signiert von:
Angelina Wind
am: 25.09.2024
mit:
digiSeal® by secrypt

ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

Gemeinde
Orsingen - Nenzingen

Bebauungsplan

„Camping-Resort Orsingen, 2. Änderung“

„Netto Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Orsingen

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Regiment-Piemont-Str 4e 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Campingresort Orsingen, 2. Änderung“

„Netto – Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Orsingen

Änderung des Bebauungsplans „Camping-Resort“ vom 30.05.2008

§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

---

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
5. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB) / Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1.	zeichnerischer Teil	vom 11.06.2024
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 11.06.2024
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 11.06.2024

Beigefügt sind:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 11.06.2024 ergänzt 17.09.2024
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	vom 06.05.2024
6.	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto - Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen	vom 26.07.2024

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Camping-Resort Orsingen“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans **„Camping-Resort Orsingen“** (rk. 30.05.2008) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Campingresort Orsingen, 2. Änderung“ in einem Teilbereich ersetzt. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 11.06.2024 ersichtlich.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

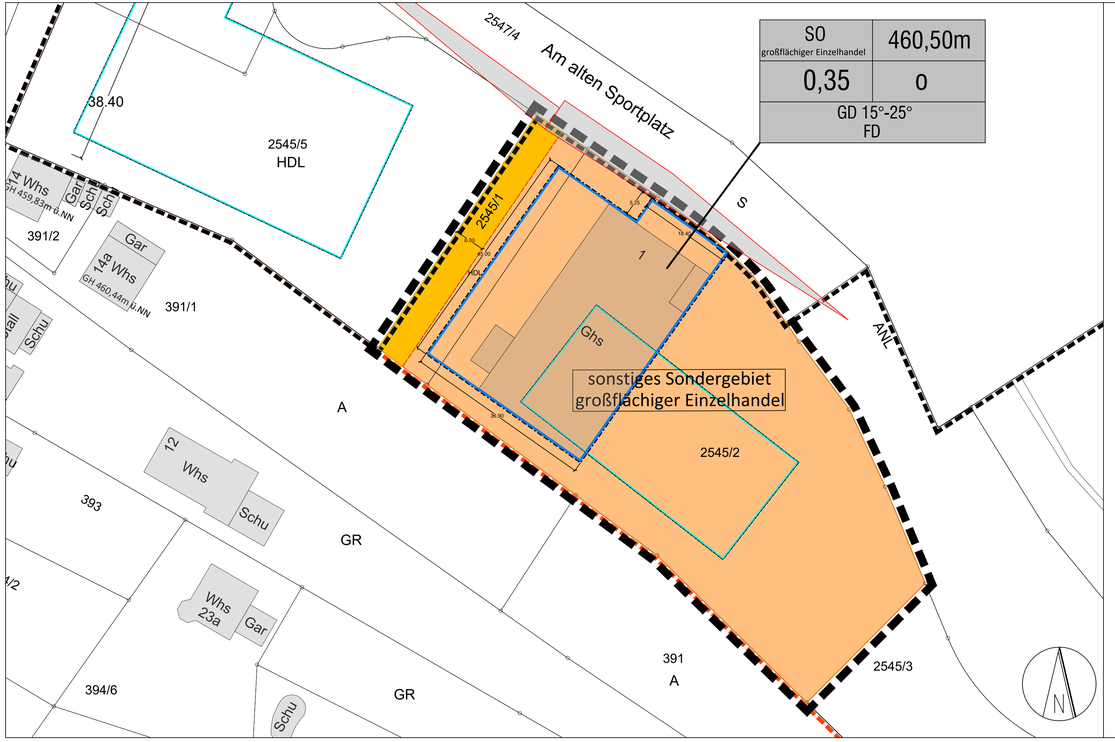
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Orsingen - Nenzingen, den 20.09.2024

Stefan Keil
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 27.09.2024



Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl

GH — max. zulässige Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

GD — Dachform : Geneigte Dächer
Sattel-, Walm-, Zelt- oder Pultdach

15° - 25° — Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Gebäude

Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Sichtdreiecke

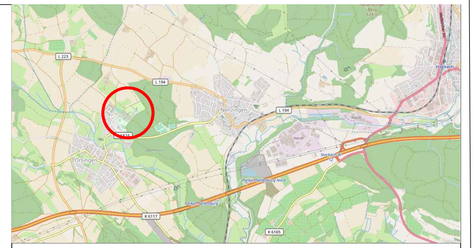
Geltungsbereich Bebauungsplan Campingresort Orsingen von 2008

Bebauungsplanentwurf Campingresort Orsingen, 1. Änderung

Baufenster aus Bebauungsplan Campingresort Orsingen

Nutzungsschablone GE ₊₁ Campingresort Orsingen von 2008

GE ₊₁	I
0,8	460,00m
o	----
28° - 38°	SD - WD
----	----



ORSINGEN-NENZINGEN
Meine Heimat zwischen Hegau & Bodensee

Bebauungsplan

"Campingplatz Orsingen, 2. Änderung"
"Netto Lebensmittelmarkt"

Gemarkung Orsingen

M 1:500 **11.06.2024**

Planfertigung
20.09.2023 / 10.05.2024

Katasterauszug vom 23.02.2023 Gemeinde Orsingen-Nenzingen

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535385
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Orsingen-Nenzingen, den 27.09.2024

Stefan Keil, Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Camping-Resort Orsingen, 2. Änderung“

„Netto - Lebensmittelmarkt

Gemarkung Orsingen-Nenzingen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Camping-Resort Orsingen“ (rk. 30.05.2008) werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen „Camping-Resort Orsingen, 2. Änderung und Erweiterung“ geändert.

Sie werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt. Sie gelten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet – SO – Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt §11 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

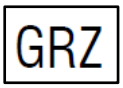
Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Discounter-Lebensmittelmarkt, Verkaufsfläche 1.000 m²
- Bäckerei – Cafè, Nutzfläche 55 m²
- Einrichtungen der lokalen Infrastruktur (Bankautomaten, Sammelstellen für wiederverwertbare Güter)

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 20 BauNVO

2.1 G**rundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO

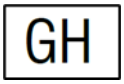
Gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone



Die GRZ darf mit Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 (Stellplätze und deren Zufahrten) bis zum Wert 0,8 überschritten werden.

2.3 **maximale Gebäudehöhe** § 16 Abs. 4 BauNVO

maximale Gebäudehöhe in m gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

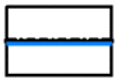


Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Punkt der Dachdeckung (First).

Die maximale Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur regenerativen Energien in einem untergeordneten Maß überschritten werden.

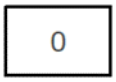
3. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.



Offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

4. Bauweise **§ 22 Abs. 2 BauNVO**



Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

5. Verkehrsflächen **§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB**

Es sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Sollten Gehölze entfernt werden müssen, darf dies zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zwischen dem 01.03. und 30.09 nicht durchgeführt werden

Orsingen-Nenzingen, den 11.06.2024

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungs-grabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

3. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons) und großflächig spiegelnden Glasscheiben sind zu vermeiden.

Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files).

4. Reduktion von Lichtemissionen

Im Plangebiet sollen Maßnahmen zur Reduktion der Lichtemission zu getroffen werden. Die Beleuchtung soll auf ein für die Sicherheit absolut notwendiges Mindestmaß zu reduziert werden, z.B. durch insektenschonende, sparsame Leuchtmittel wie dimmbare LED-Leuchten

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Geneigte Dächer

zulässig sind **Satteldächer** und **Pultdächer** mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag.

Flachdächer

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 5° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft zu begrünen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Dachbegrünung

Mindestaufbau Substratschicht Dachbegrünung 10 cm.
Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

2. **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachfläche ist auf dem Grundstück über eine belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Konstanz, Wasserwirtschaft, abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Orsingen-Nenzingen, den 11.06.2024

Gemeinde Orsingen - Nenzingen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Camping-Resort Orsingen, 2. Änderung“

„Netto – Lebensmittelmarkt“

Gemarkung Orsingen

---

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In Orsingen - Nenzingen wurde 2008 der Bebauungsplan „Camping-Resort Orsingen“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für einen Camping- und Ferienpark mit Freibad zu schaffen.
Im Süden des Geltungsbereichs sind eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Im GEe1 wurde 2008 ein Lebensmitteldiscounter gebaut, der die Nahversorgung mit Lebensmitteln für Orsingen-Nenzingen weitgehend sicherstellt. In diesem Lebensmitteldiscounter versorgen sich auch Besucher des benachbarten Campingresorts.
Der Markt soll auf zeitgemäße Anforderungen bezüglich des Einkaufkomforts, energetische Standards und Belieferung angepasst werden. Diese Modernisierung bedeutet eine Erweiterung in die Großflächigkeit, d. h. auf rund 1.000 m² Verkaufsfläche mit Einrichtung eines integrierten Bäckerei-Cafés (ca. 55 m²) und baulichen Erweiterungen für Windfang und Logistik.
Verkaufsstätten dieses Umfangs sind nach Baunutzungsverordnung großflächige Einzelhandelsbetriebe, deshalb müssen die regionalen und lokalen Auswirkungen durch eine entsprechende Analyse untersucht werden. Es muss sichergestellt werden, dass die zu erwartenden Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung in Orsingen-Nenzingen und ggf. weiteren Gemeinden im Umland sich im verträglichen Rahmen bewegen.
Zudem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Campingresort Orsingen“ den Erweiterungen des Lebensmittelmarktes entgegen. Deshalb sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Projekte geschaffen werden.
Im gleichen Verfahren soll die Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung der südlich gelegenen Grundstücke geschaffen werden.

Für die Erweiterungen des Campingresorts sollte 2019 der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Bebauungsplanänderung ist jedoch nicht in Kraft getreten, so dass dieser Entwurf für das vorliegende Verfahren nicht relevant ist.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Orsingen und umfasst die Grundstücke Nrn. 2545/1 und 2545/2 südlich der Straße „Am alten Sportplatz“.

Südlich liegen freie Grundstücke, danach schließt die „Nenzinger Straße (K6116) an.

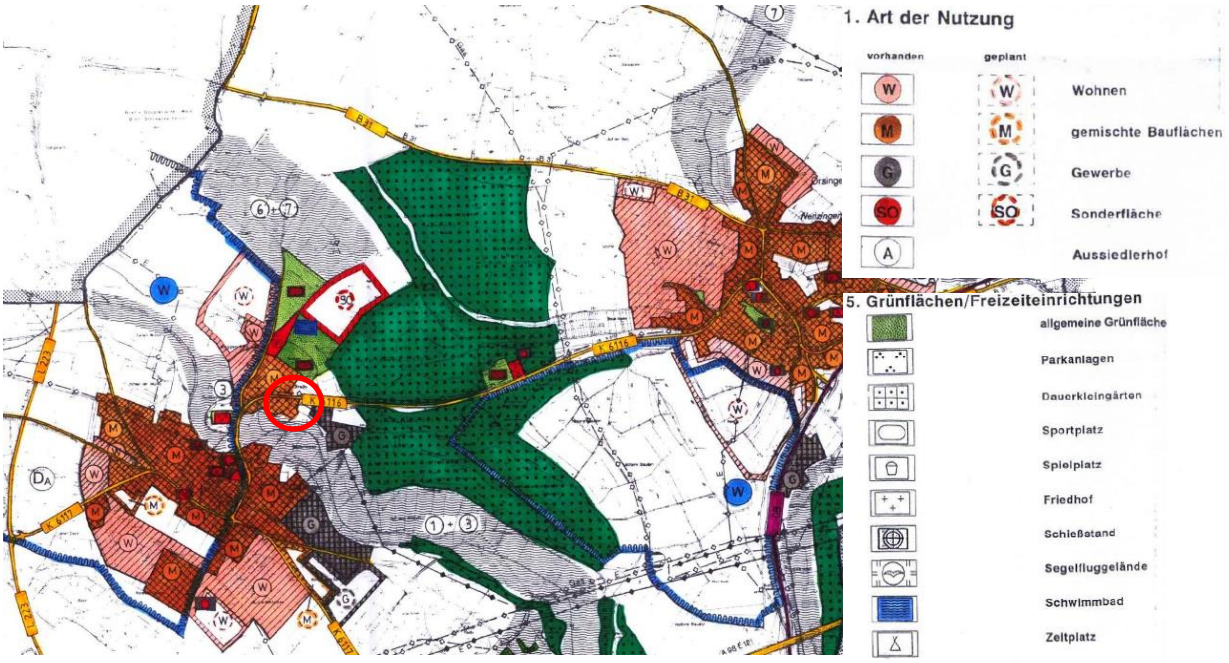
Auf dem Grundstück Nr. 2545/2 sind neben dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters die zugehörigen Stellplätze für die Kunden, eine Bankautomat, Sammelstellen für Altkleider und Öl aus Haushaltsresten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.645 m².

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Orsingen - Nenzingen ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan kann berichtigt werden, da das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Innenbereichsflächen) durchgeführt werden soll.

4.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.
Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Da der §13 a Baugesetzbuch als Obergrenze 20 000 Quadratmeter vorgibt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, wurden die Grundflächen der im Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne überprüft:

Grundflächen Bebauungspläne „Campingresort Orsingen“

Bebauungsplan	Geltungsbereich m²	Grundfläche m²
„Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung und Erweiterung	ca. 45.462	ca. 5.968
„Camping-Resort Orsingen, 2. Änderung“ „Netto – Lebensmittelmarkt“	5.645	1.859
Summen	**51.107**	**7.827**

Die Obergrenze von 20.000 m² gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 wird somit nicht überschritten.

Keine o.g. Kriterien treffen für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

4.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist gem. Anlage 1 Nr. 18.6 in Verbindung mit 18.8 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich.
Der beigefügte Umweltreport enthält die für die Prüfung erforderlichen Informationen.

5.1 Bestehender Bebauungsplan

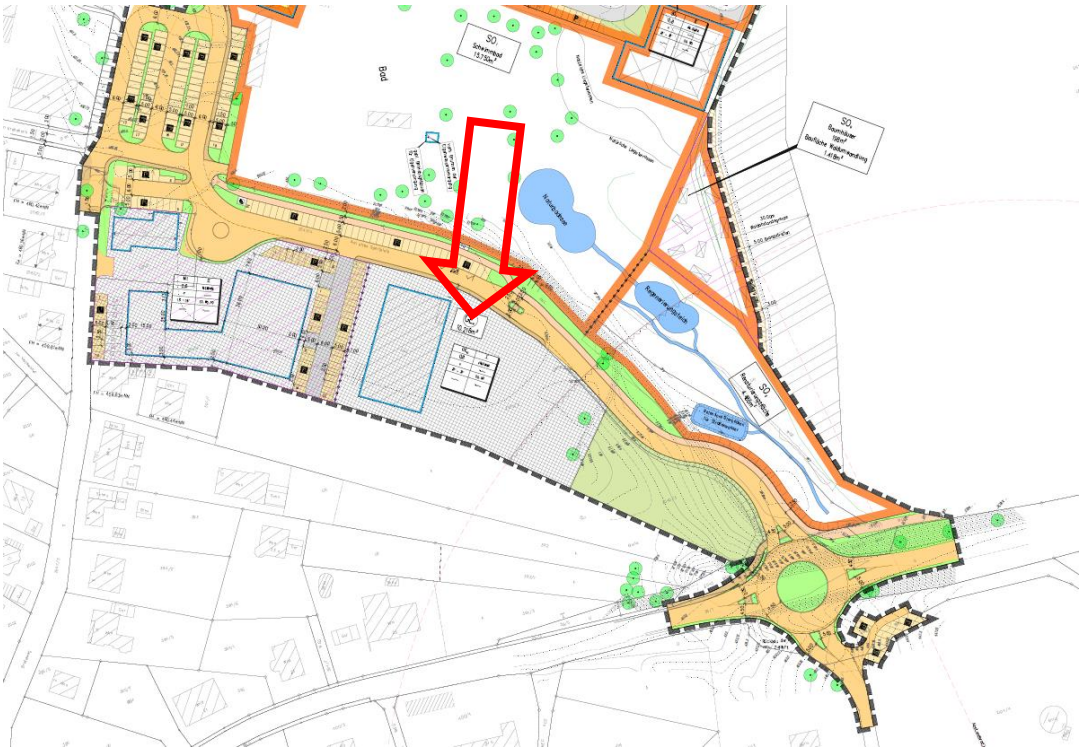
Der bestehende Bebauungsplan „Campingresort Orsingen“ aus dem Jahr 2008 setzte im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ein GE e1 mit einem Baufenster und folgenden Festsetzungen aus:

Ausschnitt Bebauungsplan „Camping-Resort Orsingen“ und Nutzungsschablone GEe1

5.2 Bebauungsplanänderung 2020/21

Im südlichen Bereich sollte ein Teil des Gewerbegebiets GE in ein Mischgebiet MI geändert werden, die Baufenster verändert und die Stellplatzflächen neu geordnet werden.

Bebauungsplanentwurf „Camping-Resort Orsingen, 1. Änderung“



Die Nutzungsschablone für den Bereich GEe1 blieb unverändert. Das Baufenster wurde gedreht.
Die Bebauungsplanänderung ist jedoch nicht in Kraft getreten und deshalb für das vorliegende Verfahren nicht relevant

6. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen

Da das Vorhaben durch die Erweiterung der Verkaufs- und Nutzfläche über den Grenzwert der Zulässigkeit von Verkaufsstätten in einem Gewerbegebiet übersteigt und den Rahmen eines großflächigen Einzelhandels erreicht, mussten die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen geprüft werden. Diesem wurde mittels einer Auswirkungsanalyse, die Juli 2024 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München - GMA -als Grundlage weitere Verfahren erarbeitet wurde, nachgekommen.
Es wurden folgende Kriterien geprüft und bewertet:

- Vorhaben / Planstandort
- Rechtsrahmen und Untersuchung
- Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial
- Umsatzerwartung
- Umverteilungseffekte
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Zum Integrationsgebot wurde folgende Aussagen getroffen:

„….gibt es in beiden Ortsteilen jeweils eine unbebaute Fläche im Anschluss an Wohngebiete, die die erforderliche Flächengröße (mindestens 5.000 m²) erreichen kann. Jedoch können sowohl der Standort Hauptstraße (Orsingen) als auch der Standort Bahnhofstraße (Nenzingen) für einen Lebensmittelmarkt nicht nutzbar gemacht werden:….

….Sowohl beim Standort Hauptstraße (Orsingen) als auch beim Standort Bahnhofstraße (Nenzingen) ist keine direkte Anbindung an eine örtliche Hauptverkehrsstraße herzustellen, sodass beide Alternativstandorte aus praktischen Gründen nicht realisierbar wären (nicht für Kunden und Lieferverkehr eines Supermarktes erschließbar)….

….Aus städtebaulicher Sicht sind derzeit zwar beide geprüften Standorte besser integriert als der Netto-Standort, da sie unmittelbar neben Wohnhäusern liegen. Allerdings sollen auch neben dem Netto-Markt perspektivisch Gebäude mit Wohnnutzungen gebaut werden. Aber auch die Alternativstandorte liegen nicht direkt in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich, sondern eher am Rand bzw. rückwärtig zur Ortsmitte. Im Versorgungsgefüge der Gemeinde Orsingen-Nenzingen würden sie einen neuen Solitärstandort darstellen.

Aus versorgungsstruktureller Sicht ist zu bemerken, dass beide Alternativstandorte abgewandt vom jeweils anderen Ortsteil liegen, mithin ungünstig für die Bevölkerung des anderen Ortsteiles.

Diesbezüglich ist der Bestandsstandort vom Netto-Markt, günstiger für die Gesamtbevölkerung, da er zwischen den beiden Ortsteilen liegt. In seinem Nahumfeld am Alten Sportplatz befinden sich auch weitere Infrastruktureinrichtungen mit Bedeutung für die Gemeinde (Camping- und Ferienpark, Freibad, Bauhof, Recycling-Möglichkeiten), die zusammen mit dem Lebensmittelmarkt zentrenbildende Funktionen bewirken.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Erweiterung des bestehenden Marktes an seinem bisherigen Standort am Alten Sportplatzeine deutlich flächensparender ist als eine Verlagerung an einen anderen Standort. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre eine Verlagerung des Netto-Marktes unverhältnismäßig und würde bereits gegen den ersten Leitsatz des LEP Baden-Württemberg verstoßen (Prinzip der Nachhaltigkeit gemäß G 1.1 LEP).

Am aktuellen Standort von Netto kann ohne zusätzliche Flächenversiegelung ein etablierter und für die Nahversorgung gut geeigneter Standort langfristig gesichert werden.“

Die Prüfung des Integrationsgebots ist in der beigefügten Auswirkungsanalyse auf den Seiten 34 bis 38 detailliert dargelegt.

Als Fazit der Analyse wird festgehalten,

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes in Orsingen-Nenzingen sowie der geplanten Ansiedlung eines Bäckerei-Cafés keine städtebaulichen oder negativen versorgungsstrukturellen Folgewirkungen im Untersuchungsraum einhergehen werden. Vielmehr dient das Vorhaben der Modernisierung und Sicherung des einzigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Orsingen-Nenzingen.

Bei dem Orsinger Netto-Markt handelt es sich um einen im regionalen Versorgungsgefüge langjährig etablierten Anbieter, der im Untersuchungsraum noch weitere Filialen mit gleichem Angebotskonzept betreibt. Im Vergleich zu anderen Lebensmittelmärkten mit Bäckerei-Café im Untersuchungsraum ist das Vorhaben nicht übermäßig groß; es ist also keinesfalls überdimensioniert.

Neben der Wohnbevölkerung von Orsingen-Nenzingen spricht das Vorhaben des Lebensmittelmarktes und des Bäckerei-Cafés an seinem Standort auch im erheblichen Maße Touristen an; als fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot trägt es zur Beliebtheit des benachbarten Camping- und Ferienparks Orsingen bei.“

Die gesamte Auswirkungsanalyse vom 26.07.2024 ist dem Bebauungsplan „Campingresort Orsingen, 2. Änderung“ beigefügt.

7. Erforderliche Änderung des Bebauungsplans

Um die Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarkts zu ermöglichen müssen folgende Änderungen des Bebauungsplans erfolgen:

- Gebietskategorie von „GEe“ in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ mit zulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Gebäudehöhe
- überbaubare Fläche (Baufenster)
- Änderung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften

8. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarkts wird ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ mit der Beschreibung der Nutzungen „Discounter-Lebensmittelmarkt“, ein Bäckerei – Cafè und deren maximalen Flächen, sowie die bereits vorhandenen Einrichtungen der lokalen Infrastruktur wie Bankautomaten, Sammelstellen für wiederverwertbare Güter (z.B. Haushaltsölreste, Altkleider).
Die Erweiterung der Verkaufsfläche der Netto-Filiale in Orsingen-Nenzingen dient der Kundenfreundlichkeit durch Schaffung großzügigerer Verkehrs- und Gangflächen dienen. Eine Sortimentsveränderung ist zwar nicht geplant, jedoch soll die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes gestärkt werden, sodass die langjährige Nahversorgung der Bewohner der Gemeinde Orsingen-Nenzingen weiterhin erfüllt werden kann.

Zudem sollen energiesparenden Baustandards (z. B. verbesserte Dämmung, Nutzung von Abwärme, energieeffiziente Kühltruhen und Anlieferzonen, moderne LED-Beleuchtung) umgesetzt werden. Lieferintervalle und Arbeitsabläufe für das Personal werden reduziert (z.B. durch Verringerung von Einräumvorgängen in größere Regale).
Das Bäckerei – Cafe dient in erster Linie als fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot für Gäste des benachbarten Camping- und Ferienparks Orsingen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch höchstzulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie die **Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze** festgesetzt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach dem Bestand und der Planungen. Die durch die GRZ mögliche Grundfläche ist innerhalb des Baufensters möglich. Sie ist deshalb deutlich geringer als 0,8. Die zulässige Grundfläche darf gemäß Baunutzungsverordnung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden Um die Anlage von ausreichend Stellplatzflächen für den Markt zu ermöglichen wird eine weitere Überschreitung zugelassen, jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 begrenzt.
Es wird die maximale Höhe der Gebäude auf NN bezogen festgesetzt. Die Festsetzung ergibt sich aus dem Bestand mit einer Toleranz für Sanierungen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubare Fläche wurde so ausgewiesen, dass das Vorhaben ermöglicht wird.
Es wird die **offene Bauweise** gewählt, da das Gebäude keine Seitenlänge größer als 50 m aufweisen wird und ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden soll.

8.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Anlage weiterer Stellplätze, die durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche nachgewiesen werden müssen, ist auf dem Grundstück möglich.

8.4 Verkehrsflächen

An der nordwestlichen Grenze des Grundstücks wird ein 6 Meter breiter Streifen als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Orsingen-Nenzingen sichert sich mit dieser Verkehrsfläche die Zufahrt zu den südlich liegenden Grundstücken, die ggf. einer anderen Nutzung zugeführt werden könnten.

9. Hinweise

Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auf den aktuellen Stand angepasst.

10. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

In den Örtlichen Bauvorschriften sind Regeln zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachform und Dachneigung. Möglich sind geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°. Dies entspricht der geplanten Nutzung und dem Übergang zu den Wohngebieten.

Weiterhin sind Flachdächer zulässig, die durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen können.

Orsingen - Nenzingen, den 11.06.2024; ergänzt 17.09.2024

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Bebauungsplan "Campingresort Orsingen, 2. Änderung"
"Lebensmittelmarkt - Netto"
Gemarkung Orsingen
Geltungsbereich

11.06.2024

N

M 1:5000

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de