrün entwickelt und zur Bahnhofstraße fortgesetzt werden. Der bestehende Baumbestand soll, soweit eine Beeinträchtigung der unterirdischen Spartenleitungen ausgeschlossen werden kann, erhalten bleiben.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt somit im Wesentlichen folgende Ziele:

- Aufbau eines Gliederungsgrüns entlang dem Angergraben
- Erhalt von ortsbildprägenden Obstbäumen und Gehölzen
- Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken
- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Sicherstellung der Niederschlagswasserversickerung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze

6 Festsetzungskonzept

Es erfolgt eine Unterteilung des Plangebietes ist in zwei Quartiere.

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Quartier 1: Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO:

Zur Verbesserung der Nahversorgung der Gemeinde wird ein Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Lebensmittelmärkten bis zu einer Nettoverkaufsfläche (VK) von 800 m² mit einem Lebensmittelvollsortiment inklusive betriebstypenspezifischen Randsortimentsanteilen - welche ganz oder überwiegend - dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dient sowie die hierzu gehörenden Neben- und Lagerräume sowie Außenanlagen (Stellplätze). Auf eine weitere zusätzliche Beschränkung des Randsortimentes auf einen bestimmten Prozentsatz wird verzichtet, da allgemein anerkannt ist, dass ein Randsortiment, wie sich schon aus dem Wortlaut ergibt, dass von dem Einzelhandelsbetrieb vorgehaltene Kernsortiment lediglich ergänzen darf. Das Randsortiment muss von der in Anspruch genommenen Verkaufsfläche her deutlich untergeordnet bleiben. Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m² wird der Anteil der Randsortimente sicher keine wesentliche wirtschaftliche Bedeutung einnehmen. Durch die Bezeichnung eines Vorhabens als Lebensmittelvollsortimenter wird hinreichend festgelegt, welche Nutzung beabsichtigt und genehmigungsfähig ist. Der Großteil der Verkaufsfläche eines solchen Lebensmittelvollsortimenters ist danach dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen regelmäßig auch ständig wechselnde, nicht zu den Lebensmitteln gehörende Aktionswaren unterschiedlichster Art zählen.

Grundsätzlich wären Einzelhandelsbetriebe unabhängig von dem Kriterium der Großflächigkeit in Form von Lebensmittelmärkten auch in andern Gebietsarten, wie z.B. Dorf-, Misch- und Kerngebieten zulässig, mit der Ausweisung in einem Sondergebiet soll aber der Nutzungszweck des Gebietes klar zum Ausdruck gebracht werden und nur die darin festgelegte Nutzung zulässig sein. Somit scheiden andere Nutzungsarten, wie z.B. Vergnügungsstätten, sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, letzteres nicht zuletzt auch von der Flächengröße des Quartiers 1, aus.

Aufgrund der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m² sowie der geringen Flächengröße des Quartiers Q1 kann eine aus raumordnerischer Sicht unerwünschte Agglomerationswirkung von Nahversorgungsbetrieben ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung der Nutzung in einem Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Quartieres klar geregelt.

Quartier 2: Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im östlichen durch das Planzeichen 15.14 (PlanZV) abgegrenzte Plangebiet Quartier Q2 mit der Flurstücksnummer 1657/26, Gmkg. Herbertingen werden Vergnügungsstätten im Sinne des §9 Abs. 2b BauGB ausgeschlossen.

Für das bestehende Gebäude des Netto-Marktes soll die Nachnutzung im Rahmen des § 34 BauGB offengehalten werden, aber ein Trading-Down Effekt vermieden werden. Aus diesem Grund soll die künftige Zulässigkeit der Quartiersentwicklung anhand des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Um dennoch die städtebauliche Ordnung des Quartieres anhand der absehbaren Entwicklungstendenzen sicherstellen zu können wird ein möglicher sozialer „Trading-Down“-Effekt durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des §9 Abs. 2b BauGB vermieden. Damit sollen auch mögliche Lärmkonflikte in der Nachtzeit mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet vermieden werden.

Mit dem alleinigen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet Q2 gem. § 9 Abs. 2 BauGB handelt es sich daher nicht um eine unzulässige Negativplanung. Der Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB liegt gerade darin, durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan Beschränkungen über die sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ergebende Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem sonst nicht beplanten Innenbereich treffen zu können. Im vorliegenden Fall besteht ein städtebaulich begründetes Interesse der Gemeinde, eine von dem Gebäudebestand her zu erwartende Fehlentwicklung von Vergnügungsstätten zu verhindern, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel einer nachhaltigen, sozialen Siedlungsentwicklung.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Kap. 6 und Kap.7 beziehen sich somit ausschließlich auf das Quartier 1 - Sondergebiet Lebensmittelmarkt im westlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist durch eine lockere Mischbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie gewerblichen Nutzungen mit bis zu 2 Vollgeschossen, im Einzelfall bis 3 Vollgeschosse geprägt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Gebäudehöhe.

Um die Versiegelung des Plangebietes auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, wird die Bebauung mit Hilfe von Baufenstern (Baugrenze) in Verbindung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich bei der Sondergebietsfläche an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. So werden für die bauliche Anlage der Gebäude eine GRZ von 0,6 festgelegt, um eine dörfliche lockere Bebauung sicherzustellen. Diese darf bis zur höchstzulässigen GRZ von 0,8 für Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Quartiers gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bebauung sicherzustellen.

In jedem Fall wird das in § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren- festgelegte Kriterium der höchstzulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² eingehalten und deutlich unterschritten. Mit der im zeichnerischen Teil festgelegten Baulandfläche des Quartiers 1 von ca. 5.144 m² ergibt sich bei einer GRZ von 0,8 eine überbaubare Grundfläche mit Gebäuden und Stellplätzen von ca. 4.115 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit sind die Vorgaben des § 13a BauGB (GR < 20.000 m²) erfüllt.

Gebäudehöhe:

Im Quartier 1 wird die Dachhöhe auf max. 8,5 m über dem Höhenbezugspunkt der Austraße mittig der geplanten Zufahrt zum Sondergebiet festgelegt. Aufgrund des gleichmäßigen Geländeverlaufes ist eine Festlegung der maximalen Fußbodenoberkante nicht erforderlich. Mit der Festlegung der max. Gebäudehöhe von 8,5 m sind ausreichend Spielräume für einen Lebensmittelmarkt dieser Größenordnung möglich. Auch bei Ausnutzung der vollen Dachhöhe wird gewährleistet, dass sich das Gebäude in die umgebende Bebauung einfügt bzw. unterordnet, besondere Blickbeziehungen und unerwünschte Prägungen des Ortsbildes werden vermieden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind im Regelfall mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO (mindestens 2,5 m) zu errichten. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig in den südlichen Bereich des Quartiers 1 ausgewiesen, um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks und eine verkehrsgünstige Anordnung der Stellplatzflächen zur Bahnhofstraße hin sicherzustellen. Das Baufenster ist mit der Planung des Lebensmittelmarktes abgestimmt. Geringe Spielräume sind durch die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen bis max. 10m² gemäß §23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Ebenfalls sind untergeordnete Bauteile gemäß §5 Abs. 6 LBO und Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen für die Versorgung des Plangebietes) außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Bei vollständiger Ausnutzung der Baugrenzen erfolgt eine geringfügige Unterschreitung der Mindestgrenzabstände entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Eine Bebauung in diesen Bereichen ist nur mit einer Abstandsflächenübernahme mit Eintrag einer Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück möglich.

Neben der Baugrenze werden Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung ausgewiesen. Aufgrund der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Süden sind diese so situiert, dass diese durch das geplante Gebäude abgeschirmt liegen. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades des

Bodens sind Stellplätze in wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind auch Überdachungen für Einkaufswagenboxen und Aktionsboxen mit einer Grundfläche von jeweils 15 m² zulässig. Damit wird den besonderen Anforderungen eines Lebensmittelmarktes entsprechend Rechnung getragen.

6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im Plan sind Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen, hier Misch- und Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde, bzw. den Ver- und Entsorgungsträgern eingetragen. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Bei geplanten angrenzenden Gebäuden ist die Fundamentierung des Gebäudes so herzustellen, dass die Lastabtragung des Fundamentes (eine ggf. künftige Kanalsanierung) ermöglicht und nicht beeinträchtigt.

6.5 Grünordnung

Das Plangebiet ist bis auf die Gehölzbestände im Bereich der Kleingärten im Süden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Diese können innerhalb des ausgewiesenen Baulandes voraussichtlich nicht erhalten werden. Zum Ausgleich werden im Bebauungsplan Pflanzbindungen für die Einbindung des Plangebietes schwerpunktmäßig im Bereich der Stellplatzfläche und im Randbereich des Grundstücks ausgewiesen. Diese bilden das Grundgerüst der internen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden. Das bedeutet, dass auf dem Grundstück ca. 10 bis 14 Bäume anzupflanzen sind. Die genaue Lage der Baumstandorte ist variabel.

Auf öffentlichen Grund werden im Bereich des Angergrabens Obstbäume aufgrund ihrer ökologischen Qualität als zu erhalten gekennzeichnet. Darüber hinaus wird entlang dem Angergraben eine standortgerechte und heimische Gehölzhecke festgelegt. Die nicht bepflanzten Flächen sind als artenreichen Blühstreifen durch die Ansaat eines geeigneten, autochthonen Saatguts anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll ein wirksamer ökologischer Grünzug entlang dem Angergraben entwickelt werden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

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

7.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplangebiet wurde bewusst auf eine zu starke Begrenzung der Dachformen verzichtet, um eine der Nutzungsart übliche Gestaltung zu ermöglichen. Lebensmittelmärkte in dieser Größenordnung werden mit Pult- bzw. Flachdächern mit einer Neigung bis zu 18° ausgeführt. Untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude dürfen abweichende Dachformen aufweisen. Ebenso sind technische Dachaufbauten zulässig, bis max. 1,0 m über der festgelegten Dachhöhe von 8,5 m zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,5m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Dachhöhe, die im vorliegenden Fall auch der Wandhöhe entsprechen kann. Unerwünschte Dachgestaltungen, wie Dacheinschnitte sind aus ortplanerischer Sicht unzulässig. Die eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten sind an dieser Stelle im Ort städtebaulich vertretbar, da keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen.

Als Dachdeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig, da diese in der Umgebung auch vorkommen. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig.

Grundsätzlich sind begrünte Dächer zulässig und im Sinne des Klimaschutzes sowie solartechnische Anlagen erwünscht. Eine extensive Begrünung von Flachdächern mit Substratstärke von mind. 10 cm wird empfohlen. Eine Aufständigung von solartechnischen Anlagen auf dem Dach ist aus ortsgestalterischer Sicht unzulässig.

7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Die Regelung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Fremdwerbung auf dem Grundstück ist unzulässig. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sind Werbeanlagen zum einen am Gebäude zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Zum anderen sind Werbeanlagen dem Nutzungszweck des Gebietes auch auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig, sowie freistehende Werbeanlagen (Werbepylone und Fahnenmasten) auch außerhalb der Baugrenzen, wenn diese eine Höhe von 6,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind ebenso wie besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. unzulässig. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren, da von diesen Anlagen eine Störung des Wohnumfeldes ausgeht.

Ebenso geht von Empfangsanlagen eine besondere Störung des Ortsbildes aus. Aus diesem Grund sind Antennen, über das übliche Maß hinaus, z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) unzulässig.

Einfriedungen

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßen und Wege und des Ortsrandes einheitlich sein und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes erhalten werden. Vor diesem Hintergrund wird, sofern eine Einfriedung notwendig ist, diese auf eine Gesamthöhe von 1,8 m begrenzt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Mauern, Sockelmauern unzulässig und der Zaun muss mind. einen Abstand zum Boden von ca. 15 cm aufweisen. Zudem dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedungen sind mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abzurücken.

8 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bahnhofstraße Süd – Innenentwicklung“ wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Herbertingen im Landkreis Sigmaringen und umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nr. 1716 und 1675/26 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.Nr. 23/4, 1675/2, 1676/7, 1676/10, 1715 und 1717/1 der Gemarkung Herbertingen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha. In der Bestandssituation ist eine direkte verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs bereits gegeben. Nach Norden wird das Plangebiet von der Bahnhofstraße und dem (nördlich dieser Straße und damit außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden) Bettelbühlbach abgegrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Lange Straße abgegrenzt, während ein bestehendes Wohngebiet auf den Fl.Nr. 1675/39, 1675/38 und 1676/27 den südöstlichen Geltungsbereich abgrenzt. Der Geltungsbereich zieht sich mittig des südlichen Planungsbereichs bis an die Kreuzung der Konradin-Kreutzer-Straße, Angergraben und Hindenburgstraße. Weitere bestehende Wohnbebauungen grenzen den südwestlichen und westlichen Geltungsbereich ab. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich an die Austraße. Durch die Lage des Plangebiets inmitten bestehender Bebauung in der Gemeinde Herbertingen ist keine Fernsicht gegeben. Zudem ist auch die Einsicht in das Plangebiet eingeschränkt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen im südwestlichen Teil des Planungsgebiets bis an das bestehende Siedlungsgebiet, welches süd-südwestlich angrenzt, sind für Teile der bestehenden Gehölze im Zuge des Vorhabens projektbedingt verursachte Fällungen unvermeidlich. Einige Gehölze können jedoch aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien erhalten und in die Planung integriert werden. Unabhängig davon wird nachfolgend der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt „Humusgley und Anmoorgley aus Hochwassersedimenten über Kies“ an, während südlich des Geltungsbereichs „Kolluvium über Parabraunerde aus würmzeitlichem Kies“ vorliegt. Östlich des Geltungsbereichs liegt „Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm-Fließerden“ vor.

Der östliche Bereich des Geltungsbereichs wird durch einen Netto-Supermarkt eingenommen, dessen Parkplatzfläche sich bis an die östliche Grenze des Geltungsbereichs ausdehnt. Direkt an der östlichen Grenze, seitlich der dort bestehenden Parkfläche befindet sich ein mittelkroniger Laubbaum (*Prunus spec.*) welcher im Zuge des geplanten Vorhabens erhalten werden kann. Das Flurstück 1675/26 ist somit bereits im Bestand fast vollständig versiegelt. Nur ein Streifen Straßenbegleitgrün mit fünf Alleebäumen und einem Ahorn (*Acer spec.*) rahmt den Netto-Supermarkt von Westen ein. Im Nordwesten an den Netto-Supermarkt angrenzend befindet sich ein Versickerungsmulde. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird von artenarmem Intensivgrünland bestimmt. Im südlichen Bereich befindet sich eine Kleingartenanlage (private Gemüsebeete etc.) sowie zwei Walnussbäume und sieben mittelstämmige Obstbäume mit insgesamt drei Fledermauskästen. Diese Gehölze müssen im Rahmen des Vorhabens gefällt werden. Vier weitere Obstbäume befindet sich in der südlichen Verlängerung des Umgriffs entlang der bestehenden Wohnbebauung. Diese werden in die Planung integriert und erhalten. Mittig zwischen Netto-Supermarkt und Intensivgrünland befinden sich derzeit zwei Mobilwohnheime. Zwischen diesen Mobilwohnheimen und dem Walnussbaum befindet sich ein standortfremde Thujahecke, welche im Rahmen des Vorhabens entfernt wird. Entlang der nördlichen Grenze des westlichen Bereichs, zur Bahnhofsstraße hin, befindet sich ein Streifen Straßenbegleitgrün sowie südöstlich zwei Weiden und eine Esche, welche erhalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW. Jedoch befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des nach § 27 Abs. 1 BNatSchG geschützten Naturpark „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4). Dieser erstreckt sich auf einer Fläche von 1.492.685.971 m² entlang der Donau und Ihrer Nebenflüsse Bära und Lauchert zwischen Tuttlingen und Herbertingen. Durch die geringe Größe des Planungsbereiches im Verhältnis zur Größe des Naturparks sowie der Lage innerorts, steht das Vorhaben nicht mit den Zielen und Schutzzwecken des Naturparks in Konkurrenz. Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG liegen nicht vor. Zudem finden sich keine Natura 2000-Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 300 m Entfernung das amtlich kartierte und gemäß § 33 NatSchG zu 100 % als Feldhecken und Feldgehölze gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Böschungsgehölze bei den Sportplätzen W Herbertingen“ (Nr. 179224370771). Ebenfalls südwestlich in ca. 370 m Entfernung befinden sich zudem drei weitere amtlich kartierte und nach § 33 NatSchG geschützte Offenlandbiotope. Dabei handelt es sich um das Offenlandbiotop „Sukzessions-Feldgehölze W Herbertingen“ (Nr. 179224370772) welches zu 100 % geschützt ist, das Offenlandbiotop „Schilfröhricht an Weiher W Herbertingen“ (Nr. 179224370773) aus verschiedenen Biotoptypen zusammengesetzt (Uferschilfröhricht zu 15 % geschützt, Verlandungsbereiche eines naturnahen Sees, Weihers oder Teiches zu 15 % geschützt, Gebüsch feuchter Standorte zu 5 % geschützt und Offene Wasserfläche eines naturnahen Sees, Weihers oder Teichs zu 85 % geschützt) und das Offenlandbiotop „Feldhecke am Bahndamm westlich Herbertingen“ (Nr. 179224376510), zu 100 % geschützt. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und der relativ geringen projektbedingten Auswirkungsintensitäten ist nicht mit Auswirkungen auf die genannten Biotope zu rechnen.

Durch die Lage innerhalb der Stadt Herbertingen sowie die Tatsache, dass überwiegend bereits versiegelte Flächen und artenarmes Intensivgrünland innerhalb des Geltungsbereichs vorliegen, weist der Geltungsbereich wenig Strukturvielfalt auf und ist darüber hinaus bereits unter anderem durch die angrenzenden Straßen vorbelastet. Lediglich die Gehölze innerhalb des Untersuchungsraumes sowie die Kleingartenanlage sind als ökologische höherwertige Strukturen zu nennen, welche ein gewisses Potential für verschiedenen Artengruppen bieten. Die vorkommenden Gehölze können Gehölzbrütern als Bruthabitat dienen, das artenarme Intensivgrünland könnte von ubiquitären

Vogelarten der Siedlung als potentiell Nahrungshabitat dienen. Da sich vergleichbare Strukturen jedoch in der Umgebung des Geltungsbereiches fortsetzen, handelt es sich aber um keine essentiellen Habitatflächen für diese Vogelarten.

Der Geltungsbereich weist für Fledermäuse nur bedingt geeignete Strukturen auf. Das artenarme Grünland sowie Gehölze könnten prinzipiell als Jagdreviere dienen. Quartiere wären nur in ausreichend alten Gehölzen mit geeigneten Spalten und Baumhöhlen zu erwarten. Da ein Vorkommen solcher Strukturen ausgeschlossen werden kann, kann die Nutzung von (Zwischen)quartieren der Artengruppe ausgeschlossen werden. Lediglich im Zusammenhang mit der Nutzung als Nahrungssuchraum sowie durch die vorhandenen Fledermauskästen muss mit einem Vorkommen von Fledermäusen gerechnet werden.

Nachfolgend werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unter der Annahme eines jeweiligen Artenvorkommens dargestellt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Im Folgenden sind mögliche Maßnahmen zur Auswahl aufgelistet. Die Auswahl geeigneter Maßnahmen obliegt dabei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Fledermäuse

- Bei der Baufeldfreimachung sind generell die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten usw.) zu beachten. Damit können bei einer Umwandlung bzw. Überbauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.
- Umhängen der vorhandenen Fledermauskästen an geeignete Bäume in einer geeigneten Umgebung.
- Während der Bauphase dürfen in den Aktivitätszeiträumen von Fledermäusen (Ende März bis Ende Oktober in Abhängigkeit mit der jährlichen Witterung) Bautätigkeiten nur bei Helligkeit durchgeführt werden; von einer nächtlichen Beleuchtung ist abzusehen.
- Verwenden von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Ausrichten der Beleuchtung weg von den Gehölzen.

Vögel

- Um den Eingriff für gehölzbrütende Arten so gering wie möglich zu halten, sind die Gehölzstrukturen so weit wie möglich zu erhalten. Sollten Rodungen dennoch notwendig werden, ist eine Rodung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutsaison zulässig (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG).
- Um Beeinträchtigungen für die Tiere ausgleichen zu können, sind durch geeignete grünordnerische Maßnahmen die Pflanzung neuer Gehölzstrukturen festzulegen. Dabei soll die Begrünung mit standortgerechten, heimischen, reich strukturierten Gehölzen (z.B. mehrreihige Hecken säume) erfolgen.

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen (u.a. Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen im Bereich der geplanten Parkplatzflächen wird der geplante Eingriff reduziert. Auch durch den Erhalt und die Integration in die Planung einzelner bestehender Gehölze innerhalb des Umgriffs wird dem geplanten Eingriff positiv entgegengewirkt.

Es liegen keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich vor. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Freizeitwert des Geltungsbereichs ist durch die Nutzung als Netto-Supermarkt-Standort mit Parkfläche im östlichen Bereich als gering einzustufen. Auch der westliche Bereich ist durch die Nutzung als artenarmes Intensivgrünland wenig bedeutsam für die Freizeitnutzung. Lediglich die Kleingartenanlage kann der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Dieser wird im Zuge des Vorhabens jedoch aufgegeben. Zudem befinden sich in der Umgebung Wohnflächen mit weiteren Gärten, welche der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Diese sind jedoch während der Bauphase nur temporär beeinträchtigt.

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind die im Zuge des neu ausgewiesenen Mischgebiets unvermeidlichen, projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden zu erwähnen. Der Grad der Versiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ = 0,6 bis max. 0,8) soweit als möglich reduziert.

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche innerhalb des Hochwassereinflusses bei einem HQ-Extrem Ereignis. In diesem Bereich befinden sich jedoch keine baulichen Anlagen, noch weist der Bebauungsplan hier ein zusätzliches Baurecht aus. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben daher gering zu bewerten. Das Bauvorhaben wirkt sich vor allem in Form einer verringerten Versickerungsfähigkeit durch die Überbauung aus. Es wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch das Vorhaben nur insofern betroffen, dass vor allem das Intensivgrünland zukünftig nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung steht. Zudem muss mit einer Erhöhung an Emissionen durch den zusätzlichen Verkehr des geplanten Supermarktes gerechnet werden. Durch die grünordnerischen Maßnahmen soll der Eingriff auf das Schutzgut möglichst minimiert werden.

Die Landschaft rund um die Stadt Herbertingen ist von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland und Acker geprägt. Feldgehölze, Streuobstbaumbestände, Waldflächen sowie das Flusstal der Donau, zahlreiche Gräben und Baggerseen strukturierten die Landschaft und wirken sich dabei positiv auf das Landschaftsbild aus. Da sich das geplante Vorhaben an den bereits bestehenden Netto-Supermarkt anschließt und auch nach Norden, Süden sowie Westen sich bereits Wohn- und Gewerbeflächen angrenzen, entstehen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, weshalb keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die projektbedingt verursachten Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs als nicht erheblich einzustufen sind. Die ökologisch höherwertigen Gehölze (Walnussbäume und Obstbäume) im südlichen Bereich des Geltungsgebiets können zwar nur zum Teil in ihrem Bestand erhalten und entwickelt werden, dennoch wird mittels der grünordnerischen Maßnahmen durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen im Bereich der Parkplatzflächen entgegengewirkt. Unabhängig davon sind im vorliegenden Kapitel entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert, um gegebenenfalls (bei Bedarf) im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu ergreifen (siehe Auflistung möglicher Maßnahmen oben). Damit können nach derzeitigem Kenntnisstand bei einer Umwandlung bzw. Überbauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

9 Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die örtliche Wasserversorgung der Gemeinde Herbertingen angeschlossen.

9.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird über ein Trennsystem entsorgt. Dazu erfolgt der Anschluss des Schmutzwasseranteils an das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde an die Kläranlage Herbertingen.

Derzeit werden die gesetzlich geforderten Mindestanforderungen an die Mischwasserbehandlung nicht eingehalten. Aus diesem Grund wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung der Gemeinde Herbertingen liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Reiner Winnecker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan durch die Gemeinde Herbertingen zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage Herbertingen zeitnah Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu soll ein Pufferbecken und ein Mess- und Regelsystem erstellt werden. Unter diesen Voraussetzungen kann dann die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet sichergestellt werden.

Weiter wird auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ hingewiesen. Die Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) sind zu beachten.

9.3 Niederschlagswasser

Es sind grundsätzlich die in den Hinweisen durch Text genannten Richtlinien und Vorschriften zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbehandlung zu beachten. Eine ausreichende Vorbehandlung

und Rückhaltung bzw. Wiederverwendung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken wird empfohlen.

9.4 Strom- und Niederstromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Netze BW GmbH.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Sigmaringen.

10 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche (ca.)	Anteil der Fläche (ca.)
Öffentliche Verkehrsfläche	315 m ²	2,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg	1.364 m ²	11,9 %
Öffentliche Grünfläche (Versickerung und Bepflanzung)	777 m ²	6,8 %
Private Baugrundstücke: Quartier 1	5.144 m ²	44,8 %
Quartier 2	3.876 m ²	33,8 %
Größe des Geltungsbereiches	11.476 m²	100 %