Anlage 1

Gemeinde Durchhausen

Landkreis Tuttlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

nach § 12 BauGB mit integriertem

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen

Begründung

nach § 2a BauGB

Beschluss vom 23.07.2025 zur Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / Stand 18.06.2025

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann
Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch
eMail: Grosse_Scharmann@t-online.de

**Flächennutzungs-
und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung**

Tel. 07157 8265
Fax. 07157 8230

Planungsträger:	**Gemeinde Durchhausen** Dorfstraße 51 78591 Durchhausen
Auftraggeber:	**MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG** Manfred-Roth-Straße 7 90766 Fürth
Expansionsleitung:	**NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG** **Markus Seitz** Zweigbetrieb Eutingen — Telefon 07459 / 882-24 Daimlerstraße 10 72184 Eutingen
Anlagenplanung:	**Ettwein Architekten GmbH** **Manfred Ettwein & Michael Ettwein** Am Adlerberg 1 78628 Rottweil
Entwässerungsplanung:	**Breinlinger Ingenieure Hoch- und Tiefbau GmbH** **Dietmar Hagen,** **Bereichsleiter Planung Wasserwirtschaft und Verkehrsplanung** **Alexandra Stegmiller,** **Verkehrsplanung** Kanalstr. 1 – 4 — Telefon +49 7461 184-0 78532 Tuttlingen
Auftragnehmer:	**Büro für Flächennutzungs- und Landschaftsplanung** **Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege** Auf dem Graben 21 — Telefon 0 7157 / 8265 71111 Waldenbuch — Telefax 07157 / 8230
Planungsstand:	18.06.2025

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* besteht aus den in der Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2025 zur Frühzeitigen Beteiligung beschlossenen nachstehend aufgeführten Planunterlagen:

- **zeichnerischer Teil im M 1:1000 vom 18.06.2025**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen vom 18.06.2025**
- **Örtlichen Bauvorschriften vom 18.06.2025**

und den Anlagen

- **Anlage 1 Begründung vom 18.06.2025**
- **Anlage 2 Umweltbericht (UB) mit Umweltprüfung vom 26.05.2025**
  (als Teil der Begründung)
  - Anl. 1 zum Umweltbericht
    Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (EAB) nach § 21 NatSchG
    vom 18.06.2025 mit Biotoptypenplänen zum Bestand und zur Planung
  - Anl. 1 zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
    Biotoptypenplan BESTAND vom 13.06.2024
    Biotoptypenplan PLANUNG vom 26.05.2025
  - Anl. 2 zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
    Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
    NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung Co. KG - Lebensmittelmarkt in Durchhausen - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand Juli 2024
    Ingenieurbüro Blaser Umweltplanung / Stadtplanung
  - Anl. 2 zum Umweltbericht
    Baugrundgutachten
    Durchhausen Neubau Norma Filiale, Bericht vom 19.11.2024
    GeoTech Kaiser GmbH, Rottweil
  - Anl. 3 zum Umweltbericht
    Erschließung Norma
    Lageplan, Vorplanung
    Breinlinger Ingenieure, Tiefbau GmbH, Tuttlingen
  - Anl. 4 zum Umweltbericht
    Höhenaufnahme
    Bestandsplan BV Norma
    Vermessungsbüro Grießhaber + Obergfell, Rottweil
- **Anlage 3 Zusammenfassende Erklärung vom** .....(folgt zum Anschluss des Verfahrens)

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen 6
1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6
1.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7
1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele 7
1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse 8
1.5. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 8
1.6. Flächennutzungsplan 10

2. Städtebauliche Planungskonzeption 12
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 12
2.1.1. Art der baulichen Nutzung 12
2.1.2. Maß der baulichen Nutzung 12
2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 13
2.2.1. Bauweise 13
2.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche 13
2.3. Flächen für Nebenanlagen 13
2.3.1. Flächen für Stellplätze und Garagen 13
2.4. Verkehrsflächen 14
2.5. Versorgungsflächen 14
2.5.1. Versorgungsanlagen und -leitungen 14
2.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 15
2.7. Grünflächen 15
2.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
2.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen 16
2.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 16
2.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers ... 19
2.11. Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 19
2.11.1. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen 19
2.11.2. Schutzgut Boden - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 19
2.11.3. Geotechnische Hinweise 20
2.11.4. Vorgehen bei archäologischen Funden oder Befunden 20

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 21
3.1.1. Dachform und Dachneigung 21
3.1.2. Dachdeckung 21
3.1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte 21
3.1.4. Fassadengestaltung 21
3.2. Werbeanlagen 22
3.3. Stützmauern 22
3.4. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen 22
3.4.1. Pflanzenliste 23
3.4.2. Grüngestaltung unbebauter Flächen 23
3.4.3. Aufschüttungen und Abgrabungen 23
3.5. Einschränkung der Herstellung der Stellplätze 23
3.6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung 24

4. Hinweise 24
4.1.1. Grundwasser- und Bodenschutz 24

5. Verfahren und Abwägung 24
5.1. Aufstellungsbeschluss 24
5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden 24
5.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 25
5.4. Satzungsbeschluss 25
5.5. Inkrafttreten 26

6. Anlagen 26

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rahmenbedingungen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die **Gemeinde Durchhausen, - Träger der Bauleitplanung -**, verfügt bisher über keinen Lebensmittelmarkt. Für die Durchhausener Bürgerschaft bedeutet dies, um Einkäufe von Lebensmitteln des täglichen Bedarfs zu tätigen, stets benachbarte Städte und Gemeinden aufzusuchen. Dies geschieht zumeist mit dem PKW.

Die ***MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG*, Manfred-Roth-Str. 7, 90766 Fürth, - Vorhabenträger -**, beabsichtigt diese Deckungslücke in Durchhausen durch den Bau eine Filiale der Lebensmittelkette NORMA zu schließen.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll am östlichen Ortsrand der Gemeinde Durchhausen, auf den Flurstücken Nrn. 243, 242 und 241 (teilweise), erstellt werden.

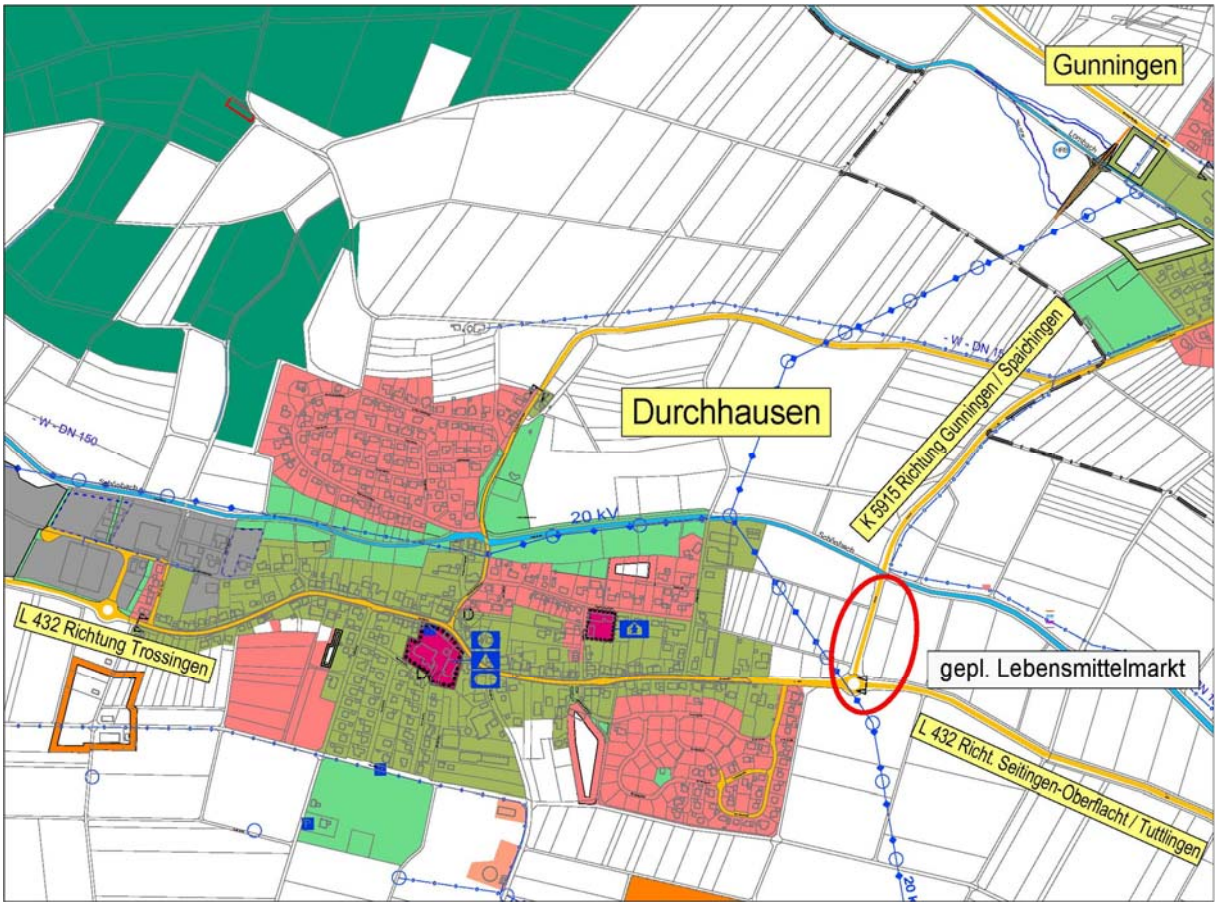


Abb. 1: Übersichtslageplan

Ein Kreisverkehrsplatz im Zuge der Landesstraße L 432 grenzt im Südwesten unmittelbar an das geplante Baugrundstück an. Nach Westen hin durchquert die L 432 die Ortslage Durchhausen, nach Osten hin führt sie über Seitingen-Oberflacht in Richtung Tuttlingen. Vom Kreisverkehrsplatz aus zweigt nach Norden, Richtung Gunningen, die Kreisstraße K 5915 ab. Von der Kreisstraße aus soll der geplante Lebensmittelmarkt angefahren werden.

Der geplante NORMA-Markt umfasst:

- das Marktgebäude mit dem Lebensmittelmarkt, Lager- und Personalräume. Vorgesehen ist auch ein Bereich für eine Bäckerei;
- die Anlieferung über eine Laderampe und eine Aufstellfläche TGA;
- einen Parkplatz mit 65 Stellplätzen und 2 Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen sowie die zugehörigen ausreichend dimensionierten Fahrbereich, die ein bequemes Ein- und Ausparken ermöglichen;
- Werbeanlagen am Gebäude und in Form eines freistehenden Pylons;
- Grünflächen.

1.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde bestimmt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens.

Der geplante Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, ganz oder teilweise. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung nach § 10 BauGB zum Abschluss eines Durchführungsvertrages.

1.3. Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Übergeordnete Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Bauplanungsrechtliche Grundsätze sind in § 1 Abs. 5 BauGB dargelegt.

„Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

§ 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert die Anforderungen an Bauleitpläne. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden sind, enthält § 1a BauGB.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* sind folgende Planungsziele besonders relevant:

- **die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,**
- **die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,**
- **die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere**

  a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,

- **die Belange**

b) der Landwirtschaft,

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit.

1.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *„Lebensmittelmarkt", Gem. Durchhausen* ist aktuell als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu definieren. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans *„Lebensmittelmarkt", Gem. Durchhausen* befinden sich die Grundstücke Flst.-Nr. 242 und 243 noch im Eigentum der Gemeinde Durchhausen. Es besteht bereits ein notarieller Vertrag über ein Kaufangebot der MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG (NORMA).
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich über eine Teilfläche von Flst.-Nr. 241, die in das Eigentum der NORMA übergehen wird. Nach aktuellem Stand verbleibt der außerhalb des Geltungsbereichs liegende nördliche Teil von Flst.-Nr. 241 im Eigentum der Gemeinde Durchhausen.

1.5. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das eigentliche Plangebiet für den Lebensmittelmarkt befindet sich östlich des Ortsrandes der Gemeinde Durchhausen und umfasst die Flurstücke Nrn. 241 (teilweise) sowie 242 und 243 (vollflächig). Auf seiner Westseite verläuft die Kreisstraße (K 5915) Richtung Gunningen über Hausen ob Verena nach Spaichingen. Im Südwesten stößt das Plangebiet an einen Kreisverkehrsplatz im Zuge der Landesstraße L 432 an. Die L 432 verläuft nach Westen durch das Ortsgebiet von Durchhausen, weiterführend Richtung Trossingen und nach Osten über Seitingen-Oberflacht Richtung Tuttlingen.

Zum eigentlichen Baugrundstück kommen Inanspruchnahmen von Teilflächen des Flurstücks Nr. 240 (K 5915) für eine Linksabbiegespur mit der Zufahrt zum Marktgelände hinzu. Weitere Flächen werden im Bereich des Flst.-Nr. 240 für Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr benötigt.

Der Geltungsbereich des NORMA-Marktes umfasst folgende Flurstücke:

- Flst.-Nr. 241 (Teilfläche)
- Flst.-Nr. 242
- Flst.-Nr. 243

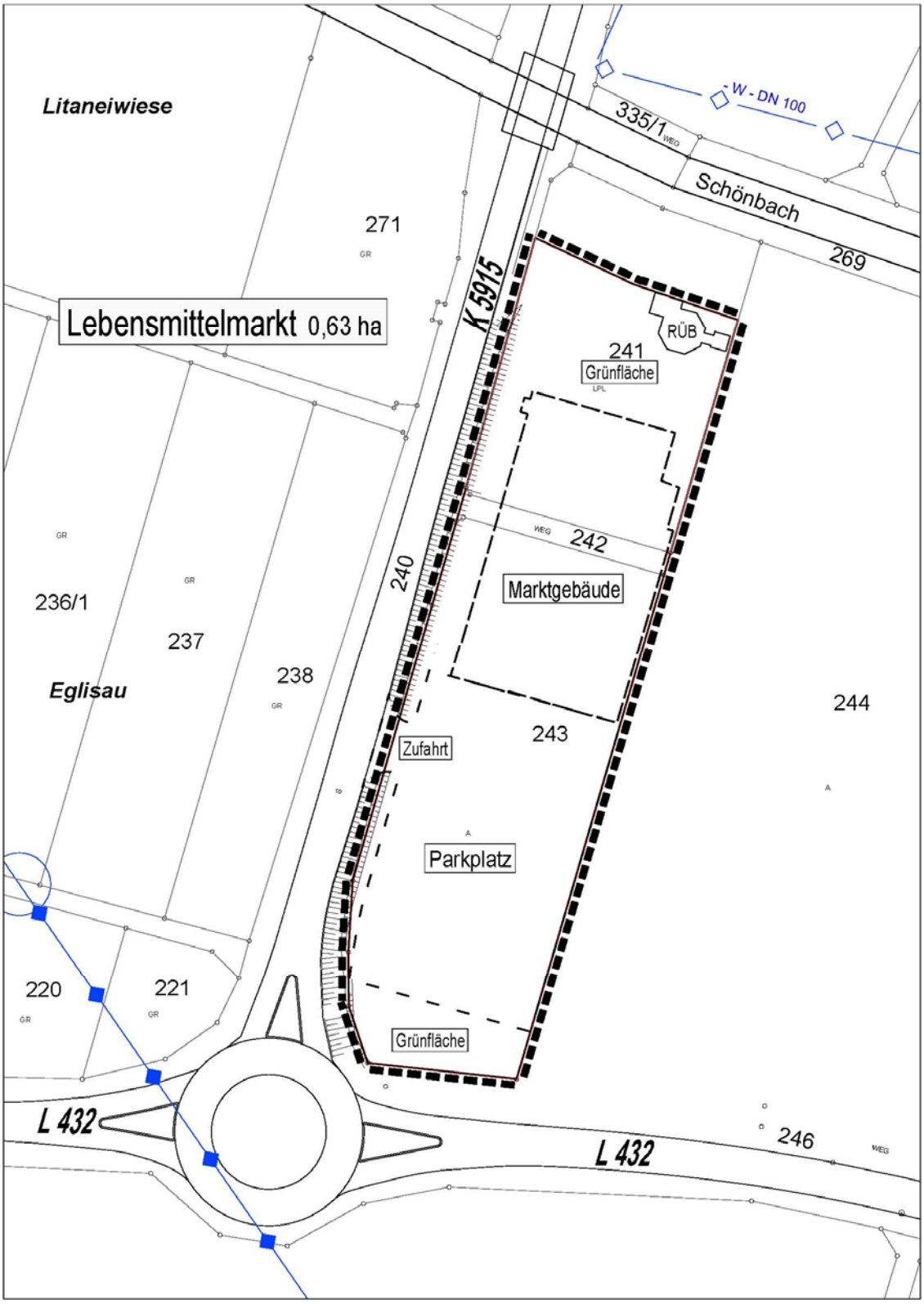


Abb. 2: Lageplan

1.6. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame *Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung* der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen weist im Bereich des Planvorhabens Flächen für die *„Landwirtschaft“* aus. Im Norden ist am Schönbach ein Regenüberlaufbecken RÜB und östlich des Plangebietes eine Regenrückhaltebecken RRB dargestellt.

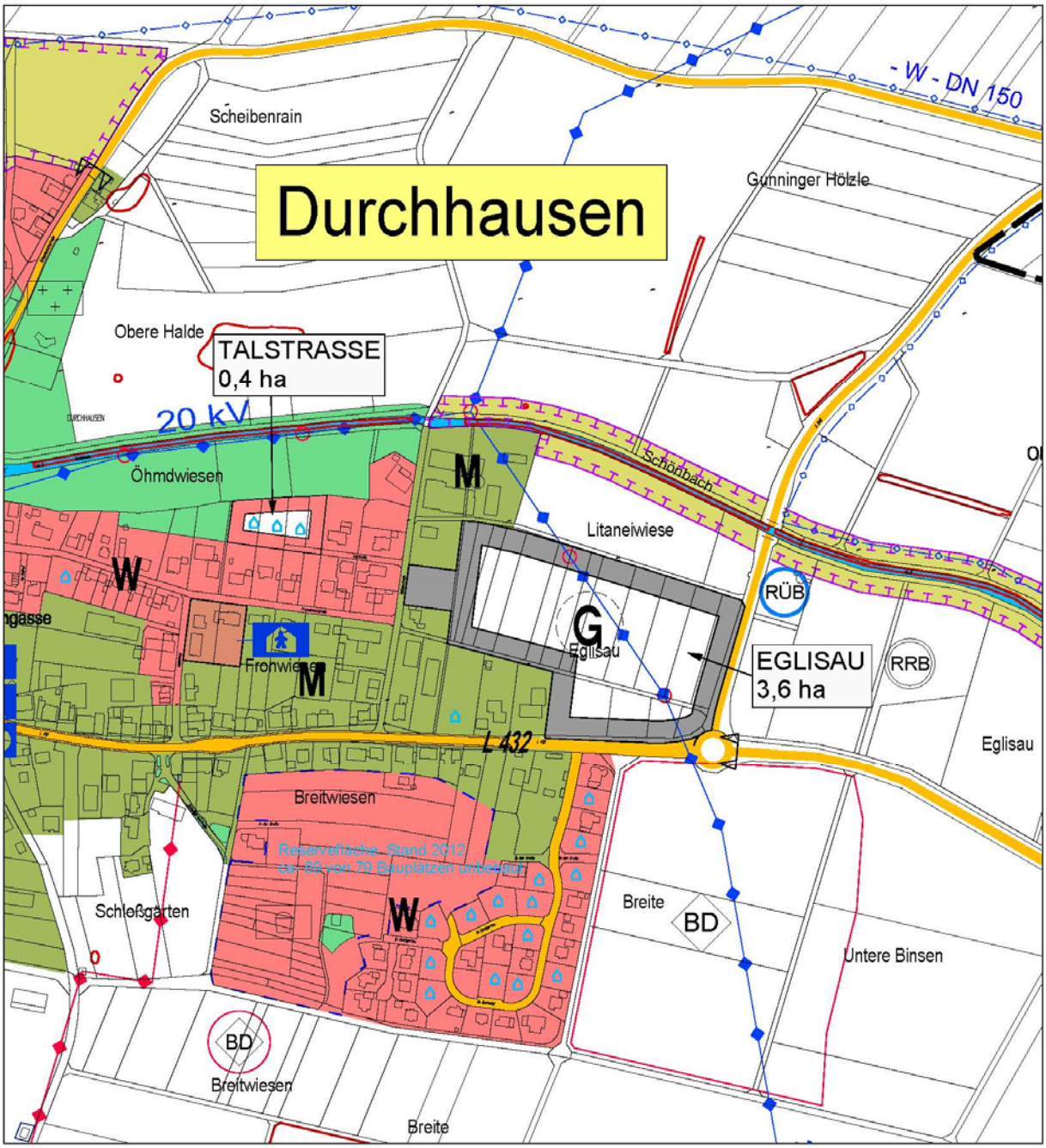


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 - 2. Fortschreibung

Der vor dem Feststellungsbeschluss stehende aktuelle Flächennutzungsplan 2037 der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen stellt im Bereich der Flurstücke Nrn. 241, 242 und 243 eine Gewerbliche Baufläche „Lebensmittelmarkt“ dar.
Die im FNP 2020 - 2. Fortschreibung noch dargestellte Gewerbliche Baufläche „Eglisau“ wurde zu Gunsten einer gewerblichen Weiterentwicklung im Westen der Ortslage „Großwiesen“ nicht weiter verfolgt.

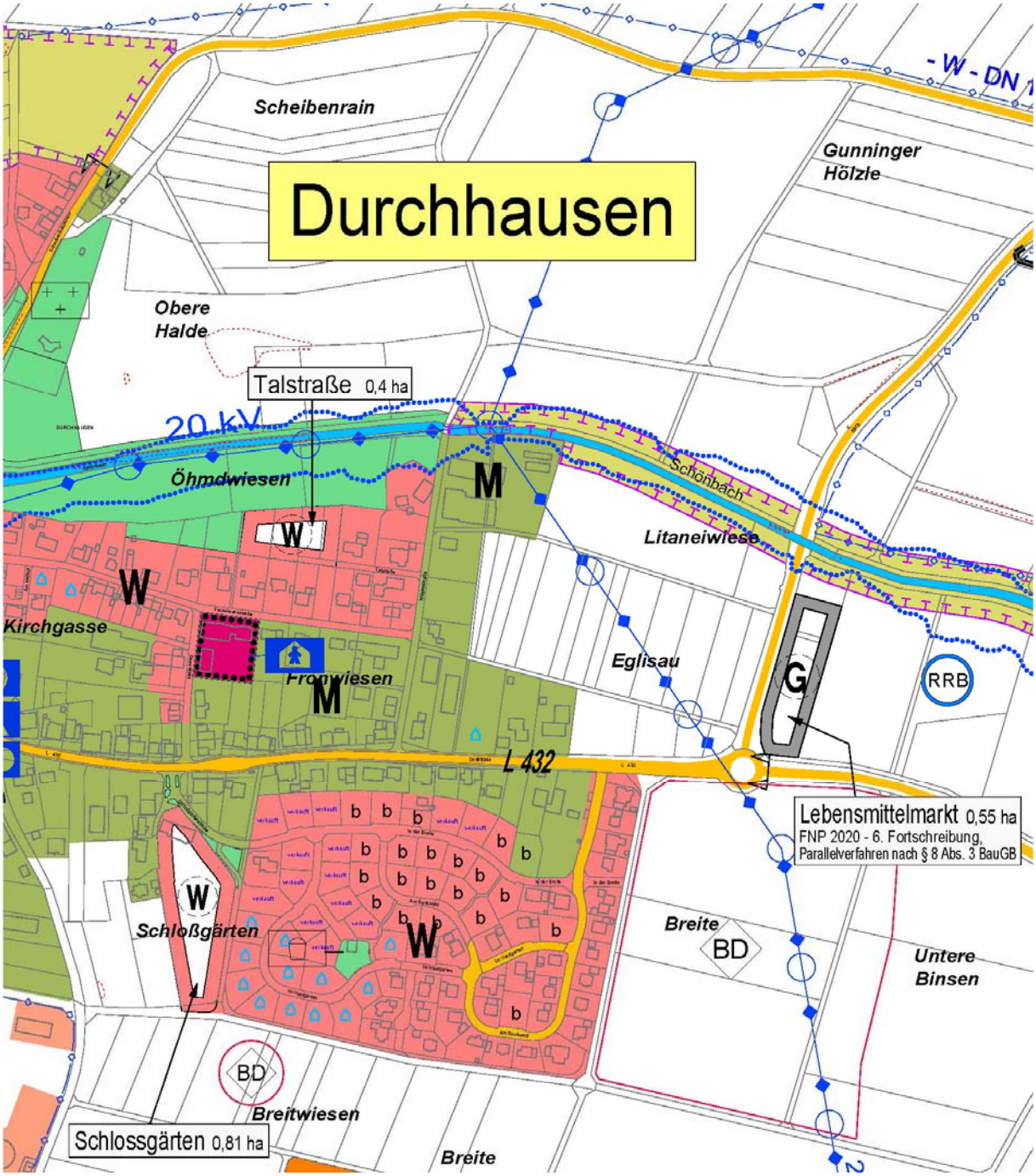


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2037 - Stand: Beschluss zur Offenlage

2. Städtebauliche Planungskonzeption

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO

GE - Gewerbegebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 8 BauNVO

Zulässige Nutzungen umfassen:

a) Lebensmittelmarkt
Der Nutzungskatalog entspricht den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger angestrebten Nutzungen und mit der Gemeinde Durchhausen abgestimmten Nutzungen.

Das Marktgebäude umfasst den Verkaufsraum und eine Fläche für eine Bäckerei. Die Bäckerei erfordert ein kleines Gerät zur Wärme- und Kälteerzeugung. Dieses wird an der Außenwand montiert. Weiterhin werden Neben- und Lagerflächen im Marktgebäude untergebracht. Sie dienen als Mitarbeiterräume und Sanitäranlagen, sowie als Lagerräume. Der Zulieferbereich umfasst eine Aufstellfläche und die Laderampe für den Anlieferverkehr.

Technische Anlagen werden hinter der Anlieferungsrampe untergebracht (TGA) und voraussichtlich hier auch im Wandbereich montiert.

Die Stellplatzanlage umfasst 63 Stellplätzen sowie 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen, dazu die erforderliche Verkehrsfläche.

Eine Einzäunung des Marktgeländes ist nicht vorgesehen. Ebenso ist im Zufahrtsbereich keine Schranke installiert.

Im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz ist ein freistehender Pylon vorgesehen.

b) Zuwegungen zum Marktgelände
Die Zuwegungen zum Marktgelände liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diese verlaufen entlang der Dorfstraße (L 432), beginnend ab der Straße Breitwiesen, in Richtung Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 432. Der Fuß- und Radweg quert die Verkehrsinseln beim Kreisverkehrsplatz und verläuft dann auf der östlichen Seite der K 5915 bis zur Einfahrt zum Lebensmittelmarkt.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21 BauNVO

Gemäß den Angaben zur allgemeinen Zulässigkeit:

Festsetzungen gemäß Planeinschrieb im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.1.2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe das Erscheinungsbild des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt und ist durch Planeinschriebe im Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer Teil) angegeben.
Von der Bezugsebene kann nach oben oder nach unten um 0,50 abgewichen werden.
Sie ist somit nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des Marktes zu verwechseln.

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die Höhe baulicher Anlagen des Lebensmittelmarktes ist mit maximal 9,00 m (max. Firsthöhe inkl. Photovoltaikanlage) über der im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingetragenen Bezugshöhe.
- Festgesetzt ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3° bis 6°.
- Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist mit 6,50 m über der Bezugsebene (B) festgesetzt. Sie beschreibt das Maß von der festgesetzten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Technische Anlagen dürfen auf maximal 10 % der Gebäudeoberfläche die Dachfläche an ihrem Standplatz um max. 1,50 m überschreiten.
- Auf einer Teilfläche des Hauptdaches soll eine Photovoltaik-Anlage zur Erzeugung von Betriebsstrom montiert werden.

2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2

2.2.1. Bauweise

§ 22 Abs. 3 BauNVO

Abweichend von der offenen und geschlossenen Bauweise ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, wie weit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss.

2.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die Nutzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

2.3. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.3.1. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

Parkplätze sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß der Planzeichnung zulässig.

Garagen sind nicht zulässig.

2.4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Zufahrtsbereich von der K 5915 ins Marktgelände wird, außerhalb des Geltungsbereichs, auf einer Länge von 3,10 m und einer Einmündungsbreite von 18,80 m ein Anschluss von der Kreisstraße hergestellt.

2.5. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung sowie Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplungen sind zugelassen.
Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig.

2.5.1. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung

Die Niederstromversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH.

Im gesamten Plangebiet sind bei Bedarf, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, Straßenleuchten und Schränke für LWL-Verkabelung, einschließlich der erforderlichen Fundamente, auf dem Anliegergrundstück zu dulden.

Standort für Umspannstation (USt)

Im Plangebiet ist eine Umspannstation (USt) nach aktuellem Stand nicht erforderlich. Eine Versorgung mit Niederstrom wird durch den Versorgungsträger Netze BW GmbH gewährleistet.

Hinweis auf Mittelspannungsleitung

Ein Mittelspannungskabel verläuft von Nordwesten nach Südosten über die Flst.-Nrn. 236, 236/1, 220 und 221, quert dann den Kreisverkehrsplatz.

Frischwasserversorgung

Eine Wasserversorgungsleitung DN 50 verläuft zwischen der Ortslage und dem Regenüberlaufbecken. Daran wird die Wasserversorgung des Marktes angeschlossen.

Bei der Entnahme von 1 bis 2 l/s liegt der Wasserdruck bei ca. 3,5 bis 4,0 bar (Leitung DN 50).

Löschwasserversorgung

Mit der Gemeinde und der örtlichen Feuerwehr wurde die Nutzbarkeit des östlich des Marktgeländes befindlichen Retentionsbeckens besprochen. Ausgehend vom Beckeninhalt von ca. 100 m^3 kann die Feuerwehr das Wasser aus dem Becken nutzen, so dass den Anforderungen des Kreisbrandmeisters entsprochen werden kann.

Weiterhin steht zur Löschwasserversorgung ein Überflurhydrant im Bereich des Kinderheims, Dorfstraße 4 zur Verfügung. Der Abstand zum Lebensmittelmarkt beträgt > 300 Meter. Am Überflurhydrant kann eine Löschwassermenge von 1.100 bis 1.410 l/min, Mittelwert ca. 1.255 l/min, entnommen werden.

Der Überflurhydrant „Firma Fischer Breitwiesen“ leistet ca. 1.400 bis 1.840 l/min, Mittelwert ca. 1.650 l/min. Damit ist der Bedarf von 96 m^3/h Löschwasserversorgung gesichert.

Die SWTro / EnTro betreut als Dienstleister die Gemeinde Durchhausen hinsichtlich der Löschwasserversorgung. Nach Auskunft der SWTro / EnTro gibt es innerhalb der 300 m-Grenze genügend Löschwasserhydranten.

2.6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Entwässerung des Marktgeländes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird vor dem Regenüberlaufbecken (RÜB) an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Dabei ist die Rückstauebene im Kanal zu beachten. Die Rückstauebene des Regenüberlaufbeckens befindet sich ca. bei NN +709,80 m.

Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist getrennt zu fassen und wird in den Schönbach eingeleitet. Dabei kann nicht belastetes Niederschlagswasser ohne Vorbehandlung eingeleitet werden. Die Einleitung soll über die belebte Bodenzone und möglichst breitflächig erfolgen.
Belastetes Oberflächenwasser von Hof- und Verkehrsflächen muss vor der Einleitung in einem Absetzbecken behandelt werden.

Aus hydraulischen Gründen muss anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in den Schönbach eingeleitet werden. Hierzu soll das Regenwasser gemäß der Planzeichnung über eine offene, ca. 3 m breite und ca. 20 bis 25 m lange Mulde in den Schönbach eingeleitet werden. Zur Ufersicherung und zur ökologischen Aufwertung ist entlang der südlichen und nördlichen Wasserlinie des Schönbachs eine Ufersicherung durch Gehölzpflanzung vorzunehmen.
Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist bereits erfolgt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG ist einzuholen.

2.7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Grünflächen wie Rasen-, -Wiesen- und Gehölzflächen dargestellt. Diese sind mit einer Pflanzbindung versehen. Die vorhandenen und geplanten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie weitere vorhabenden Gehölze im Umfeld des geplanten NORMA-Marktes tragen zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Einzäunung
Das Marktgelände erhält keine Einzäunung.

2.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Boden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurde eine textliche Festsetzung in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Als weitere Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft wurde festgesetzt, dass Bereiche, auf denen ggf. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zu überdachen sind.

Auf den Dachflächen anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal und einem sich daran anschließenden offenen Graben von ca. 3 m Breite in

den Schönbach einzuleiten. Ufergehölzpflanzungen sind im Einlaufbereich, sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite des Schönbachs, zu pflanzen.

Das Gleiche gilt für gering verunreinigtes Oberflächenwasser von Fahrbereichen und Stellplätzen. Hier ist, gemäß der Planzeichnung, jedoch ein Absetzbecken vorzuschalten.

Schmutzwasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen und über das Regenüberlaufbecken zur Kläranlage Seitingen-Oberflacht weiter zu leiten.

Zum Schutz von Insekten soll die Außenbeleuchtung im Marktgelände mit insektenfreundlichen LED-Leuchten versehen werden. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. Auf insektendichte Leuchtengehäuse ist zu achten.

2.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die im Gutachten der *rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall* durchgeführte **Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm** ist zu beachten. Im Einzelnen wurden folgende Schallschutzvorkehrungen für erforderlich bewertet:

1. *„Die Warenanlieferung des Discounters muss sich auf den Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr beschränken. Eine Nachtanlieferung des Discounters ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig. Ausgenommen von der Einschränkung ist die Anlieferung des Bäckers mittels Lieferwagen, die aufgrund der geringen Schallemissionen auch zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) zulässig ist.“*
2. *„Falls bei der Anlieferung des Bäckers während der Nachtzeit Rollwagen o.ä. zum Einsaat kommen, sind dabei lärmarme Ausführungen zu verwenden, z.B. Transporteinheiten mit Weichgummirollen ohne relevante Rassel- und Klappergeräusche von Seitenteilen oder Warencontainern (Kisten).“*
3. *„Bei der Auslegung der gebäudetechnischen Anlagen sind keine speziellen Schallschutzvorkehrungen zu beachten. Die Berechnungen haben ergeben, dass aufgrund der Lage der Anlagen bzw. der großen Entfernung zu den Immissionsorten selbst mit Schallleistungspegeln an der oberen Schwelle der typischen Emissionswerte solcher Anlagen das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm an den Immissionsorten deutlich unterschritten wird. Theoretisch wären sogar noch höhere, als vorliegend angesetzte Schallleistungspegel immissionsverträglich, die dann aber nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen würden. Sollten sich die Aufstellposition der Anlagen gegenüber der derzeitigen Planung ändern ist eine Immissionsverträglichkeit jedoch zu überprüfen“.*

Die vorstehenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bauplanungsrechtlich als **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu betrachten und umzusetzen.

2.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 LBO

Grundsätzliche Regelungen

Gehölzpflanzungen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen.

Bäume sind mit einer Pflanzgröße von mindestens 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen. Um die Baumstandorte sind mindestens 15 m² Bodenfläche mit wasser- und luftdurchlässigem geeigneten Bodenmaterial herzustellen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung der Bäume und Baumstandorte zu vermeiden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind vorzusehen. Aufschüttungen oder die Lagerung von Material im Wurzel- und Stammbereich von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes oder Anlagenbereichs herzustellen. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronig Bäume.

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Großkronige Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme

Wildobstgehölze	
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Heckenpflanzung

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rosa spec.	Wildrosen
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Pflanzgebote

Pfg 1 - Umwandlung der Fettwiese in eine extensive Magerwiese im nördlichen Umfeld des RÜB (Teilfläche von Flst.-Nr. 241)
Umwandlung des Grünlands in ein den Bodenverhältnissen entsprechendes extensives und artenreiches Grünland.

Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese:
Mahd: 2x jährlich zu mähen;
Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni.
Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September.

Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden.

Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.

Pfg 2 - Anlage und Unterhaltung einer extensiven Magerwiese südlich der Stellplatzanlage
Einsaat der Fläche mit einer standortgerechten Blumenwiesenmischung, z.B. Fa. Rieger-Hofmann, Typ 01 Blumenwiese

Pflegevorgaben zur extensiven Bewirtschaftung der Mähwiese:
Mahd: 2x jährlich zu mähen;
Mähzeitpunkt für die 1. Mahd: Ende Mai bis Mitte Juni.
Mähzeitpunkt für die 2. Mahd: Anfang bis Mitte September.

Das Mähgut ist nach der Mahd unverzüglich abzuräumen und kann als Grünfutter verwendet werden. Sobald sich das Grünland artenreicher entwickelt, kann geheut werden.

Düngung: Die Flächen werden fortan nicht mehr gedüngt.

Pfg 3 - Pflanzung von 2 großkronigen und 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der unter A2 bezeichneten Magerwiese auf Flst.-Nr. 243
Pflanzung von 2 großkronigen und 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der unter A2 bezeichneten Magerwiese auf Flst.-Nr. 243.

2 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 18-20 und 3 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18

Pfg 4 - Pflanzung von 3 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen westlich entlang der Stellplatzanlage, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243
3 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18.

Pfg 5 - Lockere Pflanzung von heimischen Sträuchern im Plangebiet entlang der Stellplätze, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243
19 Stück Solitär, 3xv. mit Drahtballierung 150-175

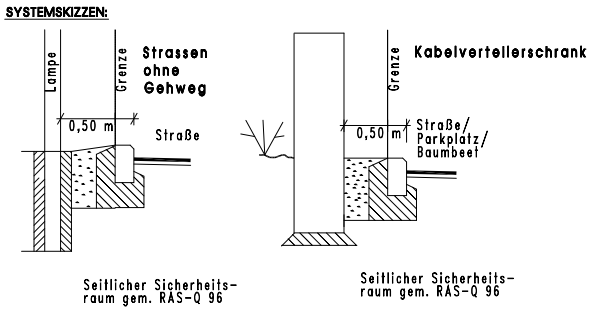
Pfg 6 - Pflanzung von 5 mittelgroßkronigen heimischen Laubbäumen auf der Westseite des Marktgebäudes, an der Gebäudefassade, parallel zur K 5915 auf Flst.-Nr. 243 (2 Stück) und 241 (3 Stück).
5 Stück H 3xv. mDB, Pflanzgröße 16-18

Pfg 7 - Pflanzung einer geschnittenen Hecke aus heimischen Sträuchern vor der östlichen Stellplatzfläche, Flst.-Nr. 243
Länge 43 m, Pflanzabstand ca. 0,50 m; (z.B. Gewöhnlicher Liguster, Ligustrum vulgare, verpfl. Str. im Container, 60-100

2.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



2.11. Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

2.11.1. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

2.11.2. Schutzgut Boden - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten.
- Die Erdbewegungen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase für die Erschließungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes sowie unabhängig vom Aushubvolumen die Aufstellung eines Verwertungs- bzw. Beseitigungskonzeptes für den anfallenden Bodenaushub empfohlen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann im Abfallzentrum Talheim oder auf den Bauschuttdeponie Aldingen oder Trossingen ordnungsgemäß deponiert werden. Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.
- Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtung) und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind zu vermeiden.

- Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.
  Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

2.11.3. Geotechnische Hinweise

Eine Baugrunderkundung im Bereich des Bauvorhabens wurde vom *Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau, GeoTech Kaiser GmbH* durchgeführt *(siehe Anlage 2 Baugrundgutachten mit allen Anlagen)*. Dabei wurden die Bodenschichten ingenieurgeologisch aufgenommen. „*Unter dem Oberboden folgt ein stark humoser, toniger, schwach sandiger* ***Schwemmlehm*** *in weicher – steifer bis steifer Konsistenz.“* In Laborversuchen wurden diverse Versuche vorgenommen, die eine Abschätzung der Tragfähigkeit auf der Baustelle erlauben.

Im Kapitel 4 werden Gründungsempfehlungen für den Hochbau, zu den Verkehrsflächen und zur Böschungssicherung vorgetragen. Grundwasserstände wurden ermittelt.

2.11.4. Vorgehen bei archäologischen Funden oder Befunden

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wesentliche Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet werden zwischen den nachfolgend benannten zwei Bereichen differenziert.

a) Bereich Lebensmittelmarkt

b) Zuwegungen zum Marktgelände

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1. Dachform und Dachneigung

Bereich Lebensmittelmarkt
Das geplante Marktgebäude erhält ein Pultdach mit 3° - 6° Dachneigung.

3.1.2. Dachdeckung

Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbrauen Farbtönen (RAL-Nr. 3005 bis RAL-Nr. 3011) sowie in anthrazitfarbenen Farbtönen (RAL-Nr. 7016) zulässig. Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien.

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Kupfer- und Zinkblechen, sowie die Verwendung von bleihaltigen Verkleidungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

3.1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Des Weiteren gilt für den Lebensmittelmarkt:
Dachaufbauten auf dem Pultdach sind zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

3.1.4. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung erfolgt in der beim Marktbetreiber üblichen Form- und Farbgebung. Im oberen Fassadenbereich werden Aluminium-Sinus-Wellprofile in der Farbe Anthrazitgrau RAL 7024 (7016) verbaut. Sichtbare Stützen werden mit einem Glattputz versehen und in der Farbe Platingrau RAL 7036 gestrichen. Die unteren Fassadenbereiche zwischen den Stützen erhalten einen weißen Farbanstrich.

Eine Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

3.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sind nicht zulässig.

Aktuell zulässige Werbeanlagen orientieren sich nach Art, Maß und Beschriftung an der ***Anlage 1 - Werbeanlagen LED-Leuchtkästen und Fahnenmasten*** des Unternehmens.

Zulässig ist ein ist ein LED-Leuchtkastenband auf der Westseite des Marktes, über die gesamten Länge von 56,00 m (ohne Bäckerei). Darin sind an 3 Stellen Leuchtkästen mit dem Schriftzug „NORMA“ bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 1,80 m (B x H) zulässig.

Je ein weiterer LED-Leuchtkasten mit dem Schriftzug „NORMA“ bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m x 1,80 m (B x H) ist auf der Südseite und der Nordseite der Fassade zulässig.

Weiterhin sind zu Werbezwecken im Plangebiet (siehe zeichnerischer Teil) 2 Fahnenmasten zulässig.

Auf der im Plan (zeichnerischer Teil) dargestellten Fläche kann ein Pylon aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit einer Gesamthöhe von max. 4,60 m Höhe errichtet werden.
Siehe Anlage 2 - ungefähre Schemazeichnung

3.3. Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrswegen und gegenüber Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Dabei muss ein Abstand von 0,50 m zur Grenze des Verkehrsweges und zur Grünfläche eingehalten werden.

Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

3.4. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Regelungen für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des VEP
Im Plangebiet sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzen.

Bäume sind entsprechend der Größendarstellung der Symbole im Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Pflanzgröße (Stammumfang) von mindestens 16/18 cm (großkronige Bäume) bzw. mindestens 14/16 (mittelgroßkronige Bäume) zu pflanzen. Mindestens 15 m² der Oberfläche um die Baumstandorte sind wasser- und luftdurchlässig mit geeignetem Bodenmaterial herzustellen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder Lagerungen von Material im Wurzel- und Stammbereich von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes und des Anlagenbereichs herzustellen. Die Vorschlagsliste enthält mittel- und großkronig Bäume.

Regelungen für Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des VEP
Im Bereich der geplanten Regenwasserentsorgung sind auf Flst.-Nrn. 241 und 265 Gehölzpflanzungen zur Ufersicherung an der Einmündung und am Schönbach zu pflanzen.

3.4.1. Pflanzenliste

Großkronige Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung	
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn

Heckenpflanzung

Frei wachsende Sträucher	
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Geschnittene Hecke (Heckenzaun)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Wintergrüner Liguster

3.4.2. Grüngestaltung unbebauter Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen (Stellplätze und Fahrgassen) belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen.

3.4.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 4,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

3.5. Einschränkung der Herstellung der Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Soweit keine Gefahr für den Eintrag wassergefährdender Stoffe besteht und aus betriebliche Gründen nichts anderes geboten ist, sind neu zu erstellende Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien, zum Beispiel Rasenpflaster, in Sandbett verlegtes, sickerfähiges Verbundpflaster, Schotter o.ä. zu erstellen.

3.6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Der auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutzwasser- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Es ist getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen.

4. Hinweise

4.1.1. Grundwasser- und Bodenschutz

- Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Grundwasserstand ist im Rahmen eine Geologischen Gutachtens zu ermitteln.
- Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
- Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 *„Technische Verwertung von Bodenaushub“* der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
- Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 *„Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“* der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
- Aushub von Bodenmaterial soll generell auf dem Baugrundstück verbleiben und wieder eingebaut werden.
- Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.

5. Verfahren und Abwägung

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Durchhausen hat in öffentlicher Sitzung am 23.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* gefasst und den Geltungsbereich festgelegt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

In seiner Sitzung am 23.07.2025 beschloss der Gemeinderat die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Durchhausen am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.08.2025 (gepl.) bis zum 14.09.2025 (gepl.) durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom 18.06.2025 statt.

Mit Schreiben vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Durchhausen befasste sich in seiner Sitzung am ..... im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden neben weiteren öffentlichen Belangen gemäß Abwägungsbeschluss vom ..... insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

Landratsamt Tuttlingen - Stabsstelle Recht

- .....
-
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** .....

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

5.3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

In seiner Sitzung am ..... beschloss der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Durchhausen am ..... sowie auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Auslegung des Planentwurfs, Fassung vom ..... durchgeführt.

Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Gemeinderat Durchhausen befasste sich in seiner Sitzung am ..... im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den Äußerungen der Bürger und eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

Landratsamt Tuttlingen - Stabsstelle Recht

- .....
- .....
  - ***Stellungnahme der Gemeinde:*** .....

Das Ergebnis wurde jeweils mitgeteilt.

5.4. Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am ..... fasste der Gemeinderat Durchhausen den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen.*

5.5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan *„Lebensmittelmarkt“, Gem. Durchhausen* am ..... in Kraft getreten.

6. Anlagen

- **Anlage 1 - Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm vom 05.12.2024**
  (rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall)

- **Anlage 2 - Baugrundgutachten vom 19.11.2024**
  GeoTech Kaiser GmbH

- **Anlage 3 - Statische Berechnung - Typenstatik Pylone vom 10.02.2016**
  Ing.-Büro für Tragwerksplanung Braun . Haas . Lerzer
  Pürung durch Bayrische Ingenieurekammer-Bau

- **Anlage 4 - Werbeflächen NORMA u.a LED Transparentkasten, Werbepylon**

- **Anlage 5 - Lechte RoadLUXPro**

Ausgefertigt:

Durchhausen, den .....

.....
Simon Axt, Bürgermeister