

Landkreis Sigmaringen

Stadt Gammertingen



## **Bebauungsplan „Sigmaringer Straße - Süd“ Bebauungsplan der Innenentwicklung**

### **Begründung**

Entwurf 10.12.2018

Geänderte Punkte in blau



## **Bebauungsplan „Sigmaringer Straße - Süd“**

AUFTRAGGEBER: Stadt Gammertingen  
Bürgermeister Holger Jerg  
Hohenzollernstraße 5  
72501 Gammertingen

AUFTRAGNEHMER: Planstatt Senner  
Breitlestr. 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0, Fax. 07551 / 9199-29  
E-Mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Proj. Nr. 1761

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>3</b>
<b>3. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
3.1. Anlass der Planung und Zielsetzung .....	4
3.2. Lage des Plangebietes .....	4
3.3. Bestehende und frühere Nutzungen des Plangebiets .....	5
3.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	7
3.5. Einordnung in die Bauleitplanung .....	8
3.6. Erschliessung .....	11
3.7. Ver- und Entsorgung .....	11
3.8. Schallimmissionen .....	11
3.9. Begründung der Festsetzungen .....	11
3.9.1. Art der baulichen Nutzung .....	11
3.9.1.1. Sondergebiet SO1 „Kleinflächiger Einzelhandel“ .....	11
3.9.1.2. Sondergebiet SO2 „Discounter“ .....	12
3.9.1.1. Mischgebiet .....	12
3.9.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	12
3.9.2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.9.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) .....	13
3.9.2.2. Höhe der baulichen Anlagen .....	13
3.9.2.3. Bauweise .....	14
3.9.3. Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
3.9.4. Garagen, Carports und Stellplätze .....	14
3.9.5. Nebenanlagen .....	14
3.9.6. Verkehrsflächen und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	14
3.9.7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	15
3.9.8. Private Grünflächen .....	15
3.9.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
3.9.10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte .....	15
3.9.11. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen .....	16
3.9.12. Höhenlage der Gebäude .....	16
3.10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....	16
3.10.1. Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung / Dachaufbauten .....	16
3.10.2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien .....	17
3.10.3. Fassaden / Farbgestaltung .....	17
3.10.4. Werbeanlagen .....	17
3.10.5. Einfriedungen und die Gestaltung von unbebauten Flächen .....	18
3.10.6. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke .....	18
3.11. Flächenbilanz .....	18

## 1. VERFAHRENSVERMERKE

- |     |   |                        |
|-----|---|------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB<br><br>sowie<br><br>Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | 23.05.2017             |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB   | 09.06.2017             |
| 3.  | Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB   | 19.06.-<br>19.07.2017  |
| 4.  | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   | 19.06.-<br>28.07.2017  |
| 5.  | Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss der erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung  | 17.10.2017             |
| 6.  | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB – Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten   | 29.03.2018             |
| 7.  | Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB – Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten                        | 05.04. -<br>20.04.2018 |
| 8.  | Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB – Stellungnahmen nur zu den geänderten Punkten   | 05.04.-<br>23.04.2018  |
| 9.  | Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB   | ____.____.____         |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung  | ____.____.____         |

### 3. BEGRÜNDUNG

#### 3.1. ANLASS DER PLANUNG UND ZIELSETZUNG

##### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Sigmaringer Straße – Süd“ aus dem Jahr 2004 weist am südlichen Ortseingang von Gammertingen zwischen B 32 und Lauchert ein Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe aus. Aufgrund geänderter Planungsziele der Stadt Gammertingen ist eine Überarbeitung erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird geändert. Die geänderten Planungsziele ergeben sich aus dem Einzelhandelsgutachten der Firma BBE (Köln, November 2011) und den im Plangebiet bereits realisierten Nutzungen. Das Einzelhandelsgutachten sieht eine Stärkung der Ortsmitte vor. Dazu wird angeregt, den zentrenrelevanten Handel, entsprechend der Gammertinger Liste, an peripheren Lagen zu begrenzen. Konkret ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße – Süd“ beabsichtigt, einen Teil des Sondergebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet umzuwandeln, um so die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes umzusetzen. Des Weiteren wird der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzungen und Erschließungen angepasst. Die im Jahre 2004 noch vorgesehene Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes am Standort wird nicht mehr verfolgt.

#### 3.2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße - Süd“ ist ca. 1,8 ha groß. Es liegt am südlichen Ortseingang zwischen B 32 und der Lauchert und wird begrenzt durch:

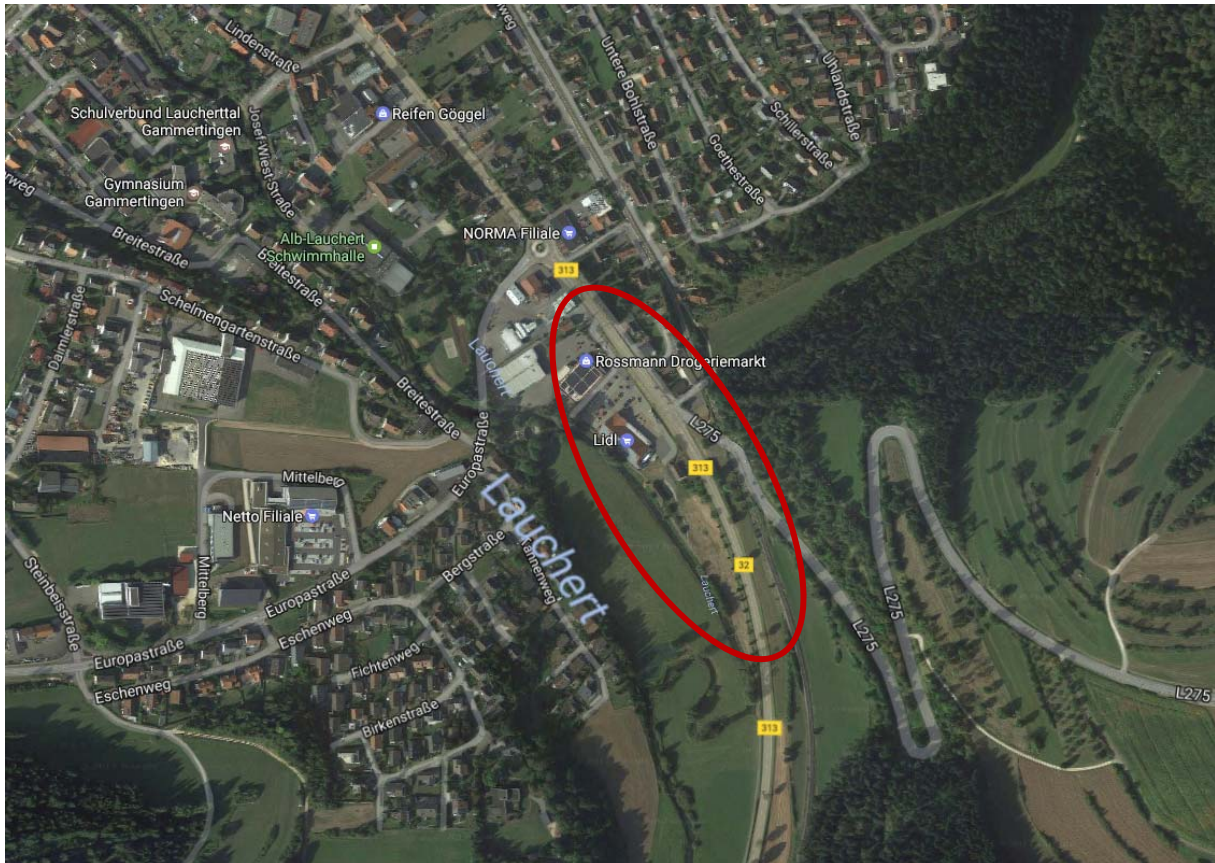
- das Wohnhaus Sigmaringer Straße 40 im Norden,
- die Bundesstraße B 32 im Osten bzw. Süden und
- die Lauchert im Westen.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke bzw. Teile von ihnen im Geltungsbereich: 356/12, 356/13, 356/15, 356/7 und 356/8. Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

Das Flurstück 356/7, Wohnhaus Sigmaringer Straße 46, wird erstmals in den Geltungsbereich einbezogen. Damit ist klar, dass das Grundstück auch langfristig baulich, nach Maßgaben dieses Bebauungsplans, genutzt werden kann. Für die bestehende Wohnnutzung, die als „Allgemeines Wohnen“ einzustufen ist, ergeben sich durch die Ausweisung eines Mischgebiets keine Änderungen, Außerdem sieht das ausgewiesene Mischgebiet in diesem Bereich lediglich Nutzungen mit wohnverträglichem Störpotenzial vor, so dass sich aus planerischer Sicht keine Nachteile für die bestehende Wohnnutzung im Gebäude Sigmaringer Straße 46 ergeben.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: google maps (25.04.2017), eigene Darstellung, o.M.

### 3.3. BESTEHENDE UND FRÜHERE NUTZUNGEN DES PLANGEBIETS

Im Geltungsbereich haben sich, entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan von 2004, Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Es befinden sich eine Filiale des Discounters Lidl, des Drogeriemarktes Rossmann und der Modekette Takko sowie die dazu gehörenden Stellplätze und Erschließungsflächen im Geltungsbereich. Die Gestaltung der Gebäude orientiert sich an den Nutzungsansprüchen des Einzelhandels.

Abbildung 2: Nutzungen im Plangebiet



Quelle: eigene Aufnahme

Südlich der beschriebenen Handelsnutzungen sowie südlich des Wohnhauses Sigmaringer Straße 46 schließt sich heute eine extensiv genutzte Grünfläche zwischen Lauchert und B 32 an.

Abbildung 3: Nutzungen im südlichen Teil des Plangebietes



Quelle: eigene Aufnahme

Vor der heutigen Nutzung durch großflächigen Einzelhandel ist das Plangebiet bereits jahrzehntelang als Einzelhandelsfläche und Gewerbefläche genutzt worden. In etwa im Bereich des Flurstücks 356/12 war ein kleinerer Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> ansässig. Heute befinden sich hier die Filialen von Takko und Rossmann. Südlich davon befand sich das Betriebsareal des Anfang der 1990 Jahre in Insolvenz gegangenen Sägewerkes und des Möbelfhandels Gebrüder Genkinger. Entlang der Lauchert stand die alte Schreinerei und Möbelfabrik mit Ausstellungsflächen. Heute wird ein Teil dieses Geländes durch die Lidl-Filiale genutzt. Der südlich des Lidlmarktes noch bestehende Schuppen war Teil des Holzlagers der Firma Genkinger. Auf dem Gelände stand außerdem die alte Sägerei mit Sägegattern in einem großen Schuppengebäude, einem Dampfkraftwerk zur Energieerzeugung für den Betrieb. An der B 32 bzw. an einer früheren Zufahrt vom Gelände auf die Bundesstraße stand ein mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus der Firma Genkinger mit Büros und Betriebsleiterwohnung. Das beschriebene Wohn- und Geschäftshaus befand sich nördlich des noch bestehenden Wohnhauses Sigmaringer Straße 46. Die Flächen im südlichen Geltungsbereich sind in der Vergangenheit als Holzlagerplatz für das Sägewerk für Rohmaterial / Baumstämme genutzt worden. Heute ist hier eine Grünfläche.

Abbildung 4: Sägewerk Genkinger



Quelle: Stadt Gammertingen, historischer Stadtrundgang



Abbildung 5: Abriss Möbelhandel Gebrüder Genkinger



Quelle: Stadt Gammertingen

### 3.4. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Das Baugesetzbuch bietet mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren und somit zu Vorteilen der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung führen.

Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen insbesondere Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile (im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB) dienen. Der Begriff der Innenentwicklung, der im Gesetz nicht definiert wird, umfasst aber neben der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und der „Nachverdichtung“ auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, da das gesamte Plangebiet in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt worden ist.

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich ist. Die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, die im vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden kann (maximal realisierbare Grundfläche), liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, da auch der Geltungsbereich mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> schon deutlich kleiner ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6, Satz 7, a) und b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen



von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

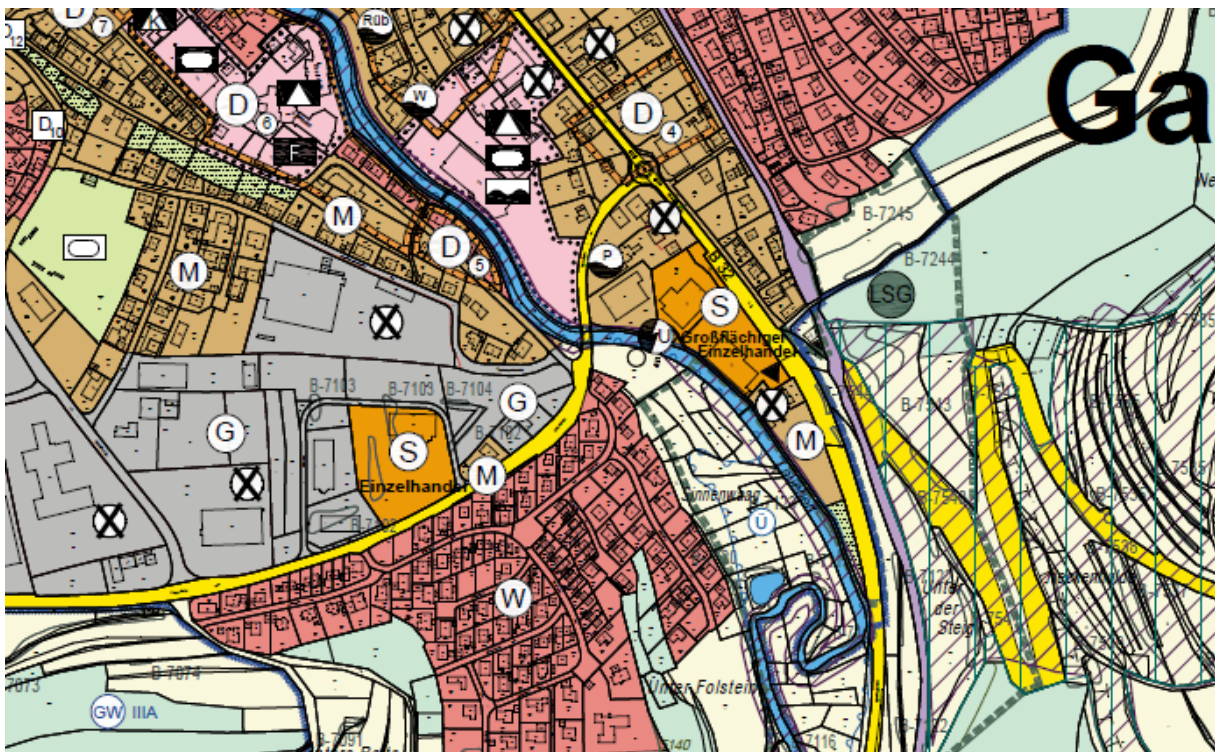
Nach Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB deshalb angewendet werden.

### 3.5. EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laucherttal mit den Städten und Gemeinden Gammertingen, Hettingen, Veringenstadt und Neufra stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO) sowie als gemischte Baufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Laucherttal – Entwurf (Ausschnitt)



Quelle: Entwurf Flächennutzungsplan, IB Blaser, Esslingen, Mai 2014, o.M.

#### Bebauungsplan

Für das Plangebiet „Sigmaringer Straße – Süd“ besteht der gleichnamige Bebauungsplan aus dem Jahr 2004. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans sind die heute ansässigen Nutzungen genehmigt worden.

Der Bebauungsplan „Sigmaringer Straße – Süd“ vom Februar 2004 setzt eine Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und

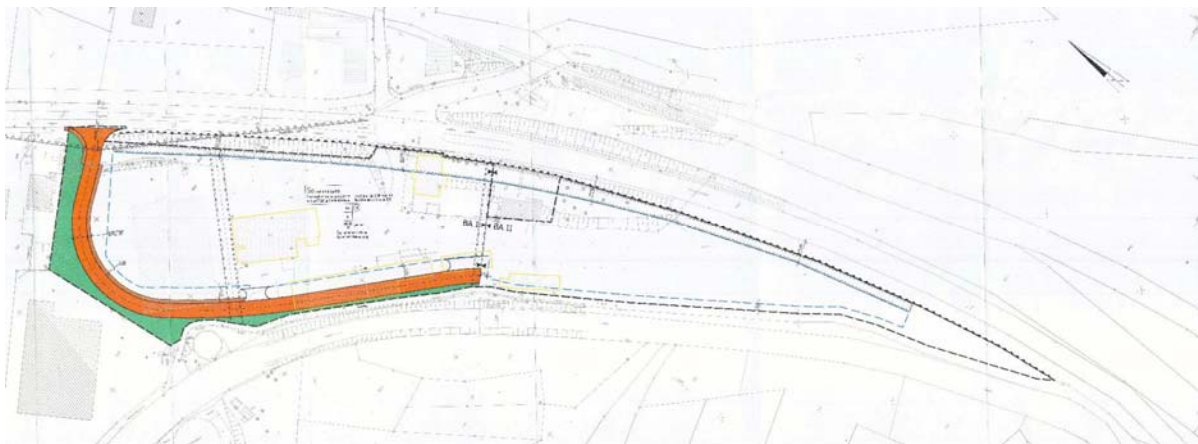
einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Konkret sind folgende Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen genannt:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| - Lebensmittelmarkt    | max. 1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |
| - Bau- und Gartenmarkt | max. 1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche |
| - Getränkemarkt        | max. 600 m <sup>2</sup> Verkaufsflächen  |
| - Textilmarkt          | max. 400 m <sup>2</sup> Verkaufsflächen. |

Der Geltungsbereich ist in zwei Bauabschnitte gegliedert worden. In beiden Bauabschnitten gelten dieselben Grundstücksausnutzungen. Der nördliche Bauabschnitt ist bereits durch die genannten Filialisten bebaut.

Die Erschließung war von der Sigmaringer Straße kommend in einem Bogen zur Lauchert vorgesehen und dann weiter entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Lauchert dargestellt.

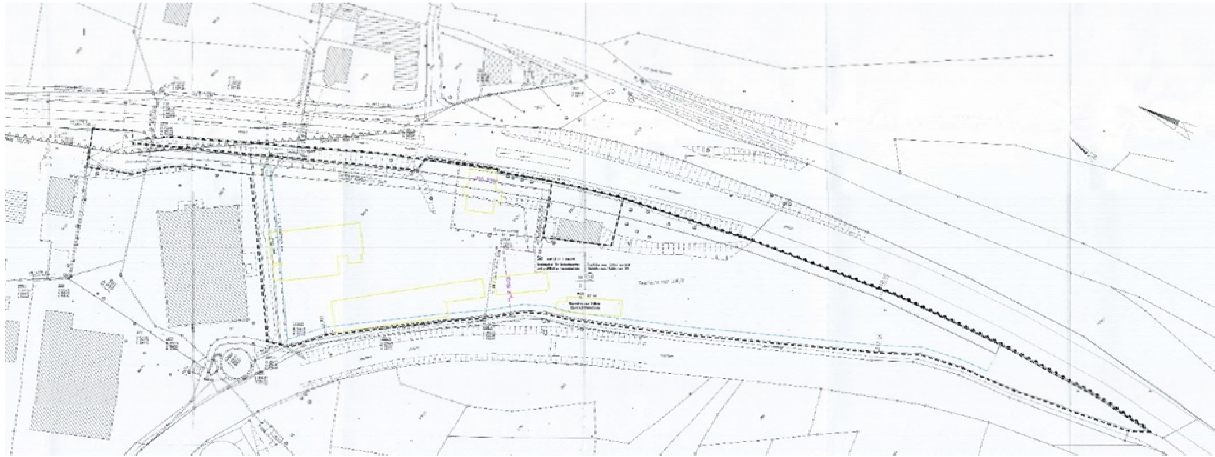
Abbildung 7: Bebauungsplan „Sigmaringer Straße - Süd“ Februar 2004



Quelle: Stadt Gammertingen, o.M.

In den Jahren 2004 und 2006 sind dann zwei Anläufe unternommen worden, um den Bebauungsplan den tatsächlich realisierten Gegebenheiten anzupassen. Beide Änderungsverfahren sind jedoch nicht rechtsverbindlich geworden.

Abbildung 8: Bebauungsplan-Änderung „Sigmaringer Straße – Süd“, Juli 2004 (nicht rechtskräftig)

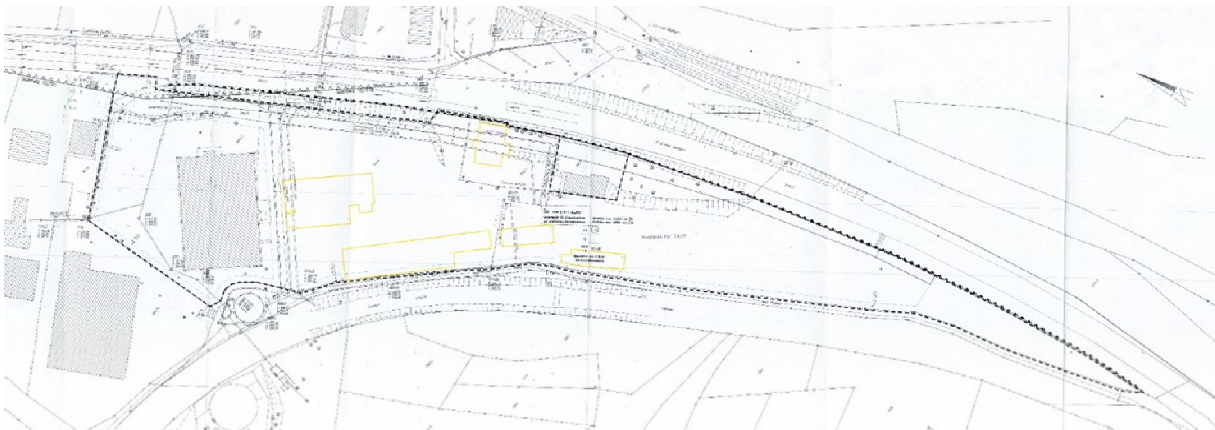


Quelle: Stadt Gammertingen, o.M.

Die Bebauungsplan-Änderung vom Juli 2004 hat insbesondere die geänderte und auch realisierte Erschließung aufgegriffen. Diese verläuft entlang der B 32 am östlichen Rand des Plangebiets. Die Bebauungsplan-Änderung sieht folgende Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen vor:

- Lebensmittelmarkt max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarkt max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Getränkemarkt max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Textilmarkt max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Abbildung 9: Bebauungsplan-Änderung „Sigmaringer Straße – Süd“, Februar 2006 (nicht rechtskräftig)



Quelle: Stadt Gammertingen, o.M.

Auch dieser Entwurf der Bebauungsplan-Änderung vom Februar 2006 spiegelt die geänderte Erschließung wieder. Außerdem sieht die Bebauungsplan-Änderung folgende Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsflächen vor:

- Lebensmittelmarkt max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarkt max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Textilmarkt max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.



### **3.6. ERSCHLIESSUNG**

Entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan „Sigmaringer Straße – Süd“ (Februar 2004) erfolgt die Erschließung der Stellplätze sowie die Anlieferung des Einzelhandels und die Erschließung des Wohngebäudes (Sigmaringer Straße 46) auf privaten Verkehrsflächen parallel zur Bundesstraße. Die im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet bereits untergebracht.

### **3.7. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Wasser und Abwasser ist bereits vorhanden.

Für das Niederschlagswasser sind folgende Festsetzungen aufgenommen worden:

„Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht gemäß Arbeitsblatt ATV A 128 (Richtlinien für die Bemessung und Gestaltung von Regenwasserentlastungsanlagen in Mischkanälen) zu versickern. Die Mulden sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken so zu positionieren, dass tiefer liegende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist frei wählbar.“

Dadurch wird sichergestellt, dass die Regenwasserkanalisation ausreichend ist. Eine von der Festsetzung abweichende Art der Entwässerung ist zulässig, sofern sie im Vorfeld mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt wird.

### **3.8. SCHALLIMMISSIONEN**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Einholung einer Schalltechnischen Untersuchung abgesehen. Zum einen ist das Plangebiet im nördlichen Bereich bereits entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Sigmaringer Straße – Süd“ (Februar 2004) bebaut. Zum anderen sind durch die Änderung der zulässigen Nutzungen im südlichen Bereich von Sondergebiet „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ in „eingeschränktes Gewerbegebiet“ keine Lärmimmissionen zu erwarten, die über die heute zulässigen Lärmbelastungen hinausgehen. Daher ist davon auszugehen, dass sich etwaige Lärmbelastung jedenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bewältigen lässt.

### **3.9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

#### **3.9.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **3.9.1.1. Sondergebiet SO1 „Kleinflächiger Einzelhandel“**

Die Festsetzung als Sondergebiet SO1 „Kleinflächiger Einzelhandel“ mit den Sortimenten Textil und Drogerie wurde im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen und Baugenehmigungen gewählt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan-Entwurf von Februar 2006 für den Textilmarkt in Aussicht gestellten 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vom bestehenden Markt noch nicht vollständig ausgenutzt werden. Der bestehende Drogeriemarkt verfügt zurzeit, gemäß Baugenehmigung, über eine Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup>. Diese wird mit der gewählten Festsetzung auch bauplanungsrechtlich abgesichert. [Gleichzeitig wird gewährleistet, dass sich am Standort kein großflächiger Einzelhandel ansiedelt.](#)

#### **3.9.1.2. Sondergebiet SO2 „Discounter“**

Die Festsetzung als Sondergebiet SO2 „Discounter“ wurde im Hinblick auf die bestehende Nutzung und Baugenehmigung bzw. die beabsichtigten baulichen Erweiterungen gewählt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan von Februar 2004 für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt hat. Der bestehende Lebensmitteldiscounter nutzt diese Verkaufsfläche zurzeit noch nicht aus, beabsichtigt aber die Verkaufsfläche zeitnah zu realisieren. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor.

#### **3.9.1.1. Mischgebiet**

Das bestehende Wohngebäude Sigmaringer Straße 46 auf Flurstück 356/7 wird derzeit zum „Allgemeinen Wohnen“ genutzt. Eine Ausweisung als GEE mit Verweis auf den Bestandsschutz der Wohnnutzung ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Sigmaringen nicht ausreichend. Daher wird der mittige Bereich, zwischen SO 2 und GEE als MI ausgewiesen. Zwar ist es längerfristiges Ziel der Stadt Gammertingen, das Areal gewerblich zu nutzen, aufgrund der Bestandsnutzung ist eine Ausweisung als GEE derzeit noch nicht möglich. Sollte der Fall eintreten und die Wohnnutzung aufgegeben werden, wäre der Bebauungsplan gemäß den Planungszielen der Kommune zu ändern.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an denen des GEE.

#### **3.9.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches dient der Ansiedlung von Gewerbe, das im Übergangsbereich zur unbebauten Landschaft lediglich ein mischgebietsverträgliches Störpotenzial aufweist. Insbesondere die Unterbringung von Vergnügungsstätten ist hier denkbar. Mit dem Ziel, den Einzelhandelsstandort in der Gammertinger Innenstadt zu stärken, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortiment (gemäß Gammertinger Liste) ausgeschlossen worden. Um Konflikte zwischen dem Wohnen und den gewerblichen bzw. Handelsnutzungen auszuschließen sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen worden.



### **3.9.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.9.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Sondergebiet SO1 „[Kleinflächiger Einzelhandel](#)“, SO2 „Discounter“

Das Maß der baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan „Sondergebiet Sigmaringer Straße – Süd“ von 2004 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gesamten Geltungsbereich definiert. Augenscheinlich nehmen die bestehenden Einzelhandelsnutzungen diese Möglichkeiten auch in Anspruch. Vor diesem Hintergrund wird die Grundflächenzahl für die Sondergebiete SO1 und SO2 übernommen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Mischgebiet (MI)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet wird das bislang vorgesehene Baufenster zugunsten einer landschaftsschonenderen Bebauung verkürzt und die GRZ auf 0,6 verändert. Damit wird Zulässigkeit der Bebauung in Richtung Süden in Umfang und Ausdehnung deutlich reduziert.

#### **3.9.2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale zulässige Wand- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ist den Planeinträgen zu entnehmen. Die Festsetzungen werden differenziert für die Sondergebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet gewählt. Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Wandhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Wand mit der Außenhaut des Daches. Die Wand- und Firsthöhen bzw. die Gebäudehöhe wird jeweils von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe gemessen. Die Festsetzungen dienen dazu einen angemessenen Übergang vom bebauten Siedlungsbereich in die unbebaute Landschaft zu gestalten.

Sondergebiet SO1 „[Kleinflächiger Einzelhandel](#)“, SO2 „Discounter“

In Anlehnung an die auf Basis des Bebauungsplans von 2004 bereits genehmigten und errichteten Gebäude werden die Wand- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen auf 5,00 m (Wandhöhe - Wh) und 9,50 m (Firsthöhe – Fh / Gebäudehöhe - Gh) festgesetzt. Dabei gilt die festgesetzte Wandhöhe nur für Gebäude mit geneigten Dächern. Die bereits erteilten Baugenehmigungen zeigen, dass diese Festsetzungen den Bedürfnissen gerecht werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Mischgebiet (MI)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind nur die maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt mit Fh / Gh 9,00 m. Außerdem sind in den örtlichen Bauvorschriften die zulässigen Dachformen und Dachneigungen geregelt. Aus dem Zusammenspiel dieser Festsetzungen ergibt sich die Wandhöhe. Die Festsetzungen ermöglichen eine vielfältige gewerbliche Nutzung sowie eine vielfältige Gestaltung im Übergang zur unbebauten Landschaft.

### **3.9.2.3. Bauweise**

Im SO 1, MI und GEE gilt, in Anlehnung an die gewünschten offenen Strukturen, die offene Bauweise. Im SO 2 gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne die Längenbeschränkung für Gebäude. Diese Festsetzung ist erforderlich, um bei Bedarf den Lidlmarkt erweitern zu können.

### **3.9.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster berücksichtigen den Bestand sowie aktuelle Erweiterungsabsichten. Die Baufenster gewähren angemessene Erweiterungsmöglichkeiten.

### **3.9.4. Garagen, Carports und Stellplätze**

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig. Carports und Garagen hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit können die Einzelhändler und Gewerbetreibenden flexibel auf sich ändernde Anforderungen reagieren. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die vorhandenen Grünstrukturen insbesondere im südlichen Bereich erhalten werden.

### **3.9.5. Nebenanlagen**

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der gewählten Baufenster ist eine Flexibilität für die Einzelhändler und Gewerbetreibenden gegeben. Ebenfalls sind der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zulässig. Ausnahme sind die privaten Grünflächen, hier sind diese Nebenanlagen unzulässig.

### **3.9.6. Verkehrsflächen und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ fest. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung. Die Zufahrt in das Plangebiet ist ausschließlich über die bestehende Zufahrt im Norden des Plangebietes zulässig. In diesem Bereich sind auf der Bundesstraße innerhalb der geschlossenen Ortschaft 50 km/h zulässig. Die Beschränkung auf eine Zufahrt ist erforderlich, um den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen.

Um eine sichere Zufahrt vom Plangebiet auf die Sigmaringer Straße zu gewährleisten, sind Sichtfelder entsprechend der zulässigen Geschwindigkeit festgesetzt. Innerhalb der Sichtfelder sind jegliche sichtbehindernde Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung u.ä. unzulässig.

Entlang der B 32 ist eine Anbauverbotszone festgesetzt. Grundsätzlich sind entlang von Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt Anbauverbotszonen von 20 m Breite vorzusehen. In diesem Fall ist eine Anbauverbotszone von 10 m Breite vorgesehen. Grund ist die Topographie. Das Plan-

gebiet liegt deutlich tiefer als die Trasse der Bundesstraße, so dass das Ziel der Anbauverbotsregelung auch mit einer reduzierten Tiefe eingehalten wird. Das Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2004 abgestimmt worden.

#### **3.9.7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ist das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmalig bebaut werden, über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Die Festsetzung spiegelt geltendes Recht und ist für neue Gebäude verpflichtend.

#### **3.9.8. Private Grünflächen**

Zur Sicherstellung eines angemessenen Übergangs in die unbebaute Landschaft ist der südliche Bereich des Flurstücks 356/8 als private Grünfläche ausgewiesen, die naturnah und unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel dauerhaft zu pflegen ist. Mit dem Ziel, das Gebiet einzugrünen, sind Bäume und Baumgruppen innerhalb der privaten Grünfläche sowie entlang der Lauchert zu pflanzen. Die bestehende Grünfläche im Bereich der Zufahrt ist als „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Dies bildet den Bestand ab.

#### **3.9.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung von Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden bebaut sind, wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge).

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für Beleuchtung der Straßen, Wege, Parkplatz und Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung bzw. gelbes Licht (Natriumdampflampen) zu verwenden.

Um Verschmutzungen und Belastungen der Niederschlagswasser zu vermeiden, ist im Bereich von Versickerungsstellen für das Niederschlagswasser die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von 0,10 m einhalten.

#### **3.9.10. Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aufgrund bestehender Rechte eingetragen worden. Ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A verläuft parallel zur Sigmaringer Straße auf einer Breite von 7,00 m. Es sichert die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke 356/7 und 356/8.

Das Leitungsrecht B verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 356/7 auf einer Breite von 3,00. Es sichert die Ver- und Entsorgung des Gebäudes auf Flurstück 356/7.

Das Leitungsrecht C verläuft zwischen den Flurstücken 356/12 und 356/15 auf einer Breite von 7,00 m. Es sichert die Ver- und Entsorgung des östlichen Stadtgebietes.

### **3.9.11. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen**

Um eine Durchgrünung des Gebietes sicherzustellen, sind auf den Grundstücken Pflanzgebote umzusetzen, wenn die Grundstücke erstmals bebaut werden oder eine umfangreiche Umbaumaßnahme durchgeführt wird. Wichtig ist insbesondere die Begrünung von Stellplatzanlagen, gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang der Festsetzungen, um die negativen Auswirkungen umfangreicher Versiegelungen, wie Überhitzungen in den Sommermonaten, zu minimieren.

Außerdem sind die bestehenden Streuobstbäume entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung zu erhalten und zu pflegen. Sie leisten schon heute einen wichtigen Beitrag zu Eingrünung des Gebietes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortseingang zwischen Lauchert und B 32, am Lauchertalradweg wird besonderer Wert auf eine Eingrünung gelegt. Pflanzempfehlungen dazu sind in der Pflanzliste 2 im Anhang der Festsetzungen zu finden. So ist die Pflanzung einer lockeren Baumreihe im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes als Eingrünung zur Lauchert festgesetzt. Entlang der Bundesstraße besteht bereits eine Baumreihe, die außerhalb des Plangebietes liegt. Außerdem wird innerhalb der privaten Grünfläche die Pflanzung von Bäumen und Baumgruppen festgesetzt, um ein besseres Einfügen der möglichen Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten.

### **3.9.12. Höhenlage der Gebäude**

Die Festsetzung definiert die Höhenlage der Gebäude und damit auch den Bezugspunkt für die Ermittlung von Wand-, First- bzw. Gebäudehöhe. Im Sondergebiet werden die bestehenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhen festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet, das bis auf die Böschungsflächen zur Bundesstraße weitgehend eben ist, wird die Höhenlage der Gebäude aus dem Schnittpunkt der Diagonalen des Baufensters zuzüglich max. 0,50 m definiert. Diese Definition ist aufgrund des weitgehend ebenen Geländes ausreichend.

## **3.10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **3.10.1. Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung / Dachaufbauten**

Um den Einzelhändlern und Gewerbetreibenden einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen werden im SO1 und SO2 geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° - 35° und Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 5° zugelassen. Das entspricht den Festlegungen im Bebauungsplan von 2004. Der Begriff geneigte Dächer umfasst beispielsweise Satteldächer, verschiedene Ausprägungen von Pultdächern aber auch Walmdächer.

Um den Gewerbetreibenden im GEE und im MI einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und die Fläche für Gewerbetreibende attraktiv zu gestalten, sowie vor dem Hintergrund der guten Erfahrungen mit den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen, werden die Möglichkeiten der Dachgestaltung im GEE und im MI wie folgt geregelt: Zulässig sind Flachdächer (FD 0°-5°), Pultdächer (PD 5°-15°), gegenläufige Pultdächer (gvPD 5°-15°) und Satteldächer 5°-25°).

Für Nebengebäude sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig. Die flachere Dachneigung verdeutlicht den untergeordneten Charakter der Nebengebäude.

Für das Plangebiet wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Flachdächer und die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Dies gilt auch für Flachdachflächen unterhalb von Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien. Die Festsetzung ist auch sinnvoll, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern.

#### **3.10.2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Sie sollen möglichst blendfrei hergestellt werden. Die Regelung trägt den Anforderungen zur Nutzung regenerativer Energien Rechnung.

#### **3.10.3. Fassaden / Farbgestaltung**

Um die Gebäude im Plangebiet freundlich zu gestalten, sind Farbtöne mit einem Hellbezugswert zwischen 20-100% zu verwenden. Für Sockel und untergeordnete Bauteile sind geringere Hellbezugswerte und eine Abweichung in der Farbigkeit zulässig. Farbige Akzente sind zulässig.

#### **3.10.4. Werbeanlagen**

Im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Lauchert, die als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Mit dem Ziel, nachteilige Auswirkungen auf den Lebensraum zu vermeiden, werden Werbeanlagen Richtung Lauchert ausgeschlossen.

Entsprechend der Anforderungen der Gewerbetreibenden werden Fahnen, Pylone und Stelen zugelassen. Die Regelungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen lassen durchleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen sowie indirekt beleuchtete Werbeanlagen zu, dass entspricht dem Bestand.

Da das Plangebiet im Osten an die Bundesstraße grenzt, ist es wichtig, Regelungen für die Werbeanlagen zu treffen, die darauf zielen, dass keine Störung des fließenden Verkehrs verursacht wird. Vor diesem Hintergrund werden blinkende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit laufenden Schriftbändern ausgeschlossen.



### 3.10.5. Einfriedungen und die Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen sind zulässig. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Einfriedungen max. 1,0 m hoch sein dürfen bzw. in Einmündungsbereichen von Straßen nur 0,8 m (zur Vermeidung von Unfallgefahren).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden. Die Regelung stellt sicher, dass eine angemessene Begrünung der Grundstücke erfolgt.

### 3.10.6. Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Ausnahme ist der Böschungsbereich zur Bundesstraße B 32 und zur Lauchert hin. Zum Umgang mit der Böschung wird festgesetzt, dass im SO1, MI und GEE Stützmauern mit einer max. 1,4 m Höhe zulässig sind. Im SO2 sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Dies begründet sich daraus, dass im SO2 die topographischen Unterschiede deutlicher sind als im restlichen Plangebiet. Die restlichen Höhen sind ggfls. abzuböschten.

## 3.11. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz		
	Fläche in m <sup>2</sup>	prozentualer Anteil
Sondergebiet	10.744 m <sup>2</sup>	60.0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	4.037 m <sup>2</sup>	22.6 %
Mischgebiet	1.329 m <sup>2</sup>	7.4 %
Verkehrsfläche	554 m <sup>2</sup>	3.0 %
Grünfläche	1.324 m <sup>2</sup>	7.0 %
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>17.988 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Quelle: Eigene Berechnung