GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK

04 Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“

Projekt-Nr.

23078

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: DWI, 28.07.2026

Datum

23.07.2026

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 1

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 1

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 4

2.2.1 Nutzungen 4

2.2.2 Immissionssituation 4

2.2.3 Erschließung 4

2.2.4 Impressionen Plangebiet 5

3. Übergeordnete Vorgaben 6

3.1. Raumordnung 6

3.1.1 Landesplanung 6

3.1.2 Regionalplanung 7

3.2. Flächennutzungsplan 9

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht 10

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 10

4. Verfahren 12

5. Artenschutz 12

6. Standortwahl / Standortalternativenprüfung 13

7. Planungsvarianten 13

8. Planungskonzept 14

8.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 14

8.2. Bebauungskonzept 14

8.3. Verkehrserschließung 14

8.4. Ver- und Entsorgung 14

8.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz 15

9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 16

9.1. Art der baulichen Nutzung 16

9.1.1 Sonstiges Sondergebiet 16

9.2. Maß der baulichen Nutzung 17

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen 17

9.2.2 Grundflächenzahl 17

9.2.3 Geschossflächenzahl 18

9.3. Bauweise 18
9.4. Überbaubare Grundstücksflächen 18
9.5. Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen 18
9.6. Verkehrsflächen 18
9.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 19
9.7.1 Dachbegrünung 19
9.7.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 19
9.7.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit 19
9.7.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen 20
9.7.5 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung 20
9.7.6 Umgang mit Niederschlagswasser 20
9.7.7 Baufeldfreimachung 20
9.7.8 Ausgleichsmaßnahmen 20
9.8. Geh-, und Leitungsrechte 21
9.9. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21

10. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 22
10.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 22
10.1.1 Dachgestaltung 22
10.2. Werbeanlagen 22
10.3. Grundstücksgestaltung 23
10.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke 23
10.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen 23
10.4. Versorgungsleitungen 23

11. Flächenbilanz 24

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs – Plangebiet (rot markiert) und des sonstigen Geltungsbereichs – Ausgleichsfläche (blau markiert) im Raum.....2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt 3
Abb. 3: sonstiger Geltungsbereich (Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare) im Katasterausschnitt 3
Abb. 4: Blick von Norden 5
Abb. 5: Blick von Westen.....6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 7
Abb. 7: Darstellung des FNP 9
Abb. 8: Schutzgebiete. 10
Abb. 9: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überflutungsfläche sowie Wasserschutzgebiete. 11

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich.....24

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck mit rund 4.170 Einwohnern (Stand Juni 2024, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), liegt im Landkreis Tuttlingen. Seit der Verwaltungsreform 1973 gehören ihr die beiden Ortsteile Worndorf und Schwandorf an, wobei Schwandorf sich in die Gemeindeteile Oberschwandorf, Unterschwandorf, Volkertsweiler und Holzach gliedert.

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Nordwesten des Ortsteils Neuhausen im Gewann Lenzinger Breite. Die Notwendigkeit für die Ausweisung eines neuen Standorts für den Einzelhandel resultiert aus einem gestiegenen Versorgungsbedarf einerseits und der nicht ausbaufähigen und verkehrsungünstigen Lage des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am bisherigen Standort im Kreuzungsbereich von Meßkircher Straße und Carl-Benz-Straße andererseits.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen.

Vorgesehen ist zum einen die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ sowie Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß BauGB.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Neuhausen ob Eck, nördlich der Tuttlinger Straße. Im Norden und Nordosten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch das Grundstück der Feuerwehr, im Süden durch die Tuttlinger Straße bzw. die Bebauung an der Tuttlinger Straße und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im weiteren westlichen Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich der Gewerbepark „Take-Off“.

Der sonstige Geltungsbereich befindet sich südlich des Ortsteils Worndorf. Dieser wird im Osten durch einen Wirtschaftsweg und im Norden und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

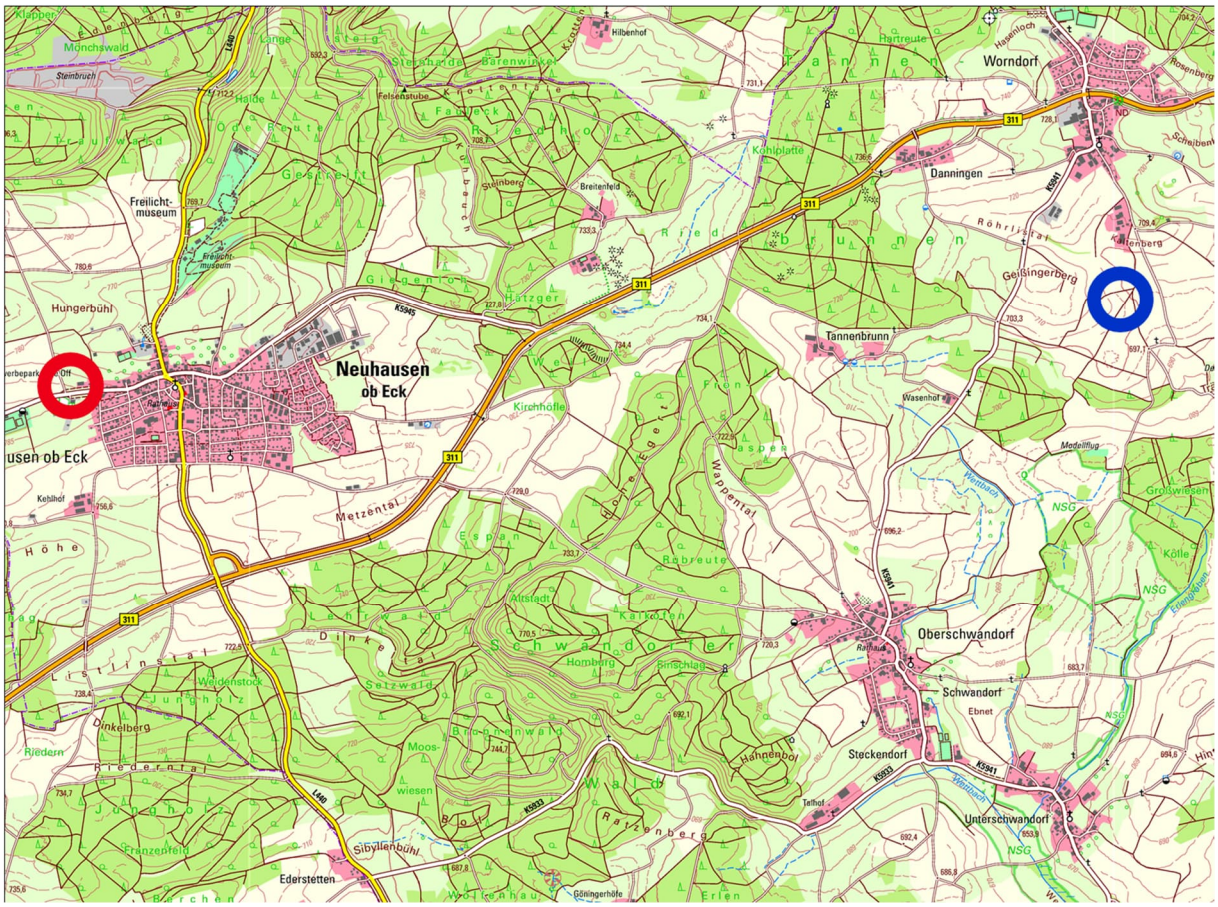


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs – Plangebiet (rot markiert) und des sonstigen Geltungsbereichs – Ausgleichsfläche (blau markiert) im Raum.
(Quelle: Topographische Karte 25, LGL, www.lgl-bw.de, 2024)

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Neuhausen ob Eck die Flurstücke Nrn. 100 (tlw.), 100/6, 4831 (tlw.), 4835 (tlw.), 4836/1 (tlw.), 4837 (tlw.), 4838 (tlw.), 4839 (tlw.), 4840 (tlw.), 4890 (tlw.), 4893 (tlw.), 4893/2 (tlw.), 4896/1 (tlw.) und 4896/2 (tlw.) in der Gemarkung Neuhausen. Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,4 ha.

Der sonstige Geltungsbereich (Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare) umfasst in der Gemeinde Neuhausen ob Eck das Flurstück Nr. 670 (tlw.) in der Gemarkung Worndorf mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

Der exakte Zuschnitt der Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt
(Quelle: LGL, www.lgl.de)

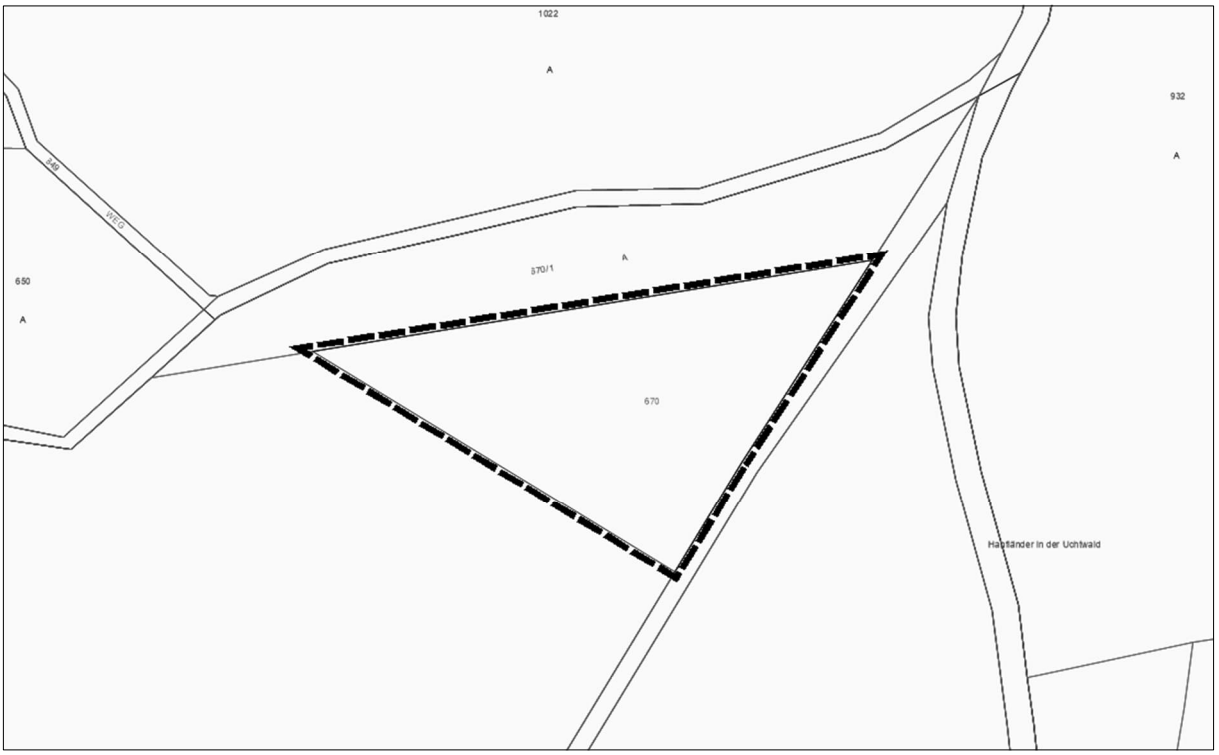


Abb. 3: sonstiger Geltungsbereich (Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare) im Katasterausschnitt
(Quelle: LGL, www.lgl.de)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Es liegt demnach im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Süden liegt ein Teil der Tuttlinger Straße innerhalb des Plangebiets. Nördlich, östlich und westlich des Plangebiets sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Östlich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus das Feuerwehrhaus Neuhausen ob Ecks und südlich der Tuttlinger Straße eine Gärtnerei. Östlich bzw. südöstlich des Plangebiets befinden sich gemischte Nutzungen des Ortsteils.

Aufgrund der umfangreichen Kampfhandlungen und Bombardierungen im zweiten Weltkrieg wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bomben- und Artillerieblindgängern im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. (Kampfmittelvorerkundung/Luftbildauswertung, von Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 17.11.2025)

Bodendenkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

Störfallbetriebe sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets keine bekannt. (Überwachungsplan und Überwachungsprogramm des Regierungspräsidium Freiburg, letzte Abfrage: 03.06.2025)

2.2.2 Immissionssituation

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen von der südlich verlaufenden Tuttlinger Straße sowie dem in ca. 600 m Entfernung gelegenen Sonderlandeplatz Neuhausen ob Eck ein. Von der südlich des Plangebiets gelegenen Gärtnerei und dem ca. 450 m entfernten Gewerbepark Take-off können Anlagengeräusche auf das Plangebiet einwirken.

Vom Plangebiet selbst können Anlagengeräusche in Form von Anlieferungsverkehr, Kundenverkehr sowie An- und Abfahrten der Mitarbeitenden ausgehen, die auf die bestehende, gemischte Bebauung in der Umgebung des Plangebiets sowie das geplante Urbane Gebiet im östlichen Anschluss an das Plangebiet einwirken. Die Auswirkungen auf die Nutzungen im Umfeld des Plangebiets wurden durch eine Schalltechnische Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Stand 05.03.2026) untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die aktuelle Planung zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der innerhalb wie außerhalb des Plangebietes kommt und somit keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich sind. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

2.2.3 Erschließung

Im Süden des Plangebiets verläuft die Tuttlinger Straße (K 5945) und im Westen ein Wirtschaftsweg. Die Tuttlinger Straße bindet im weiteren Verlauf im Osten an die Bundes-

straße 311 an. In westlicher Richtung führt sie weiter bis nach Tuttlingen. Das Plangebiet ist somit sowohl an das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann somit grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

Entlang der Tuttlinger Straße verläuft ein Radweg bzw. ein Radschutzstreifen. Das Plangebiet ist damit an das örtliche Radwegenetz angebunden. Hierüber erfolgt auch die fußläufige Anbindung des Plangebiets.

In ca. 450 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Neuhausen Tuttlinger Straße“, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anbindet. Mit der dort verkehrenden Linie 340 ist der Bahnhof Tuttlingen in ca. 30 min erreichbar.

Im Plangebiet verläuft eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung des Wasserversorgungsverbandes „Heuberg rechts der Donau“. Die Leitung kann nicht überbaut werden und ist zu verlegen.

Die technische Erschließung des Plangebiets ist über entsprechende Netzerweiterungen vorgesehen.

2.2.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 4: Blick von Norden
Foto bhmp, 11.03.2025.



Abb. 5: Blick von Westen
Foto bhmp, 11.03.2025.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 festgelegt. Sowohl der LEP als auch der Regionalplan werden aktuell fortgeschrieben.

3.1.1 Landesplanung

Im LEP wird Neuhausen ob Eck dem ländlichen Raum im engeren Sinne sowie dem Mittelbereich Tuttlingen zugeordnet. Weitere spezielle Festlegungen für die Gemeinde sind im LEP keine vorhanden. Eine zentralörtliche Funktion wird Neuhausen ob Eck nicht zugewiesen.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) legt der LEP fest, dass diese sich in das zentralörtliche System einfügen sollen und i.d.R. nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren ausgewiesen werden dürfen. Eine Ansiedlung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommt ebenfalls in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (Ziel 3.3.7).

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

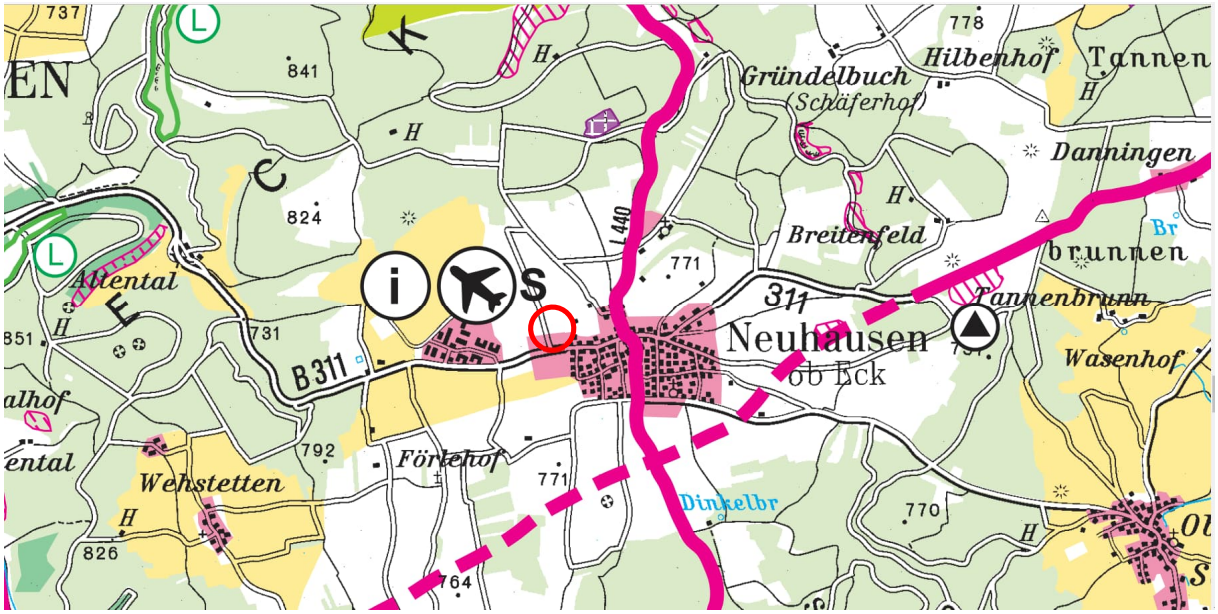


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: RVSBH, 2003)

Im Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich größtenteils als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der südliche Bereich ist als Siedlungsfläche dargestellt.

Mit der „Teilfortschreibung des Regionalplans zu Einzelhandelsgroßprojekten“ von 2012 wird eine gebietsscharfe Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte vorgenommen. Der Regionalplan regelt mit der Festlegung, von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten, wo großflächiger Einzelhandel stattfinden darf. Demnach wird konkreter als mit der Ausführung im Regionalplan 2002 die Vorgabe gemacht, dass die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen muss und in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig ist. Soweit zur Sicherung der Grundversorgung geboten, sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohnerinnen und Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung der Standortkommune sowie anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ausnahmsweise auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. (Konzentrationsgebot) Darüber hinaus darf die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchti-

gen (Beeinträchtigungsverbot). Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes ist auf die Einwohnerzahl bzw. den Verflechtungsbereich abzustimmen (Kongruenzgebot). Städtebaulich integrierte Standorte sollen für die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten vorrangig genutzt werden (Integrationsgebot).

Die Erforderlichkeit sowie die Auswirkungen der geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Neuhausen ob Eck wurden im Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neuhausen ob Eck untersucht und bewertet (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 26.09.2025). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundversorgung in der Gemeinde nur zum Teil sichergestellt ist. Es wird nachgewiesen, dass derzeit mehr als die Hälfte des im Lebensmittelbereich vorhandenen Kaufkraftpotentials der Gemeinde in die Umgebung abfließt und somit Entwicklungsspielräume für eine Ergänzung des bestehenden Angebots bestehen.

Da Neuhausen ob Eck keine zentralörtliche Funktion innehat, entspricht die Planung grundsätzlich nicht dem Konzentrationsgebot, erfüllt jedoch die Bedingungen des LEP und des Regionalplans zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom Konzentrationsgebot, da die Errichtung des Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Kongruenzgebots, also der Bemessung der Verkaufsfläche in Bezug auf das Einzugsgebiet sowie den zentralörtlichen Verflechtungsbereich, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass dieses eingehalten werden kann, da ca. 74-75% der Umsätze aus Neuhausen ob Eck stammen werden. Ca. 25-26% des Umsatzes wird durch Kunden von außerhalb der Gemeinde generiert, wobei der Großteil auf Beschäftigte aus dem Gewerbepark „take-off“ zurückzuführen ist.

Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt, da die Planung nicht zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in den Nachbargemeinden führt oder schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und des städtebaulichen Gefüges in Neuhausen ob Eck hat.

Das Integrationsgebot sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu realisieren sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen teilintegrierten Standort, dessen Integration durch die vorgesehene Entwicklung des urbanen Gebiets im direkten Anschluss weiter gestärkt wird. Die Anforderungen des Integrationsgebots können erst als perspektivisch eingehalten bewertet werden, wenn von einer zeitnahen Aufsiedlung des östlich angrenzenden Bebauungsplangebiets (Urbanes Gebiet) abzusehen ist.

3.2. Flächennutzungsplan

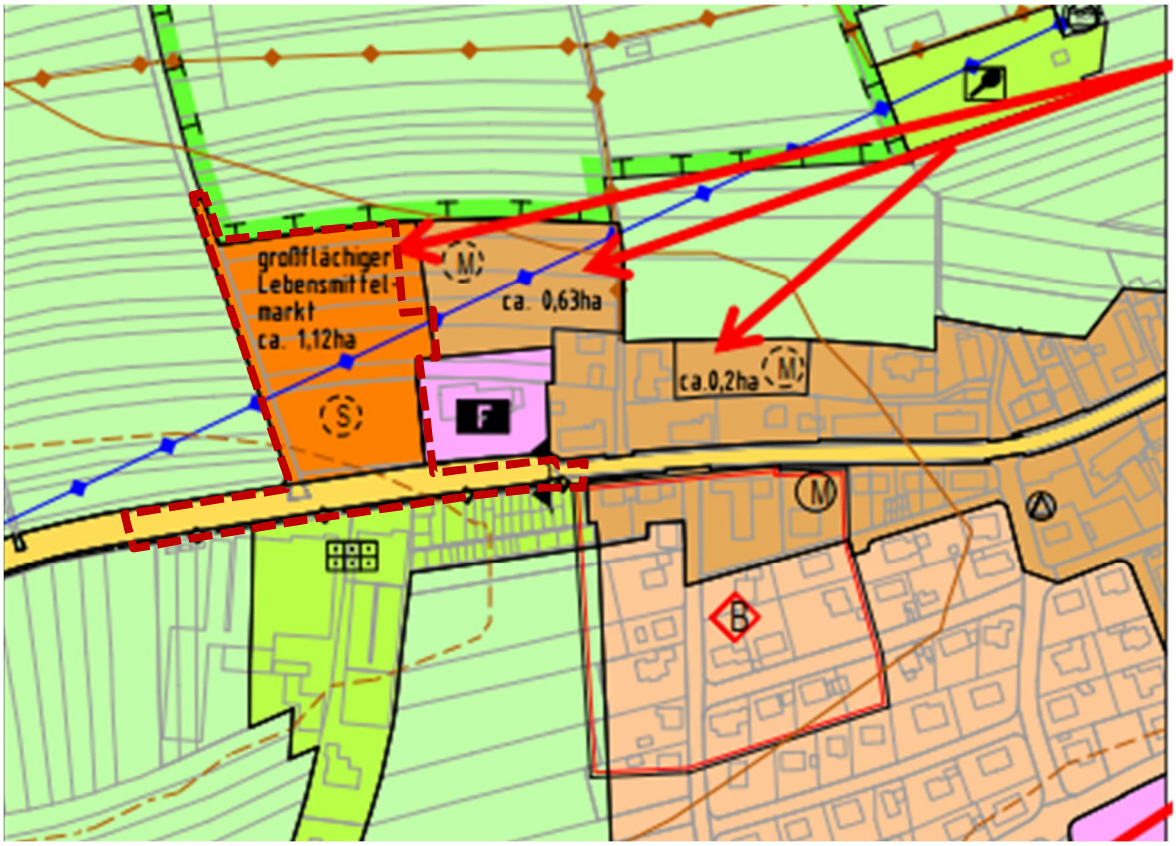


Abb. 7: Darstellung des FNP
(Quelle: VG Tuttlingen, 2025)

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde über die „15. punktuelle Änderung zur 6. Fortschreibung des FNP“ geändert, um dem vorliegenden Vorhaben sowie einem östlich anliegenden Vorhaben zu entsprechen. Die Änderung ist seit dem 06.02.2026 rechtswirksam.

Der wirksame FNP stellt nach erfolgter Änderung im Plangebiet Sonderbauflächen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt sowie im Süden Flächen für den überörtlichen Verkehr dar. Darüber hinaus ist die Hauptwasserleitung des Wasserversorgungsverbands Heuberg-rechts der Donau nachrichtlich übernommen.

Nördlich und westlich sind weitere landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Nördlich ist die Landwirtschaftsfläche überlagert mit einer geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Östlich sind eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie Mischbauflächen dargestellt. Südlich der Tuttlinger Straße sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Seit der Änderung des FNP kann der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Im direkten Umfeld sind ebenfalls keine Bebauungspläne vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit noch nach § 35 BauGB.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Obere Donau“ (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005). Schutzzweck dieser Verordnung sind Erhalt und Entwicklung der vorbildlichen Erholungslandschaft. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Siedlungserweiterung, die landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nimmt, jedoch keine Zerschneidung der Landschaft befürchten lässt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotope. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsgereich keine bekannt.

Im Plangebiet befinden sich sieben in der Streuobsterhebung (Fernerkundung) der LUBW aufgeführten Bäume. Aufgrund des geringen Flächenumfangs sind diese jedoch nicht als Streuobstwiese geschützt.



Abb. 8: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW 2025, letzter Aufruf 04.06.2025)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Überschwemmungsbereichen (HQ-100-Gebiet) sowie von überschwemmungsgefährdeten Bereichen (HQ-extrem). (Quelle LUBW 2024, letzter Aufruf 22.10.2024)

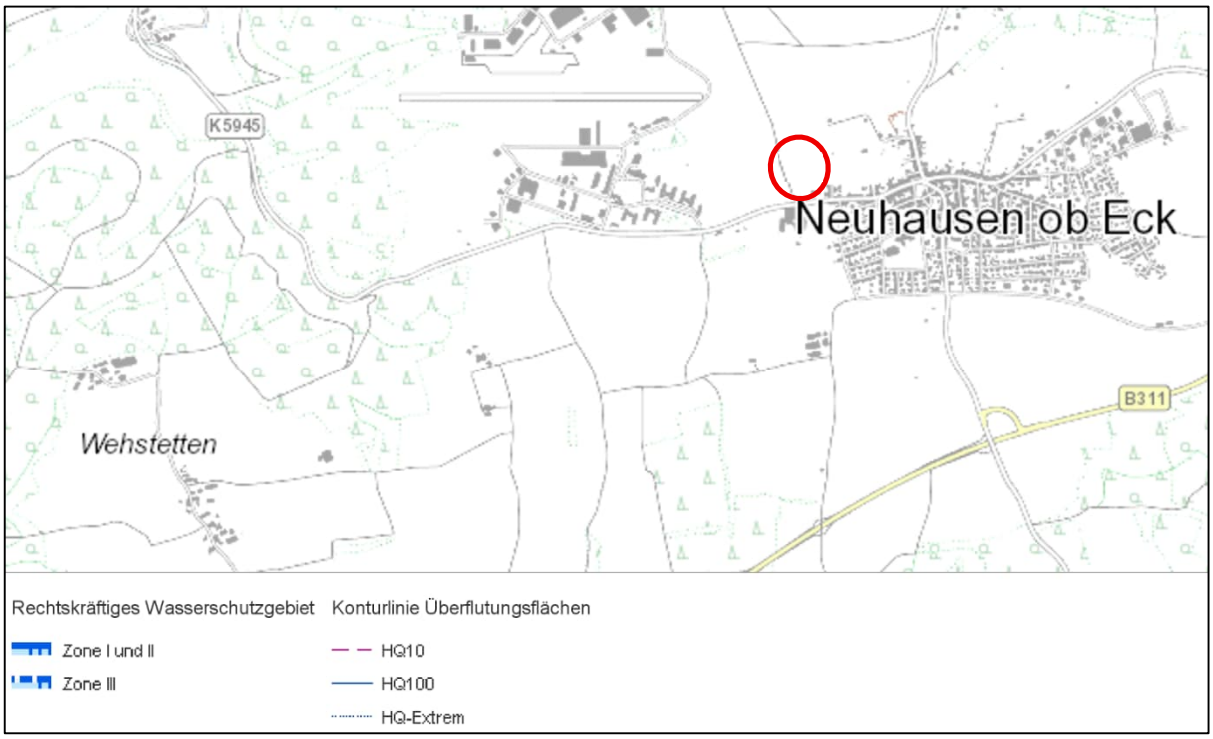


Abb. 9: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überflutungsfläche sowie Wasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW 2025, letzter Aufruf 04.06.2025)

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen Kontamination besteht oder der mit bodenfremden Beimengungen (Bauschutt, Asphaltbrocken, …) versehen ist, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben.

Das Plangebiet ist derzeit, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, landwirtschaftlich genutzt. Es sind demnach landwirtschaftliche Belange durch den Verlust von Anbauflächen direkt betroffen. Die Ausweisung der Fläche ist zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in Neuhausen ob Eck erforderlich, da im bestehenden Siedlungsbereich keine geeigneten Flächen für die Realisierung des Vorhabens vorhanden sind. Die Inanspruchnahme wird daher als vertretbar angesehen.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Waldflächen vorhanden. Forstwirtschaftliche Belange sind demnach keine betroffen.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Plangebiet ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in der bereits laufenden 15. punktuellen Änderung zur 6. Fortschreibung des FNP.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (bhmp, vom 12.02.2024) wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung am 05.07.2023 eingeschätzt. Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten, streng geschützter Käfer- und Schmetterlingsarten, artenschutzrechtlich relevanter Amphibien und Säugetiere, mit Ausnahme von Fledermäusen, sowie Fische, Rundmäuler, Libellen und Weichtiere im Untersuchungsbereich konnte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Baufeldräu-

mung nur außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar) möglich. Baumfällungen sind darüber hinaus nur bei Frosttemperaturen oder mit vorheriger Begutachtung möglich. Die Vermeidungsmaßnahme ist als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb hier zur Beurteilung weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Diese Untersuchungen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP (bhmp, vom 24.06.2025, ergänzt am 19.09.2025) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine Reptilien betroffen sind. Hinsichtlich der Fledermäuse konnte festgestellt werden, dass bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahme keine weiteren erheblichen Störungen zu befürchten sind. Bei den untersuchten Vogelarten wurde festgestellt, dass durch die Planung eine Betroffenheit der Feldlerche hervorgerufen wird, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Aufgrund der Planung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für zwei Feldlerchen-Brutpaare. Hierzu sind derzeit nicht durch Feldlerchen genutzte Flächen als Offenlandflächen mit Brutpotential herzurichten. Diese Flächen sollten im Umkreis von 2 km zur Eingriffsfläche liegen. Zur Vermeidung einer Ansiedlung von Feldlerchen in der Bauzeit müssen Störungen durch den Bau bis zum Beginn der Feldlerchenbrutzeit fortgesetzt werden.

Für die Schaffung der o.g. Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare wurde ein Feldlerchenausgleichskonzeptes (Ausgleich Feldlerche & Null-Monitoring-Bericht von bhmp, vom 03.06.2025 mit Ergänzungen vom 03.06.2025 und 09.09.2025) erstellt. Hierzu wurde eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 670, Gmkg. Worndorf auf die Eignung als Ausgleichsfläche geprüft und deren Eignung herausgestellt. Die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit festsetzbar, in den Bebauungsplan übernommen.

6. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Eine ausreichend große Fläche für die Realisierung des Vorhabens ist im bestehenden Siedlungskörper von Neuhausen ob Eck nicht vorhanden. Der gewählte Standort an der Tuttlinger Straße weist eine ausreichende Flächengröße für das vorgesehene Vorhaben auf und ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung gut erreichbar. Neben der bestehenden Wohnbebauung der Gemeinde ist in direktem Anschluss an das Plangebiet die Ausweisung eines urbanen Gebietes vorgesehen, was zur Integration des Standortes beiträgt. Die direkt angrenzenden Nutzungen (Feuerwehr und geplantes urbanes Gebiet) sind hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber den Immissionen des geplanten Lebensmittelmarkes vergleichsweise unkritisch zu sehen. Darüber hinaus wird die Nähe zum westlich gelegenen Gewerbepark positiv beurteilt.

7. Planungsvarianten

Die möglichen Planungsvarianten beschränken sich aufgrund der vorhandenen Straßen und Gebäude in der näheren Umgebung auf die Anordnung von Gebäude, Stellplätzen und Ne-

benanlagen innerhalb des Plangebiets. Dabei wurde der Anlieferungsbereich im Nordosten des Plangebiets vorgesehen, um so möglichen Immissionskonflikten hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung vorzubeugen. Das daran angeschlossene Marktgebäude schirmt diese Emissionen zusätzlich ab. Die Stellplätze sind im Süden des Plangebiets vorgesehen, was durch die weitestgehende Trennung von Anlieferungs- und Kundenverkehr einen Beitrag zur Verkehrssicherheit leisten kann.

8. Planungskonzept

8.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln bzw. die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes. Dies ist über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“ sowie über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Grünordnung vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung ist durch eine entsprechende Grundstücksteilung bzw. -verschmelzung möglich, da die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden bzw. deren Verkauf an die Gemeinde zugesichert wurde. Es ist kein Umlegungsverfahren gem. BauGB erforderlich.

8.2. Bebauungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Unterbringung des Marktgebäudes mit Anlieferungsbereich im Norden des Plangebiets vor. Im Süden, angrenzend an die Tuttlinger Straße ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Form von ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen.

8.3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Westen über die Ertüchtigung des vorhandenen Wirtschaftsweges. Darüber hinaus ist im Osten des Plangebiets ein Fuß- bzw. landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, der sowohl eine kurze Anbindung des Marktes nach Süden und Osten ermöglicht sowie im weiteren Verlauf das geplante urbane Gebiet mit anbinden wird. Bis zur Umsetzung des östlich des Plangebiets vorgesehenen urbanen Gebiets dient der Weg außerdem der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

8.4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist über eine Erweiterung des gemeindeeigenen Netzes vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist ebenfalls über entsprechende Netzerweiterungen vorgesehen. Das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Neuhausen ob Eck

befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets, die Hilfsfrist kann demnach eingehalten werden.

Nach Informationen der Gemeinde sind die Kapazitäten der bestehenden Kanalisation sowie der Kläranlagen mehr als ausreichend für die Schmutzwasserentwässerung des geplanten Vorhabens.

Laut derzeitiger Planung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers des EDEKA-Marktes Vorort geplant. Hierzu wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten (ihb GmbH & Co. KG, Stand: Dezember 2025) erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Insbesondere im Bereich der aktuell geplanten Versickerungsmulde im Nordosten des Geltungsbereiches ist die Versickerung sehr gut möglich, was auch über einen Versickerungsversuch nachgewiesen wurde.

Für Neuhausen existiert derzeit keine Starregengefahrenkarte. 2015 wurde jedoch eine Globalanalyse erstellt und dabei festgestellt, dass Außengebietszuflüsse für Neuhausen (Kernort) weniger relevant sind. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung wird somit gesehen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird jedoch eine Berechnung nach DIN 1986-100 erstellt, welche die Starkregenthematik in Hinsicht auf das konkrete Bauvorhaben prüft.

Die Abfallentsorgung ist über die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter an einer geeigneten Stelle an der auszubauenden Verkehrsfläche vorgesehen. Alternativ kann die Abholung über den Anlieferungsbereich erfolgen.

8.5. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz

Durch die Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Da innerhalb des Siedlungskörper jedoch keine geeignete Fläche vorhanden ist, wird die Inanspruchnahme als vertretbar angesehen. Da das Plangebiet in nördlicher und westlicher Richtung weiterhin an die freie Landschaft anschließt, ist nicht von einer wesentlichen Einschränkung des Freiraums und seiner Funktionen auszugehen.

Die Erfassung und Bewertung der ökologischen Funktionalität im Plangebiet wurde im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt sowie erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktionalität ausgearbeitet. Diese wurden soweit möglich in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 BauGB) Durch die Planung wird Baurecht geschaffen, das mit Flächenversiegelungen einhergeht. Die Versiegelung wird jedoch durch die Festsetzungen insgesamt begrenzt bzw. durch die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Flächen insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Planung sieht darüber hinaus Pflanzgebote für Bäume und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vor. Damit wird ein Beitrag zur Durchgrünung, einhergehend mit Kühlungseffekten durch Verschattung bzw. Verdunstung geleistet sowie ein positiver Effekt auf das Mikroklima

angestrebt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Plangebiets sind keine wesentlichen Veränderungen des globalen Klimas zu erwarten.

9. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ festgesetzt. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche (VK) zwischen 1.300 m² und 1.450 m² zulässig. Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) – das Verhältnis von Verkaufsfläche zu Grundstücksfläche – beträgt 0,17 als Höchstmaß. Da die Baufläche eine Größe von ca. 8.939 m² aufweist, ist die maximale Verkaufsfläche durch die Verkaufsflächenzahl im Plangebiet rechnerisch bei ca. 1.520 m² gedeckelt. Damit ist auch unabhängig von Grundstücksteilungen oder -verschmelzungen eine verträgliche Verkaufsflächengröße im Plangebiet sichergestellt. Die ist z.B. zielführend, wenn ein Teil des Sondergebietes nicht von Edeka erworben wird, bei der Gemeinde verbleibt und sich somit die Größe der Baufläche, auf welche sich die VK bezieht, reduziert wird.

Mit diesen Festsetzungen wird die Errichtung des vorgesehenen Lebensmittelmarktes ermöglicht. Gleichzeitig wird über die Festsetzungen die Einhaltung von Kongruenzgebots (Bemessung der Verkaufsfläche in Bezug auf das Einzugsgebiet sowie den zentralörtlichen Verflechtungsbereich), des Konzentrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbots sichergestellt. Durch die Kombination der Festsetzungen aus minimaler und maximaler Verkaufsflächengröße sowie der Verkaufsflächenzahl wird darüber hinaus sichergestellt, dass im Plangebiet lediglich ein Markt errichtet werden kann und so eine Agglomeration mehrerer Märkte innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Hinsichtlich der zulässigen Sortimente werden ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortiment zugelassen. Entsprechend der gängigen Vertriebspraxis wird darüber hinaus festgesetzt, dass auf bis zu 15% der zulässigen Verkaufsfläche ein Randsortiment angeboten werden darf, soweit das Randsortiment in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebes steht. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass das Randsortiment branchentypisch ist und das Kernsortiment hierdurch lediglich ergänzt wird. Darunter fallen u.a. Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, aber auch Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungs-elektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel.

Außerdem wird festgesetzt, dass von der zulässigen Verkaufsfläche maximal 150,0 m² als der Hauptleistung untergeordnete Nebenleistungen zulässig sind, um die Einrichtung eines Backshops in gängiger Größe zu ermöglichen.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen auszuschließen

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird, aufgrund der Lage im Anschluss an die freie Landschaft, über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 793,0 m ü. NHN begrenzt. Da das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 786,8 bis ca. 779,0 m ü. NHN liegt, wird damit wird eine Gebäudehöhe von ca. 6,0 m bis zu ca.14,0 m über der bestehenden Geländehöhe zugelassen. Aufgrund der vorgesehenen Aufschüttungen, die für eine annähernd flache Ausführung des Parkplatzes erforderlich sein werden, wird die maximale Gebäudehöhe nicht vollständig in Erscheinung treten, was der Lage am Ortsrand angemessen ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 2,0 m überschreiten dürfen. Damit wird eine für die Umgebung verträgliche Höhenentwicklung auch hinsichtlich der technischen Dachaufbauten sichergestellt. Klarstellend wird festgesetzt, dass Werbeanlagen von der Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen sind, da diese im Gegensatz zu technischen Anlagen in aller Regel die Eigenschaft haben die Aufmerksamkeit des/der Betrachtenden auf sich zu ziehen, was über die maximale Gebäudehöhe hinaus städtebaulich nicht wünschenswert ist.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO hinsichtlich der GRZ unterschritten, ist jedoch der Lage des Plangebiets am Ortsrand angemessen. Aufgrund der mit Einzelhandelsnutzungen einhergehenden Stellplatzanzahl ist eine GRZ von 0,4 für die Realisierung des Hauptgebäudes des Vorhabens ausreichend.

Um sowohl die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Plangebiet unterbringen zu können wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Versiegelungen oberhalb einer GRZ von 0,7 sind nur zulässig, sofern sie wasserdurchlässig hergestellt werden. So wird gesichert, dass der Geltungsbereich nicht mehr als nötig versiegelt wird. Die wasserdurchlässigen Versiegelungen werden insbesondere Stellplatzflächen umfassen.

9.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der atypischen Geschosshöhen von Lebensmittelmärkten verzichtet. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu ca. 14,0 m wäre bei Zugrundelegung der festgesetzten GRZ von 0,4 und einer Geschosshöhe zwischen 3,0 m und 6,0 m eine rechnerische GFZ zwischen 0,9 und 1,9 zulässig. Damit wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO von 2,4 hinsichtlich der GFZ unterschritten, was jedoch der Lage im Übergang zur freien Landschaft angemessen ist.

9.3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auf einer offenen Bauweise basiert und damit die Einhaltung von Abstandsflächen fordert, jedoch dergestalt davon abweicht, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zugelassen werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies ist zur Realisierung des Vorhabens erforderlich.

9.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden entsprechend der vorgesehenen Lage des Gebäudes im Norden des Plangebiets situiert. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird zum einen die Errichtung des geplanten Gebäudes ermöglicht sowie noch ein gewisser Spielraum bei der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt.

9.5. Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Für die Unterbringung von Nebenanlagen wird im zeichnerischen Teil im Süden des Plangebiets eine Fläche festgesetzt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb handelt, fallen hierunter u.a. sogenannte Einkaufswagensammler oder Fahrradabstellplätze. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen oder zur Ermöglichung der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird festgesetzt, dass Überdachungen zulässig sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im südlichen Teil des Plangebiets über ebenerdige Stellplätze oder Carports vorgesehen, weshalb hier eine Fläche für Stellplätze und Carports festgesetzt wird. Hierrüber wird neben der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch die Möglichkeit geschaffen, die Stellplatzflächen als sog. „Solarcarports“ anzulegen. Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sind neben der Zulässigkeit innerhalb der eigens festgesetzten Flächen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Anbauverbotszone der Kreisstraße K 5945 sind Nebenanlagen und Carports aufgrund Ihrer zu erwartenden Höhenentwicklung unzulässig.

9.6. Verkehrsflächen

Im Süden des Plangebiets wird die bereits bestehende Tuttlinger Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Davon abzweigend wird in nördlicher Richtung zur inneren Erschlie-

ßung des Plangebiets ein bestehender Wirtschaftsweg als eine weitere öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund dieses Anschlusses an die Tuttlinger Straße ist die Fahrbahn derselben zu verbreitern, was hinweislich im zeichnerischen Teil dargestellt ist.

Um Verkehrsbehinderungen durch Ein- und Ausfahrten zum geplanten EDEKA-Markt zu minimieren, wird entlang der Tuttlinger Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Osten wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg/Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Diese dient der Schaffung von kurzen, fußläufigen Wegeverbindungen sowohl zum geplanten Lebensmittelmarkt als auch künftig in das östlich des Plangebiets vorgesehene urbane Gebiet. Bis zur Umsetzung dieses urbanen Gebietes dient der Weg darüber hinaus temporär der Erschließung der östlichen Teilflächen der Flurstücke Nrn. 4835 und 4836/1 (Gmkg. Neuhausen).

9.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer mit bis zu 10° Dachneigung und einer Fläche ab 12,0 m² sind auf mindestens 70% ihrer Fläche zu begrünen. Damit wird zum einen ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet und zum anderen durch Verdunstung ein Kühlungseffekt erreicht. Davon ausgenommen werden Vordächer und Überdachungen von Anlieferbereichen, da diese aus gestalterischen oder organisatorischen Gründen oftmals nicht auf der gleichen Höhe zu liegen kommen, wie die übrigen Dachflächen, was die Pflege der Dachbegrünung erschwert.

Zur Sicherstellung des langfristigen Wuchserfolges ist eine mind. 8 cm dicke Substratschicht vorzusehen und mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Klarstellend wird festgesetzt, dass die Errichtung von Solarmodulen auf begrünten Dachflächen zulässig ist.

9.7.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Aus Gründen des Insektenschutzes wird die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung bzw. bei Beleuchtung von Werbeanlagen festgesetzt. Diese sind mit folgenden Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Zu verwenden sind Lampen mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil (Farbtemperaturen von 1.700 bis max. 3.000 Kelvin). Die Leuchtkegel der, der Beleuchtung der Außenanlagen dienenden Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

9.7.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleisäuger wird festgesetzt, dass Einfriedungen ohne durchgängigen Sockel zu errichten sind. Darüber hinaus ist zwischen ihrer

Unterkante und dem Boden ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. Zur Vermeidung von Verletzungen von wildlebenden Tieren ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen unzulässig.

9.7.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Vögeln sind an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und sonstigen Teilen baulicher Anlagen mit Glasflächen von > 2,0 m² und > 0,5 m Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag zu vermeiden.

9.7.5 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf so gering als möglich zu halten, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Abflussbeiwert von maximal 0,75). Zum Schutz des Wassers vor Verunreinigungen gilt dies nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9.7.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) ist, um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf soweit möglich zu begrenzen, auf dem Grundstück zu versickern, soweit dies technisch möglich ist und dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Alternativ ist es zu sammeln, soweit erforderlich vorzubehandeln und der Kanalisation oder einem oberirdischen Gewässer zuzuführen.

9.7.7 Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verletzung oder Tötung von Vögeln oder Fledermäusen hat die Baufeldfreimachung (Entfernung von Gehölzen) grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse zu erfolgen (Entfernung nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar). Hiervon abgewichen werden kann im Einzelfall ausschließlich entsprechend der definierten Ausnahmeregelung.

9.7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichs- und Ersatzmaß-nahmen festgesetzt. Diese werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionalität wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche ist auf einer zusammenhängenden Teilfläche von mind. 3.994 m² ein extensiv

genutzter Habitatacker durch Einsaat von Getreide in doppeltem Reihenabstand für zwei Feldlerchenbrutpaare herzustellen.

Nach Anrechnung aller sonstiger Maßnahmen verbleibt ein Defizit 118.028 Ökopunkte (ÖP). Der Ausgleich erfolgt über Zuordnung von ÖP aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuhausen ob Eck. Diese werden zwei Maßnahmen (Waldrand Langengrund - 101.658 ÖP und Biotopkomplex Hinter Wenningen - 16.370 ÖP) entnommen.

Eine detaillierte Beschreibung ist der Begründung Teil 2 – Umweltbericht unter Kapitel 7, Maßnahmen A-01, A-02 und A-03 zu entnehmen.

9.8. Geh-, und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht dient der Sicherung der bestehenden Erdgas-Mitteldruckleitung der badenovaNETZE GmbH. Zusammen mit der Beschränkung der Überbaubarkeit sichert dies den Verlauf und Unversehrtheit der Leitung und ermöglicht die Zugänglichkeit zur z.B. im Falle einer Wartung.

9.9. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den Bauflächen je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Damit sind mindestens 12 Bäume auf der Baufläche zu pflanzen. Zu verwenden sind mittel- bis großkronige und standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume (mind. 3x verpflanzt, als Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

Zur Eingrünung des geplanten Marktes zur freien Landschaft im Norden werden ebenfalls anrechenbare Baumstandorte entlang der Nordfassade festgesetzt. Um diese Bepflanzung mit unterschiedlichen Ausgestaltungen des Vorhabens abstimmen zu können, sind geringe Verschiebungen der Pflanzstandorte um bis zu 5 m zulässig, sofern die Bäume untereinander sowie zu Gebäuden mindestens 5 m Abstand halten. Letzteres ist notwendig, um einerseits die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu erhalten sowie andererseits zur Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes und Schutz des Gebäudes/Fundaments vor Schänden durch Wurzeln.

Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Pflanzquartieren garantiert die langfristige Überlebensfähigkeit der Bäume, indem ausreichend Platz für Baumwurzeln vorhanden ist und die Aufnahme von Regenwasser gesichert wird.

Als weitere Begrünungsmaßnahmen und zur Verbesserung des Mikroklimas wird die Begrünung von Stützmauern festgesetzt. Stützmauern sind vollflächig zu begrünen. Hierzu sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Breite von mind. 0,5 m vorzusehen. Von der Begrünung von Stützmauern kann abgesehen werden, soweit diese der Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung dienen.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanzungen unter guten Pflanzbedingungen sind diese bis spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchzuführen.

Die entlang der Tuttlinger Straße zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, und zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzung standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume zu ersetzen. Zum Schutz dieser Bäume von Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern.

10. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Aus Gründen des Ortsbildes werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften erlassen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in direktem Übergang zur freien Landschaft sowie der vorherrschenden Topografie sind diese Festsetzungen von besonderer Bedeutung.

10.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

10.1.1 Dachgestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden wird festgesetzt, dass diese als begrünte Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° auszubilden sind. Damit wird neben der Vereinfachung einer Begrünung der Dachfläche, deren Nutzbarkeit für die Errichtung von Anlagen zu solaren Energiegewinnung maximiert.

10.2. Werbeanlagen

Zur Ermöglichung von Werbung des im Pangebiet ansiedelnden Lebensmittelmarktes und gleichzeitiger Sicherstellung eines ruhigen Ortsbildes werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. So sind Werbeanlagen als fassadengebundene oder freistehende Werbeanlagen mit einer Größe von je maximal 20,0 m² zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern ist aufgrund der unerwünschten Fernwirkung unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen werden aufgrund ihrer Fernwirkung in der Größe begrenzt. Es sind freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 12,0 m zulässig. Hinsichtlich fassadengebundener Werbeanlagen wird festgesetzt, dass diese in Summe maximal 10% der Fassadenfläche der Fassade, an der sie angebracht sind, in Anspruch nehmen dürfen. Zu begrünende Fassaden und Fassadenabschnitte bleiben bei der Berechnung unberührt und reduzieren die Zahl der zulässigen Werbeanlagen oder deren Fläche demnach nicht. Fassadengebundene Werbeanlagen sind bündig in die Fassade zu integrieren, sie dürfen dabei um maximal 0,2 m vor die Fassade treten. Damit wird zum einen die Anzahl und die Größe der fassadengebundenen Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß reduziert und zum anderen eine unruhige Fassadengestaltung durch Vor- und Rücksprünge der Werbeanlagen vermieden.

Zur Vermeidung eines unruhigen Bildes sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung mit Störwirkungen wird zum Schutz der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, aber auch der im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Tierarten festgesetzt, dass Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig sind.

10.3. Grundstücksgestaltung

10.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Als weitere Maßnahme zur Durchgrünung wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf geleistet.

10.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Topografie wird zur Vermeidung der Errichtung von Stützmauern in unerwünschtem Maße, festgesetzt, dass Höhenunterschiede mittels Böschungen auszugleichen sind. Der zulässige Böschungswinkel wird dabei auf maximal 1:1,5 (40°) festgelegt, damit auf künstliche Befestigungen verzichtet werden kann. Für den Fall, dass ein Abfangen des Höhenunterschiedes über Böschungen nicht möglich ist, ist die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe bis zu 6,0 m möglich. Stützmauern sind Bauwerke, welche dazu dienen, Bodenmaterial in Hanglagen oder bei Höhenunterschieden abzustützen, zu sichern und vor Erosion zu schützen. Die Außenwände von Gebäuden zählen nicht zu Stützmauern. Die Höhenbegrenzung ist aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft erforderlich.

10.4. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

11. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Flächenbeschreibung	Fläche	Anteil
Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“)	8.938,9 m²	63 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.631,6 m²	33 %
Fußweg / Landwirtschaftlicher Weg	588,7 m²	4 %
Summe	**14.159,2 m²**	**100 %**