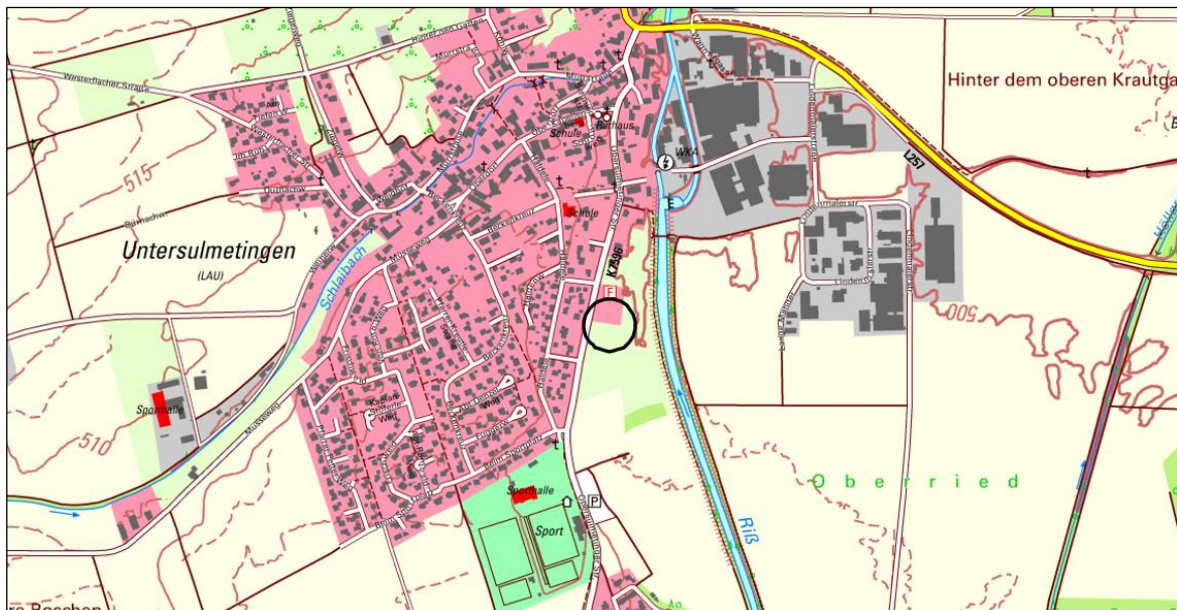


Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Untersulmetingen



Inhalt

- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung mit artenschutzrechtliche Betrachtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

VERFAHRENSVERMERKE

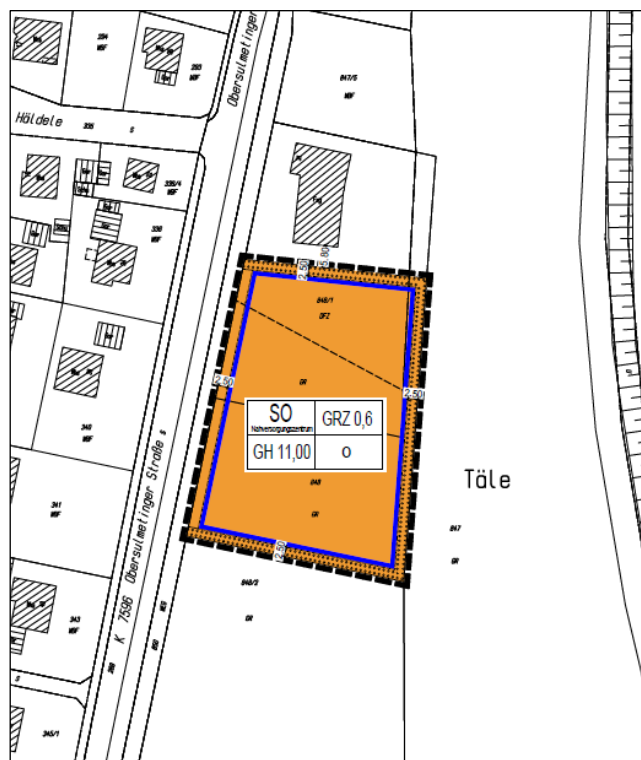
1. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2023 wurde gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom _____.2023 bis _____.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2023 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2023 bis zum _____.2023 gebeten.
5. Der Bauausschuss der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am _____.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2023 wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____.2023 bis _____.2023 öffentlich ausgelegt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____.2023 gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom _____.2023 bis zum _____.2023 gebeten.
8. Der Gemeinderat der Stadt Laupheim hat in der Sitzung vom _____.2023 den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom _____.2023 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am _____.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Laupheim, den _____.2023

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim

Textteil

In der Fassung vom 29.09.2023



A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in öffentlicher Sitzung am . .20 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom . .20 .

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ besteht aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom . .20 und dem textlichen Teil in der Fassung vom . .20 jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom . .20 .

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 5 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom . .20 sowie der Planzeichnung in der Fassung vom . .20 , dem Gemeinderatsbeschluss vom . .20 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den . .20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom . .20 in Kraft.

Laupheim, den . .20

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO]

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ [§ 11 BauNVO]

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Lebensmittel- und Getränkemärkten. Außerdem sind Nutzungen für die Nahversorgung sowie für die Daseinsfürsorge der örtlichen Bevölkerung zulässig. Den Hauptnutzungen untergeordnet kann auch Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zweckbestimmung des Gebietes muss gewahrt bleiben.

Im Sondergebiet zulässig sind:

- Gebäude, Räume und Flächen zum Verkauf und zur Lagerung von Produkten/Artikel für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Räume, Gebäude und Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warmen/kalten Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren
- Gebäude, Räume und Flächen für sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe aller Art
- Gebäude, Räume und Flächen für die Ausübung freier Berufe
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeitende, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Tiefgaragen
- Grünflächen (Baumquartiere, Pflanzbeete)
- Elektro-Tankstellen als E-Ladestationen/-säulen
- Werbeanlagen

Die Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ darf 1.100 m² nicht überschreiten. Als Kernsortiment werden nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt. Es dürfen max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente aus dem Bereich innenstadtrelevante Sortimente genutzt werden. Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Parfümeriewaren)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und „großteilige“ Getränke)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zudem weitere 50 m² Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Folgende zentrenrelevanten Sortimente sind im Plangebiet zulässig:

- Augenoptik
- Bücher
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- Zeitungen / Zeitschriften

1.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) [§ 19 BauNVO]

Die Grundflächenzahl ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt (0,6). Grünflächen und sonstige Flächen, die keine Bauflächen sind, bleiben gem. § 19 (3) BauNVO in der Berechnung der maßgebenden Grundstücksfläche unberücksichtigt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (geneigte Dächer: First; Flachdächer: Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß festgesetzt und darf folgende Maße nicht überschreiten: 11,0 m über EFH

1.3 Bauweise

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Die Bauweise ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:

1.3.1 abweichende Bauweise (a) [§ 22 (4) BauNVO]

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (a).

Es gilt die offene Bauweise, jedoch können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

1.5.1 Planinterne / Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Folgt.

1.5.2 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten:

- Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, sind sie vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen zu schützen (Kastanie am südöstlichen Plangebietsrand).
- Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit soweit wie möglich auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren. (Erhaltung von Lebensräumen).
- Keine Lagerung von Baumaterial in den Böschungsbereichen (Absperrung der Böschung).
- Nacharbeiten sind zu nicht zugelassen. Damit wird vor allem eine Störung der Fledermäuse bei der Jagd vermieden.
- Zudem ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe von 2.000 bis max. 2.700 Kelvin).
- Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Flächen sind zu begrünen.

1.5.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) sind auf 80 % aller Dachflächen mit einer Drainschicht aus Drainageschutttgut vom 2 – 4 cm sowie einer Vegetationsschicht aus Extensivsubstrat von 17 – 19 cm zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht.

1.5.4 Boden

Zur Vermeidung des Verlusts von Oberboden haben ein profilgerechter Abtrag, eine fachgerechte Zwischenlagerung und ein ordnungsmäßiger Wiedereinbau zu erfolgen. Nach Abschluss der Oberbodenarbeiten ist eine Tiefenlockerung vorzunehmen.

1.5.5 Schutz des Grundwassers

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

1.6 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, auf denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) zu treffen sind.

Folgt.

1.7 Pflanzgebote

[§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

Bei Umsetzung der Pflanzgebote ist § 16 (1) Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen. Die vorzunehmenden Pflanzungen stellen u. a. einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität dar und sind deshalb dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die jeweils zugehörigen Pflanzlisten sind unter Ziff. 2.1 zu finden.

1.7.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1)

Folgt.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

[§ 9 (3) BauGB]

1.8.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände liegen. Ausnahmen können bei schwierigen Geländebedingungen in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.9 Räumlicher Geltungsbereich

[§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

2.1 Pflanzlisten

Folgt.

2.2 Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet ist keine Altlastverdachtsfläche bekannt.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Vor Baubeginn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3 Geotechnik / Grundwasser

Folgt.

2.4 Denkmalschutz

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

2.5 Kabeltrassen

Kabeltrassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsauskünfte bei den entsprechenden Trägern einzuholen

2.6 Maßnahmen zur Einbruchhemmung

Um einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung kostengünstig mit einbeziehen zu können, wird auf eine kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

2.7 Hinweise der Kreisfeuerwehrstelle

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwVFeuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.8 Bauschutzbereich Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Bauanträge sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zwingend vorzulegen.

Das Aufstellen von Kränen oder vergleichbaren Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes ist rechtzeitig (mind. 4 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde, 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln zu beantragen.

Bei Änderung der festgesetzten Bauhöhen, des Bautyps oder des Standortes ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende zivile und militärische Luftfahrzeuge zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

2.9 Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – u. a. durch Geräusche – verhindert werden, die nach dem Stand der

Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten, zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen oder auf eine Aufstellung im Freien gänzlich zu verzichten. An den benachbarten Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel von 34 dB(A) nach der TA Lärm nicht überschritten werden.

2.10 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016. Abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

B SATZUNG NACH LANDESBAUORDNUNG

Gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Laupheim die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in öffentlicher Sitzung am _____.20____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom _____.20____.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom _____.20____ und dem textlichen Teil vom _____.20____. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom _____.20____.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 4 Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“, bestehend aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____.20____ sowie der Planzeichnung in der Fassung vom _____.20____, dem Gemeinderatsbeschluss vom _____.20____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Laupheim, den _____.20____

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ der Stadt Laupheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom _____.20____ in Kraft.

Laupheim, den _____.20____

.....
Erste Bürgermeisterin
Eva-Britta Wind

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Werbeanlagen

[§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, entweder an der Fassade angebracht oder freistehend. Werbeanlagen an Einfriedigungen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen deren Traufe bzw. Attika nicht überragen.

Der Anteil von Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, darf beim Einzelhandel 5%, bei anderen Nutzungen 2% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Baukörpers sind die anteiligen Fassadenflächen maßgebend.

Zusätzlich ist die Anlage einer freistehenden Werbeanlage (Pylon etc.) ab einer Grundstücksfläche von 1.500 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,0 m und eine Werbefläche von 6,0 m² je Anlage nicht überschreiten.

Über die maximal zulässige Anzahl hinaus können ausnahmsweise weitere freistehende Werbeanlagen bzw. Hinweistafeln zugelassen werden, wenn sie in Höhe und Werbefläche deutlich untergeordnet sind.

3.2 Freiflächen

[§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzgebote unter Ziff. 1.7 zu bepflanzen oder als Rasenflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Kies, Schotter oder sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Pflanzgebote unter Ziff. 1.7 sind hierbei zu berücksichtigen.

3.3 Versorgungsleitungen

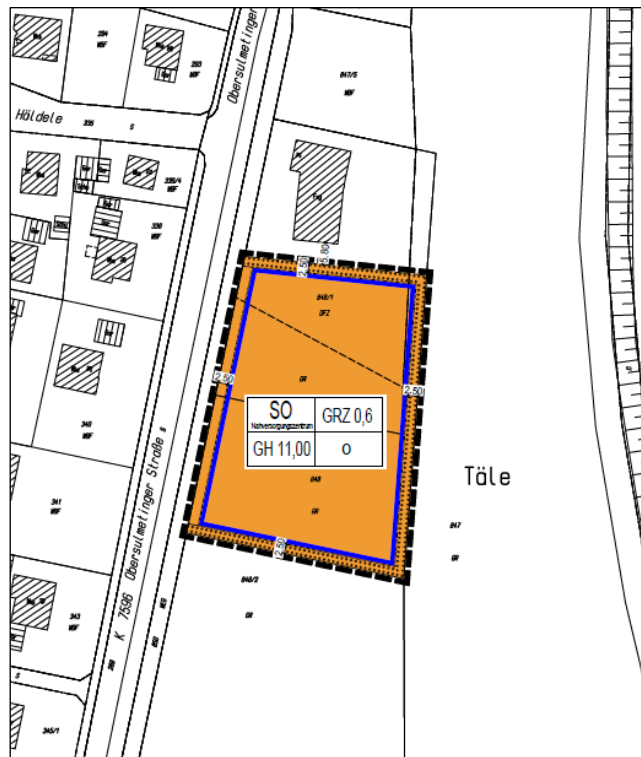
[§ 74 (1) Nr. 5 LBO]

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim

Begründung

In der Fassung vom 29.09.2023



4 Begründung

4.1 Planungsanlass

Die Ortsteile Obersulmatingen und Untersulmatingen liegen rund vier Kilometer von der Kernstadt Laupheim und deren zentralen Versorgungsbereich entfernt. Um die Nahversorgung sowie die Daseinsfürsorge für die in Obersulmatingen und Untersulmatingen lebende Bevölkerung zu verbessern bzw. langfristig zu sichern, wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. Dort soll insbesondere die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen. Gerade mit Blick auf die Überalterung der Gesellschaft soll auch immobilen Menschen die eigenständige und selbstbestimmte Versorgung am eignen Wohnort ermöglicht werden. Neben der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes wurden im Rahmen einer Öffentlichkeitsbefragung weitere Bedarfe ermittelt: Gesundheitsbereich (Arztpraxis, Physiotherapie, Apotheke o. ä.), Café, Wohnen / betreutes Wohnen, Bankservice.

Die Stadt plant das Grundstück nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen an einen Investor bzw. Projektentwickler zu vergeben, der dann die Realisierung des Projektes vornehmen soll. Daher soll der hierfür erforderliche Bebauungsplan die oben genannten Nutzungen möglichst abdecken und gleichzeitig ausreichend Freiräume für die nachfolgende konkrete Projektentwicklung bieten.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim als Mittelzentrum im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung im vorliegenden Bebauungsplan:

- 1.2 G In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

- 2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.
- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.4.3.4 G Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.
- 2.5.5 G Im Ländlichen Raum ist darauf hinzuwirken, dass die Zentralen Orte durch Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
- 2.5.6 G Die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche sollen nach der überwiegenden Orientierungsrichtung der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme der zentralörtlichen Einrichtungen sowie nach zumutbaren Entfernungen und ausreichenden Tragfähigkeiten flächendeckend abgegrenzt werden. Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen.
- 2.5.7 G Einrichtungen der örtlichen Versorgung sollen überall dort erhalten und ausgebaut werden, wo sie auch bei vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen ausgelastet werden können, die Funktion des Zentralen Orts nicht beeinträchtigen und zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Versorgung unentbehrlich sind.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von

Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 3.1.10 G Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

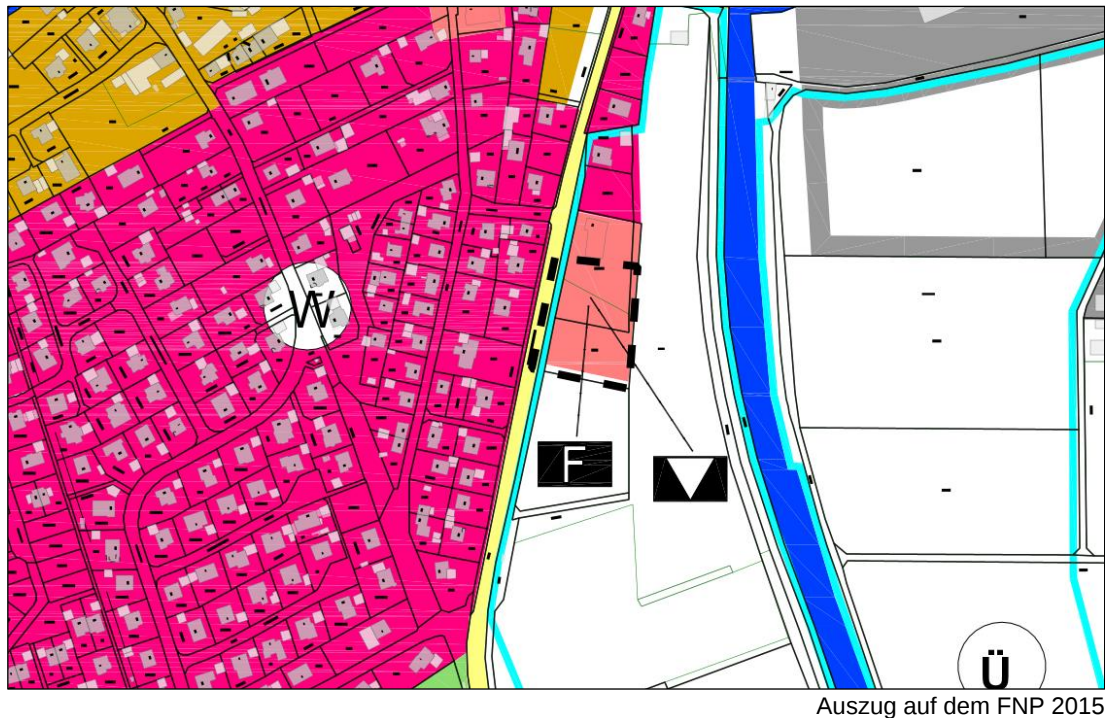
Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, wesentliche Änderungen für Laupheim sind allerdings nicht zu erwarten, weshalb sich in diesem Bebauungsplanverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes bezogen wird. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die im Bebauungsplanverfahren beachtet werden:

- A II 2 G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A IV G (2) Zentrale Orte sollen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und berücksichtigen dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Zentralen Orte bündeln überörtliche Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge.
- A IV G (5) Als Standorte für die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich die Hauptorte der Gemeinden bevorzugt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll gegeben sein, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B I 5 G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden.
- B III G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

- B III G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.
- B III Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- B III Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.
- B IV 2 G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- B IV 2 Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.
- B IV 2 Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ ist der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Laupheim. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit bauliche Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Da der Bebauungsplan zukünftig ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und dort dann eine Sonderbaufläche dargestellt.



4.2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt bereits der Bebauungsplan „Obersulmetinger Straße“. Dieser wurde am 10.06.2003 durch die öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und im südlichen Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ wird den rechtskräftigen Bebauungsplan „Obersulmetinger Straße“ in einem Teilbereich überlagern.

4.2.4 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet an.

4.2.5 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist außerhalb des bereits bestehenden Bebauungsplans „Obersulmetinger Straße“ derzeit als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB einzuordnen

4.3 Beschreibung des Plangebiets

4.3.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Untersulmetingen der Stadt Laupheim. Es liegt östlich der Obertsulmetinger Straße (K7596), entlang des parallel zur Straße verlaufenden Geh- und Radweg. In ca. 60 m Entfernung verläuft im Osten die Riss. Das Plangebiet ist als flach einzustufen und liegt auf einer aufgeschütteten Fläche.



Luftbild des Plangebiets

4.3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Feuerwehr Untersulmetingen (Flst. 848/1)
- im Osten durch das Ende der aufgeschütteten Fläche (Flst. 847),
- im Süden durch das Ende der aufgeschütteten Fläche (Flst. 848/2)
- im Westen durch die K7596 (Obersulmetinger Straße) sowie den parallel zur Straße verlaufenden Geh- und Radweg (Flst 850).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 848 und 848/1 (Teilfläche) im Gewann Täle auf der Gemarkung Laupheim-Untersulmetingen. Er umfasst eine Fläche von rund 0,42 ha.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Laupheim.

4.3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wurde vor einigen Jahren im Zuge des Baus der Feuerwehr Untersulmetingen auf das Niveau der K7596 (Obersulmetinger Straße) aufgeschüttet. Die Fläche wurde bisher aber nicht baulich genutzt, sodass sie sich heute als Grünfläche darstellt.

4.3.4 Erschließung

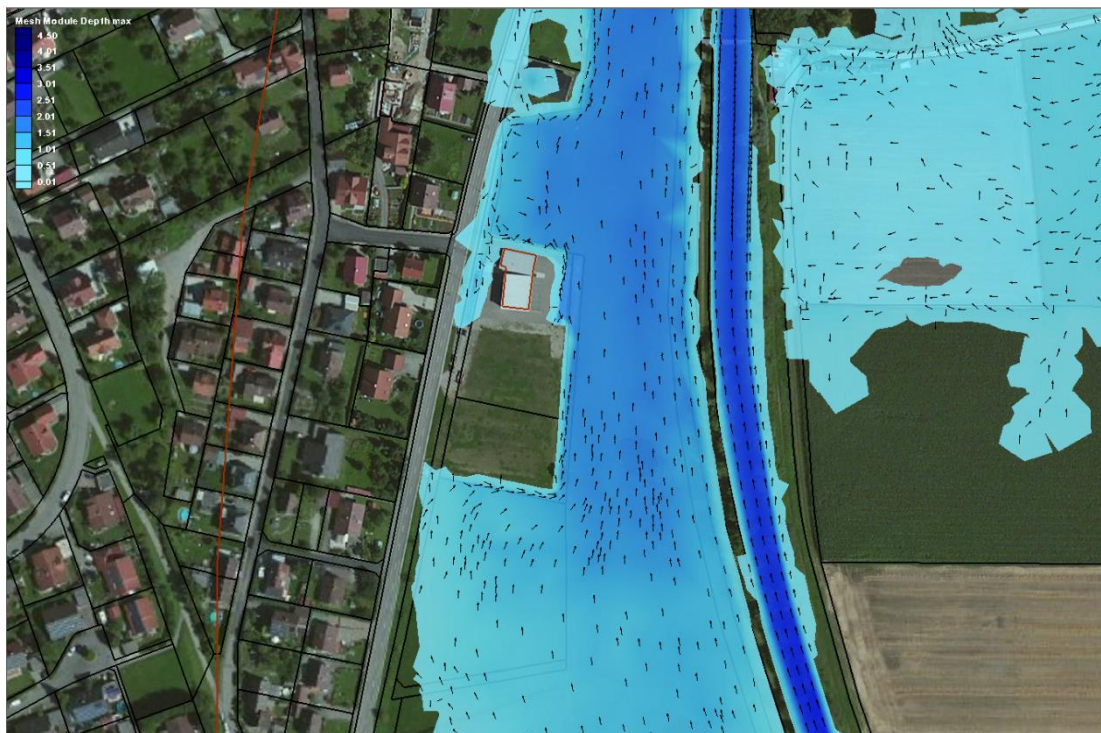
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können über Anschlüsse an vorhandene Verkehrsflächen und bestehende Kanalisation sichergestellt werden.

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.3.6 Überschwemmungsbereiche

In der offiziellen Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg wird die Fläche als HQ₁₀₀-Bereich gekennzeichnet. Da die Fläche aber bereits vor einigen Jahren aufgeschüttet wurde, liegt sie außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Die Stadt Laupheim hat eine Neuberechnung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis ist hier zu sehen.



Aktualisierte Hochwasserberechnung, proaqua

4.3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Es gibt keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ werden u. a. zulässige bzw. unzulässige Sortimente definiert. Diese folgen den Ergebnissen des für die Stadt Laupheim im März 2021 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

Im Konzept wurde außerdem der Nahversorgungsstandort zwischen Obersulmetingen und Untersulmetingen überschlägig untersucht. Gem. Prüfroutine kann ein Lebensmittelmarkt realisiert werden, wenn rund 90 % der Gesamtverkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt wird. Für die Optimierung der Nahversorgungssituation kann laut

Einzelhandelskonzept, welches unter <https://www.laupheim.de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planen/stadtplanung> frei eingesehen werden kann, eine Gesamtverkaufsfläche von 850 m² bis 1.150 m². Dem folgenden wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan ausgewiesen.

Rest folgt.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgt.

4.4.3 Erschließung und öffentliche Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum geplanten Vorhaben erfolgt über die westlich angrenzende K7596 (Obersulmetinger Straße). Ob eine Linksabbiegerspur erforderlich wird, ist im Verfahren mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Der zwischen Fahrbahn und Plangebiet verlaufende Geh- und Radweg bleibt bestehen.

4.4.4 Natur und Umwelt

Immissionen

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der stark befahrenen K7596 (Obersulmetinger Straße)

Das Be- und Entladen von Waren einschließlich dem Rangieren sowie der An- und Abfahrt von LKW's ist auf dem Betriebsgelände nur im Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Entsprechende Regelungen werden im Kaufvertrag geregelt, da eine Festlegung im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Geräusch erzeugende Anlagen und Anlagenteile sind nach dem Stand der Lärmschutz-Technik auszuführen, zu betreiben und zu warten.

Ob ein Lärmschutzgutachten erforderlich wird, ist im Verfahren mit dem LRA abzustimmen.

Entwässerung

Aus ökologischen Gründen und um das Kanalnetz zu schonen, müssen Flachdächer begrünt werden. Überschüssige (unbelastete) Dachflächenwasser und Hofwasser können direkt in den nahen Vorfluter (Riß) geleitet werden.

Unter Umständen ist die Entsorgung des Hofflächenwassers wegen möglicher Belastung auf diesem Weg nicht möglich, sondern wird über den Mischwasserkanal abgeleitet werden müssen.

4.4.5 Umweltbericht / Artenschutz

Die Stadt Laupheim plant im südöstlichen Bereich des Ortsteils Untersulmetingen den Bau eines Nahversorgungszentrums. Hierfür wurde in 2022 das Plangebiet und dessen Umfeld auf das Vorkommen von Brutvögeln und weiteren planungsrelevanten Arten untersucht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das eigentliche Plangebiet (extensives Grünland) mit einer Größe von knapp 0,5 ha derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Zudem handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Die Fläche wurde im Zuge des Baus des Feuerwehrgebäudes auf das Niveau der „Obersulmetinger Straße“ aufgefüllt und entspricht somit nicht mehr dem Urgelände. Des Weiteren grenzt im Westen die „Obersulmetinger Straße“, der Siedlungsbereich im Westen und Norden, sowie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im Süden und Osten, direkt an das Plangebiet an.

Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten kann somit bereits ausgeschlossen werden. Die Grünfläche des Plangebietes stellt kein Brutgebiet für Vogelarten dar, dient jedoch, wie das weitere Umfeld, mehreren Vogelarten je nach Jahreszeit als Nahrungsrevier.

Die Brutgebiete der meisten Vogelarten befinden sich in den rund 80 m östlich verlaufenden Gehölzstrukturen entlang der Riß und in den Siedlungsgebieten im Westen und Norden.

Als planungsrelevante Arten konnten im Rahmen der Begehungen in 2022 folgende Brutvogelarten nachgewiesen werden:

Mäusebussard, Weißstorch, Rotmilan, Grünspecht, Bluthänfling, Rauch- und Mehlschwalbe, Haussperling, Klappergrasmücke, Stockente und Goldammer. Da diese nur überfliegend, bzw. nahrungssuchend innerhalb des Plangebietes festgestellt werden konnten, und deren Brutstätten nicht beeinträchtigt werden, wurden diese Arten nicht weiter betrachtet. Zudem stehen im weiteren Umfeld noch ausreichend Nahrungshabitatflächen zur Verfügung.

Lediglich die streng geschützte Zauneidechse konnte im Plangebiet an der südlichen bis südöstlichen Grasböschung mit mehreren adulten Individuen nachgewiesen werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Tiere von der Böschung entlang der Riß eingewandert sind und es sich hierbei nur um ein Teilhabitat handelt, da keine geeigneten Eiablageplätze vorhanden sind. Jungtiere konnten im Spätsommer nicht mehr nachgewiesen werden. Insgesamt ist jedoch bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit potenziellen Beeinträchtigungen der Zauneidechsen zu rechnen.

Fazit:

Zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen sind sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe durchzuführen und zu beachten.

Durch das Vorkommen der europarechtlich und streng geschützten Zauneidechse ist ein erhebliches Konfliktpotenzial in Bezug auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorhanden. Somit sind Maßnahmen notwendig, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten.

In den weiteren Planungsschritten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation für die Zauneidechse zu erstellen, um erhebliche Eingriffswirkungen, sowie ein auslösen von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

4.4.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Folgt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer grundlegenden Gestaltungslinie für das Plangebiet, werden für die baulichen und sonstigen Anlagen sowie für die Gestaltung der Baugrundstücke örtliche Bauvorschriften erlassen.

4.5.1 Werbeanlagen

Folgt.

4.6 Verfahren

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das geplante Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ erforderlich. Für diesen Bebauungsplan wird das „Regelverfahren“ angewendet.

Im Rahmen des Verfahrens wird für den Planbereich eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt. Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.