

Gemeinde Stetten am kalten Markt  
Zusammenfassende Erklärung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

# 1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

## 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

---

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Naturschutz:

Stellungnahme:

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind - aufgrund der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung - noch nicht vollständig.

Die Belange des Naturschutzes inkl. des Umweltberichts sind im Rahmen der §§ 18 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen daher noch nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den Unterlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung vervollständigt. Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Stellungnahme:

So liegt der Umweltbericht derzeit noch nicht vor. Dieser ist auf der Grundlage des grundsätzlich bei Bauleitplänen anzuwendenden gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen zu erstellen und muss insbesondere Folgendes beinhalten:

1. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Vorschlägen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht besteht bereits zum größten Teil. Ausschließlich die Ausarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist noch nicht erfolgt. Diese wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Die überplante Fläche in nördlichen Ortsrandlage zwischen der Albkaserne und dem Hauptort Stetten am kalten Markt, Flurstück 548/5, Gemarkung Stetten, umfasst 1,00 ha. Sie wird der Grenzflur zugeordnet und weist überwiegend eher landbauproblematische Böden auf. Außerdem schließt sie an eine bereits vorhandene Bebauung an.

Der Fachbereich Landwirtschaft erhebt daher keine Einwände gegen die Errichtung des Vollsortimenters an dieser Stelle, bittet aber um Beachtung folgender Hinweise:

Für die Planung der Ausgleichsmaßnahmen muss das Naturschutzgesetz beachtet werden. Wir weisen darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen stattfinden sollten. Laut § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrar-strukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Des Weiteren wird auf § 15 Abs. 6 NatSchG verwiesen, der besagt, dass die Landwirtschaftsbehörde frühzeitig bei der Auswahl der Flächen zu beteiligen ist, falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen werden soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenstellung der Plangrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung des Fachbereiches Landwirtschaft wird dankend entgegengenommen.

Die Stellungnahme zu den benötigten Ausgleichsflächen und einer Beteiligung des Fachbereiches Landwirtschaft bei der Auswahl der Ausgleichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen

der weiteren Entwurfsausarbeitung ist zunächst eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Aktuell ist die Deckung des Ausgleichsbedarfes über das gemeindliche Ökokonto geplant, weshalb keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen benötigt werden würden. Sollte sich das Vorgehen nochmals ändern und Ausgleichsflächen benötigt werden, wird der Fachbereich Landwirtschaft frühzeitig an der Auswahl beteiligt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2021 der PLEdoc GmbH, Essen:**

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur noch nicht festgelegten Kompensationsmaßnahmen sowie die Bitte zur Mitteilung bei der Festlegung zukünftiger planexternen Flächen wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird nachgekommen.

**Stellungnahme vom 03.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:**

Stellungnahme:

Sollten keine Ausgleichsmaßnahmen im Wald festgesetzt werden, sind forstfachliche und forstrechtliche Belange nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zur Erbringung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wurden Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto der Planung zugeordnet. Dabei handelt es sich um Maßnahmen im Wald (Ausweisung von Hangwäldern als Waldrefugium). Hierfür wurde die Forstdirektion bereits im Rahmen der Festlegung der Ökokontomaßnahme beteiligt, weshalb eine weitere Beteiligung für das aktuelle Bauleitplanverfahren nicht mehr erforderlich ist.

## **Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Naturschutz:**

### **Stellungnahme:**

Die eingereichten Unterlagen inkl. Umweltbericht zur Beurteilung der Bauleitplanung sind vollständig.

Die Belange des Naturschutzes sind im Rahmen von § 18 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen grundsätzlich ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet - sofern die in Kapitel 9.2.4 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vollumfänglich beachtet und umgesetzt werden.

Das Vorhaben wird durch die Umsetzung interner Kompensationsmaßnahmen und den Zukauf von 122.288 Ökopunkten aus dem Ökokonto-Maßnahmenkomplex 437.02.008 vollständig ausgeglichen. Die zugekauften 122.288 Ökopunkte sind damit dem Vorhaben zugeordnet und können nicht weiterverkauft oder anderen Vorhaben zugeordnet werden.

Die Umsetzung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen ist, wie unter Punkt 9.3.2 beschrieben, durch ein Monitoring zu überwachen. Das Ergebnis des Monitorings ist in einem kurzen Bericht textlich und bildlich zu dokumentieren. Der Bericht ist im jeweiligen Berichtsjahr der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übermitteln.

### **Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die Stellungnahme zum Umweltbericht und zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Stetten am kalten Markt wird in Verbindung mit dem Vorhabenträger dafür Sorge tragen, dass die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Wie in der Stellungnahme aufgeführt erfolgt zur Erbringung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes eine Zuordnung aus dem gemeindlichen Ökokonto. Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Punkte nicht für weitere Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Da es sich bei der Ausgleichsmaßnahme um eine Ökokontomaßnahme aus dem gemeindlichen Ökokonto handelt, sind die Vorgaben des Monitorings der Flächen bereits anderweitig geregelt und betreffen nicht direkt die aktuelle Planung. Der Gemeinde Stetten am kalten Markt ist jedoch bewusst, dass ein entsprechendes Monitoring der Fläche erfolgen muss, und wird die entsprechenden Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde übermitteln.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund von Produktionsabläufen und regelmäßigem Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ökokontofläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ökokontofläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 3131 (Teilfläche) der Gemarkung Stetten am kalten Markt. Hierbei handelt es sich um die Hangbereiche im südlichen Gemeindegebiet östlich der Donau. Als Maßnahme für das gemeindliche Ökokonto wurden die Hangwälder als Waldrefugium ausgewiesen. Dabei konnten 4 Ökopunkte je m<sup>2</sup> Waldfläche erzielt werden. Der Planung werden von der Maßnahme 122.288 Ökopunkte zugeordnet, was nach Betrachtung der erzielten Zinsen seit der Umsetzung im Jahre 2016 (4,60 Ökopunkte/m<sup>2</sup>) 26.585 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche entspricht.

### **1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Anhand der beigefügten Unterlagen lässt sich nicht abschließend sagen, ob Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen sind.

In den Textteilen zum FNB und BPlan wird auf eine Begehung der Fläche im April 2021 Bezug genommen, bei der streng geschützte Arten nicht festgestellt werden konnten. Wir gehen daher davon aus, dass die von der höheren Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange nicht betroffen sind. Die Aussage ist anhand der beigefügten Unterlagen jedoch nicht überprüfbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden konkretere Aussagen zum Artenschutz ausgearbeitet, welche im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB der höheren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt werden. In der Tat lassen sich habitatbedingt Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten ausschließen.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Naturschutz:**

Stellungnahme:

2. Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), inklusive evtl. erforderlicher CEF-Maßnahmen. Untersuchungsbedarf besteht vor allem für die Artgruppen Vögel und Fledermäuse. Zur Erfassung der Brutvögel sind 4 Gebietsbegehungen zu geeigneter Jahres- und Tageszeit notwendig. Die Untersuchungen sind inkl. eines 50 m-Puffers um den Eingriffsort durchzuführen. Um auszuschließen, dass Fledermäuse durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, ist mindestens eine Relevanzbegehung mit Fledermausdetektoren inkl. einer Habitatpotenzialanalyse (incl. angrenzender Gehölze, angrenzende Gebäude, Nahrungshabitate) durchzuführen. Zusätzlich sind gutachterliche Aussagen bezüglich der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Gehölze (z. B. Habitatbäume) notwendig. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung sind sowohl in Textform als auch kartographisch darzustellen.

Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erfolgen, wenn die vorgenannten Unterlagen eingereicht wurden.

Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Forderung nach umfangreichen Kartierungen kann nicht nachvollzogen werden. Das Plangebiet wurde im April 2021 im Rahmen einer Relevanzbegehung untersucht. Ein Konfliktpotenzial ließ sich dabei nicht erkennen. Zum einen bleiben jegliche Gehölze, welche als Leitlinie für Fledermäuse dienen könnten, erhalten. Zum anderen ist aufgrund der Habitatausstattung eine essenzielle Bedeutung des Areals als Nahrungshabitat für Fledermäuse auszuschließen. Die gutachterliche Bewertung, welche in Form eines Kurzgutachtens der Behörde im weiteren Verfahrensverlauf zur Verfügung gestellt wird, kommt auch zu

dem Entschluss, dass die im Plangebiet bestehenden Gehölze lediglich ubiquitären, störungsunanfälligen Vogelarten Lebensraum gewähren können. Möglich und z.T. auch bei der Begehung Mitte April 2021 nachgewiesen, sind Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen etc. Nicht auszuschließen ist an der westlichen Gehölzreihe auch ein Vorkommen der Goldammer, welche jedoch als störungsunempfindlich gilt. Das Plangebiet weist ein insgesamt nicht hochwertiges Grünland mit nur wenigen Gehölzen auf. Zudem ist es durch angrenzende Straßen und die Bestandsbebauung stark vorbelastet. Ein Großteil der Gehölze bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten, so dass auch strauchbrütende Arten zukünftig dort vorkommen können.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wird im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes ausgearbeitet und zur Verfügung gestellt.

### **Stellungnahme vom 15.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Naturschutz:**

Stellungnahme:

Die von der höheren Naturschutzbehörde zu prüfenden Belange sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Sachbereichs Naturschutz von der Planung nicht berührt sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt im Naturraum "Hohe Schwabenalb" (Nr. 93) in der Großlandschaft "Schwäbische Alb" (Nr. 9).
- Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits jetzt stark anthropogen überprägte und intensiv genutzte Mähwiese mit geringer Artenvielfalt. Die Fläche ist aktuell unbebaut und wird im Osten durch eine Heckenstruktur begrenzt. Südlich, südwestlich und auf der Planfläche finden sich mehrere Einzelgehölze, welche im Umwelt- und Karten-Dienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg im Zuge der Streuobsterhebung (Fernerkundung) aufgenommen wurden. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Auf der anthropogen überprägten Grünfläche kann von einer geringen, im Bereich der heckenartigen Gehölzstrukturen und der Einzelgehölze hingegen von einer höheren Artenvielfalt ausgegangen werden.
- Das überplante Gebiet grenzt im Osten an eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandfläche (Mähwiese), im Süden und Südwesten an Verkehrswege und im Westen an

gewerbliche Bestandsbebauung an. Im Norden findet sich eine anthropogen überprägte Grünfläche mit Gehölzstrukturen. Im Umfeld des Plangebietes ist somit mit einer eher geringen Artenvielfalt zu rechnen, anspruchslose und siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten sind aber nicht auszuschließen.

- Der Vegetationsbestand auf den Grünflächen innerhalb sowie nördlich und östlich der Vorhabenfläche werden überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Die geringe Artenvielfalt ist bedingt durch die intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger).
- Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Da sich auf der Fläche jedoch einzelne Gehölze befinden, welche einen potenziellen Lebensraum für streng geschützte Arten darstellt, wurde die Fläche durch einen Artenschützer der Sieber Consult GmbH im April sowie im Juli 2021 begangen. Im Rahmen der Begehung konnten keine Baumhöhlen als Lebensraum von höhlenbrütenden Vogelarten oder für Fledermäuse festgestellt werden. In den Heckenstrukturen im Süden und Osten konnte eine revieranzeigende Amsel und die Mönchsgrasmücke festgestellt werden. Nördlich außerhalb des Plangebietes konnten in den dort bestehenden Gehölzen ein singendes Goldammer-Männchen sowie ein Rotkehlchen nachgewiesen werden. Es ist dort ein Brutvorkommen anzunehmen. Überflogen wurde das Plangebiet im Juli 2021 von einem Rotmilan. Aufgrund fehlender Strukturen (Baumhöhlen etc.) ist ein Quartierpotential im Plangebiet nicht gegeben. Die randlichen Heckenstrukturen können als Leitlinie für Fledermäuse dienen. Allerdings lässt sich eine essenzielle Bedeutung ausschließen, da die Heckenstruktur aufgrund der Lage keine besonders hochwertigen Lebensraumstrukturen (z.B. Jagdhabitate) verbindet. Eine gelegentliche Nutzung einzelner Tiere lässt sich aber nicht ausschließen. Eine Habitateignung weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (z.B. Zauneidechse) besteht im Plangebiet nicht. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.07.2021) zu entnehmen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet (Landesstraße und Kreisstraße im Süden/Südwesten/Südosten). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden gewerblich genutzten Gebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Eine botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Einzelgehölze können auf Grund der Lage der neuen Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Im Gegensatz hierzu werden die Gehölze am Rand des Plangebietes durch eine Pflanzbindung geschützt und bleiben so als Lebensraum erhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsmulde ist mit einer Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu rechnen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.07.2021) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben, da die Heckenstrukturen im südlichen und östlichen Gebietsrand erhalten werden. Somit bleiben diese als Lebensraum für Vögel und als Leitstruktur für Fledermäuse erhalten. Genauere Angaben sind dem Kurzbericht zu entnehmen.
- Biologische Vielfalt: Das Plangebiet wird in Zukunft eine geringere Artenvielfalt aufweisen, da bestehende Lebensräume durch die Planung beeinträchtigt und die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume stark anthropogen überprägt sein werden. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Strukturen keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung, Pflanzbindung) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier soll die vorhandene Gehölzstruktur als Eingrünung und als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erhalten werden. Am südlichen Rand der Planfläche sind auf der privaten Grünfläche Einzelgehölze zu pflanzen. Diese verbreitern künftig die bereits vorhandene natürliche Barriere zu der Landesstraße "L218" (ca. 10 m breiter Grünstreifen) und können Greifvögeln als Ansitzwarte dienen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 20° sind extensiv zu begrünen; die begrünter Dächer bieten kleinflächig Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können daher auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen. Auf max. 5% der Planfläche sind nichtheimische Gehölzpflanzungen gestattet. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Auf der privaten Grünfläche sieht die Planung des Weiteren die Anlage einer Versickerungsmulde vor, welche mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen ist, um eine landschaftsgerechte Einbindung und Begrünung zu gewährleisten und eine gesteigerte Habitatvielfalt zu erhalten. Südlich der Versickerungsfläche wird zusätzlich die Pflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden,

sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solar-  
glasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie  
deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas  
deutliche Vorteile. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m haben, um  
die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu  
verhindern.

- Die private Grünfläche am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind künftig  
durch zweischürige Mahd und durch den Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Im Bereich  
des Parkplatzes ist pro acht angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.  
Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen  
angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Gehölze, welche als Zwischenwirt für Er-  
krankungen im Obst- und Ackerbau gelten (speziell: Feuerbrand), sind unzulässig. Bei der  
Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen. Durch die genannten  
Maßnahmen soll eine standortgerechte Einbindung der Planung in die umgebende Landschaft  
erreicht, sowie ein strukturreicher Lebensraum mit höchstmöglicher Artenvielfalt geschaffen  
werden. Des Weiteren wird auf das in § 39 Abs. 5 BNatSchG formulierte Rodungsverbot und auf  
die Vogelschutzzeiten (Brutzeit) hingewiesen, sodass artenschutzrechtliche Konflikte vermieden  
werden können. Es wird empfohlen, auch die als nicht zu erhalten festgesetzten vorhandenen  
Gehölze möglichst zu erhalten, um den Lebensraumverlust zu mindern und bei der Pflanzung  
von Obstbäumen auf regionaltypische Sorten zurückzugreifen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Ein-  
griff in das Schutzgut.

### 1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung  
des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stel-  
lungnahme vom 25.05.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Roh-  
stoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange  
äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorlie-  
genden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden  
werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise zur fachlichen Zuständigkeit werden zur Kenntnis genommen. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass rechtliche Vorgaben sowie eigene Planungen und Maßnahmen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht durch die Planung betroffen sind.

Stellungnahme:

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine fachtechnische Prüfung der vorgelegten Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die in den erstellten Gutachten getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen.

Der Bitte um Übernahme eines Hinweises zum Baugrund sowie zur Empfehlung einer Baugrunduntersuchung wird nachgekommen; ein entsprechender Punkt wird im Abschnitt "Ergänzende Hinweise" im Bebauungsplan ergänzt.

Stellungnahme:

Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Bodens und der Mineralischen Rohstoffe nicht betroffen sind.

Stellungnahme:

Grundwasser

Auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG Heuberg (WSG. Nr.: 417 229) wird hingewiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits als nachrichtliche Übernahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

enthalten. Durch die Planung kommt es zu keinen Konflikten mit der Wasserschutzgebietsverordnung.

Die Ausführungen zu den Grundwasserleitern sowie zur Grundwasserfließgeschwindigkeit werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt.

Stellungnahme:

Bergbau: Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen das die Belange des Bergbaus und des Geotopschutzes nicht betroffen sind.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise zu lokalen Untergrundverhältnissen, Bohrdaten und zum Geotop-Kataster werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde Stetten am kalten Markt sowie vom Vorhabenträger berücksichtigt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Bodenschutz:**

Stellungnahme:

Die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" sind noch nicht vollständig; es wird daher um erneute Beteiligung nach Vervollständigung der Planunterlagen gebeten.

Das Flurstück Nr. 548/5, Gemarkung Stetten a. k. M., wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 02130-035 mit der Bezeichnung Altstandort "000 Alb-Kaserne/Truppenlager" geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht "unkontrolliert" ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe "Sonstige Flächen, B-Fall" geführt.

Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Einer Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Altstandorts kann nur zugestimmt werden, wenn im Bereich der geplanten Sickermulde vorab durch eine Beprobung und Analyse des anstehenden Untergrunds nachgewiesen wird, dass diese schadlos möglich ist und keine möglicherweise vorhandenen Schadstoffe ins Grundwasser ausgespült werden können. Hierfür kann eine Beprobung vorab erfolgen, oder eine Beprobung des Aushubmaterials und der Sohle der künftigen Sickermulde im Rahmen der Bauausführung.

Begrüßt wird ausdrücklich die Empfehlung, bei Baumaßnahmen ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dies ist insbesondere aufgrund der Lage auf dem ehemaligen Kasernengelände und der entsprechenden Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster auch für die frühzeitige Planung der Verwertungs- bzw. Entsorgungswege des Aushubmaterials sinnvoll.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Baugrunderkundung wurden bereits zwei Mischproben zur Beurteilung der Aushubmassen analysiert. Hierbei wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte für Chrom, Nickel sowie Arsen festgestellt (Zuordnungswerte Z0\* bzw. Z1.1 gem. Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial).

Für den Bebauungsplan ist eine kurze Erhebung und Erläuterung der Bodenfunktionen durchzuführen. Bewertungsgrundlage hierzu ist das Heft 23 der Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit dem Titel "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit". Anhand der ermittelten Bodenkennwerte und Beschreibungen können Aussagen über die Verwertungseignung von anfallendem Bodenaushub getroffen werden.

Der Kompensationsbedarf und die Kompensationswirkung ist nach dem Bewertungsmodell "Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten" des Landkreises Sigmaringen beziehungsweise nach der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" zu berechnen und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan

beizufügen. Ein Umweltbericht fehlt derzeit noch. Die hierfür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind im weiteren Planverfahren im Umweltbericht darzustellen.

Anmerkung: Im Entwurf zum Bebauungsplan wird unter 6.9 "Bodenschutz" auf den Flyer Bodenschutz beim Bauen des Landratsamts Ravensburg verwiesen. Es kann zum Standort passender auf das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" des Landratsamtes Sigmaringen verwiesen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zu den Unterlagen werden zur Kenntnis genommen. Das Sachgebiet Bodenschutz wird im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und die noch fehlende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachgereicht.

Die Lage des Plangebietes in einer Altlastenverdachtsfläche wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauausführung wird der Bodenaushub entsprechend untersucht und dementsprechend entsorgt. Für die Notwendigkeit der Untersuchung des Baugrundes auf Altlasten, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aktuell ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über ein Versickerungsbecken geplant. Daher ist eine Beprobung des Aushubmaterials erforderlich. Ob dies vorgezogen oder im Rahmen der Bauausführung geschieht ist noch zu klären. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.

Die Anmerkungen zum Bodenschutzkonzept werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der zwei bereits durchgeführten Mischproben zur Beurteilung der Aushubmassen werden in den Umweltbericht übernommen. Sollten die leicht erhöhten Schadstoffgehalte für Chrom, Nickel sowie Arsen Auswirkungen auf die Verwertung des Bodenaushubes haben, wird eine entsprechende Entsorgung des Bodens als Abfallmaterial erfolgen.

Ein Umweltbericht wurde bereits ausgearbeitet. Hierbei wurden die Funktionen des Bodens bereits ausführlich beschrieben und bewertet. Eine weitere Ausarbeitung ist daher nicht erforderlich.

Wie in der Stellungnahme bereits beschrieben, ist die Ausarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bisher nicht erfolgt. Dies wird im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes nachgearbeitet. Dabei werden die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt und entsprechend den rechtlichen Vorgaben der Eingriff bilanziert.

Der Hinweis zum Bodenschutz unter der Ziffer 6.9 wird richtiggestellt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021, sowie Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021, des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Abfall:**

Stellungnahme:

Hinweis:

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Umgang mit Abfall sowie die hierzu einschlägigen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis hierauf ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

**Stellungnahme vom 27.01.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:**

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.05.2021 (Az. 2511 // 21-05018) sowie die Ziffern 5.1, 6.11 und 6.18 des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 01.07.2021) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.05.2021, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die darin vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits eingearbeitet. Die Stellungnahme sowie die getroffene Abwägungsentscheidung hierzu sind bereits oben aufgeführt, an dem Beschluss wird festgehalten.

#### Stellungnahme:

Inzwischen liegt zum Planvorhaben ein Baugrundgutachten des Büros H.-G. Holzwarth Geotechnik, Hohenstein-Oberstetten, vom 08.05.2021 vor. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine fachtechnische Prüfung der vorgelegten Gutachten oder von Auszügen daraus des inzwischen durchgeführten Baugrundgutachtens des Büros H.-G. Holzwarth Geotechnik, Hohenstein-Oberstetten (Fassung vom 08.05.2021) erfolgt. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass die Angaben und Schlussfolgerungen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros liegen.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

##### Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu der Oberjura-Massenkalk-Formation. Im Gebiet steht gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg (M 1: 50.000) unterer Massenkalk an, welcher sich neritisch (im Flachmeer) aus biogenen Abscheidungen (nichtorganisches Material) im Oberjura gebildet hat. Die geologische Einheit besteht zu großen Teilen aus Kalksteinen, nur in geringer Konzentration lässt sich Kalkmergelgestein finden. Der Massenkalk weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf und ist als Karstgrundwasserleiter charakterisiert, wodurch dem Sediment eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Auf Grund der Heterogenität ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus dem unteren Massenkalk haben sich laut der Bodenkarte des LGRB (M 1: 50.000) als vorherrschende Bodentypen ursprünglich Braune Rendzina, Rendzina und Braunerde-Rendzina aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Karbonatgestein, daneben Terra fusca-Rendzina, Terra fusca und Braunerde-Terra fusca aus geringmächtigem Verwitterungston gebildet. Heute sind die Böden durch anthropogene Einflüsse (Auftrag, Abbau, militärisch genutztes Gelände, etc.) stark gestört und daher als "gestörtes Gelände" in der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg (M 1: 50.000) gekennzeichnet.
- Beim Vorhabengebiet handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche jedoch stark anthropogen überprägt und einer intensiven Nutzung ausgesetzt sind. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und eignen sich mittelmäßig bis (sehr) gut als Standort für natürliche Vegetation. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit gering bis mittel, die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe als

mittel bis hoch eingestuft. Da die Böden im Gebiet in unversiegeltem Zustand vorliegen, können sie ihre natürliche Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen.

- Laut dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg handelt es sich um ein gestörtes Gelände. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet wiederum als Altlastenverdachtsfläche dar. Dies ist auf die räumliche Nähe zum Truppenübungsplatz Heuberg zurückzuführen. Der Verdachtsfall wurde für das Plangebiet zwischenzeitlich ausgeräumt, entsorgungsrelevanten Verunreinigungen können aber nicht ausgeschlossen werden (Vergleich Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich der Gemeinde Stetten am kalten Markt in der Fassung vom 04.02.2019 des Ingenieurbüros Blaser). Aus diesem Grund wurde bereits eine Baugrundbeurteilung mit Gründungsberatung durchgeführt. Wie aus dem Bericht der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) zu entnehmen ist, wurden hinsichtlich der Beurteilung der Aushubmassen zonierte Mischproben von den aus den mittels Bagger ausgehobenen Schürfen genommenen Proben hergestellt. Dabei konnten in den Schürfen SG 1 bis SG 4 leicht erhöhte Werte im Feststoff von Chrom mit 66 mg/kg und Nickel mit 52 mg/kg festgestellt werden. In den Schürfen SG 5 bis SG 7 konnten leicht erhöhte Werte im Feststoff von Arsen mit 16,9 mg/kg, Chrom mit 66 mg/kg und Nickel mit 52 mg/kg nachgewiesen werden. Genauere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv genutzten Mähwiesen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Zudem kommt es im Bereich der geplanten Baukörper zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Gebiet für einen Lebensmittelvollsortimenter handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke sehr hoch.
- Aufgrund der leicht erhöhten Werte im Feststoff von Arsen, Chrom und Nickel sind die Bestimmungen der VwV-Boden zur Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu beachten. Im Falle einer Wiederverwertung gilt der Zuordnungswert Z 0\* IIIA bzw. Z 1.1 gem. VwV Boden (Zuordnungswert für Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen; Feststoff- und Eluatgehalte im Bodenmaterial). Im Falle einer Deponie ist das Bodenmaterial gemäß der Deponieverordnung als

- DKO einzustufen (Deponie mit geringsten Ansprüchen). Genauere Angaben sind dem Gutachten der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund von Produktionsabläufen und regelmäßigem Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren.
  - Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

#### **1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:**

Stellungnahme:

Seitens des Referates 52 keine Anregungen zu dem Vorhaben. Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem Wasserschutzgebiet wird jedoch bezüglich der Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen sowie der Verweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet und auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Wasserrecht:**

Stellungnahme:

#### 1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und ist bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Stellungnahme:

#### 2. Abwasserbeseitigung

##### 2.1 Kommunales Abwasser

Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigung gesichert und daher keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme:

##### 2.2 Gewerbliches Abwasser (z. B. fetthaltiges Abwasser aus Metzgereiabteilung etc.)

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Kältemittel in Kühlaggregaten etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum gewerblichen Abwasser werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz nochmals beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zum Umgang von wassergefährdenden Stoffen sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Verwendung wassergefährdender Stoffe ist aktuell nicht geplant, weshalb kein Anschluss an die Sammelkläranlage erforderlich ist.

Stellungnahme:

### 2.3 Regenwasserbeseitigung

Sofern der Untergrund ausreichend sickertfähig ist, sollte das anfallende unbelastete Regenwasser der Dach-, Fahr- und Parkflächen dezentral und schadlos versickert werden. Für die Versickerung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt; diese ist beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Nähere Informationen zum Bau und der Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser enthält das Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". Die dezentrale Niederschlagswasserentwässerung muss gemäß der DWA A 138 und der Niederschlagsverordnung des Landes Baden-Württemberg ausgeführt werden.

Des Weiteren müssen die Arbeitshilfen der LUBW "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" beachtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Regenwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen. Aktuell ist eine Versickerung auf der Fläche über ein Versickerungsbecken geplant. Sollte an dieser Entwässerung festgehalten werden, wird ein entsprechender Antrag beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eingereicht.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis mit den entsprechenden Regelwerken und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.

Stellungnahme:

### 3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Heuberg", Zone III. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Lage im Wasserschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt mit der Wasserschutzgebietsverordnung besteht durch die Planung nicht. Das Verbot einer Nutzung von Erdwärmesonden wird in den entsprechenden Stellen in der Begründung aufgenommen.

### **Stellungnahme vom 15.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Gewässer und Boden:**

Stellungnahme:

Seitens des Referates 52 erfolgen keine Anregungen zu o.g. Vorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Sachbereichs Gewässer und Boden von der Planung nicht berührt sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Wasserrecht:**

Stellungnahme:

#### 1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur gesicherten Trinkwasserversorgung durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

#### 2. Abwasserbeseitigung

Die Anmerkungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 25.05.2021 wurden soweit berücksichtigt. Zum Bereich Abwasser gibt es zum jetzigen Zeitpunkt

keine weiteren Anmerkungen. Die in der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Aussagen haben weiterhin Bestand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Fachbereiches Abwasser in der Planung ausreichend berücksichtigt wurden und keine weiteren Anmerkungen geäußert werden. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachte Aussagen sind mithin bei der Planung ausreichend beachtet worden.

Stellungnahme:

### 3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Heuberg", Zone III. Die Festlegungen in der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Lage im Wasserschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt mit der Wasserschutzgebietsverordnung besteht durch die Planung nicht. Das Verbot einer Nutzung von Erdwärmesonden wurde bereits an den entsprechenden Stellen in der Begründung aufgenommen.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Böden im Plangebiet sind vollständig unversiegelt, sodass das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern kann.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Im Rahmen der Baugrundbeurteilung der H.-G. Holzwarth Geotechnik (vgl. Gutachten zur Baugrundbeurteilung vom 05.05.2021) konnten bei den Erkundungsarbeiten ebenfalls keine Wasserzutritte festgestellt werden.
- Gemäß dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei dem hier genutzten Grundwasserleiter um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Demnach ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasser-

leiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Versiegelung wird ausschließlich offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung in erheblichem Maße verändert werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das auf den Dach- und Hofflächen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine Versickerungsmulde in den Untergrund zu versickern ist. Nach den Angaben der Baugrundbeurteilung der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) ist eine Versickerung im Plangebiet möglich.
- Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.

- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im Plangebiet nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser im Zusammenhang mit Starkregenereignissen zu rechnen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Neubebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Abwasserkanalisation zugeführt. Das auf den Dach- und Hofflächen der für die Bebauung vorgesehenen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Versickerungsmulde in den Untergrund zu versickern. Nach den Angaben der Baugrundbeurteilung der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) ist eine Versickerung im Plangebiet möglich. Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen.
- Auf Grund der topographischen Lage (eben) besteht die Gefahr von Überflutungsproblemen durch Starkregenereignisse nicht.

#### 1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im Klimabezirk Schwäbische Alb, welcher aufgrund der Höhenlage ein relativ kaltes Klima aufweist. Die durchschnittlichen Jahrestemperaturen liegt im Bezugsstandort Sigmaringen-Laiz bei etwa 7,7°C, während die jährliche Niederschlagsmenge durchschnittlich 793 mm beträgt.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die Feldgehölze Frischluft produzieren. Zudem haben die vorhandenen Gehölze eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, was zu einer geringfügigen Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet führt. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z.B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche

Nutzung des östlich gelegenen Grünlandes kann es im Plangebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die überwiegende Versiegelung der neu angelegten Baukörper und Verkehrsflächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Die Frischluftbildung der bestehenden Gehölze wird durch teilweise Rodung gemindert. Durch die festgesetzten Neupflanzungen und die Pflanzbindung bzw. Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen werden die Auswirkungen auf die Frischluftbildung im Plangebiet gemindert. Insgesamt kommt es hierbei zu keinen erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der Größe des geplanten Vollsortimenters mit dazugehörigen Verkehrsflächen und auf Grund der Nutzungsart der Vorhabenfläche zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Steinbeisstraße" erschlossen, da das Plangebiet bisher jedoch nur Grünfläche war und künftig stark frequentiert sein wird, muss mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase gerechnet werden. Auf Grund der Vorbelastungen durch umliegende Gewerbegebiete und Verkehrswege (u.a. Landesstraße "L 218") wird insgesamt mit keinen nennenswerten Erhöhungen gerechnet.
- Die Neubebauung führt zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Vollsortimeter Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die festgesetzten Pflanzbindungen und Neupflanzungen von Gehölzen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, ur-

bane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Versickerungsmulde). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.

- Auch im Gebiet des geplanten Vollsortimenters kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

### 1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

- Stetten am kalten Markt liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften sowie Waldgebieten auf der Schwäbischen Alb (Mittelgebirge). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Stetten am kalten Markt. Das Vorhabengebiet liegt nahe des Truppenübungsplatzes Heuberg und der Albkaserne. Im Westen schließt der überplante Bereich an gewerbliche Bestandsbebauung an. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Landesstraße und jenseits an bereits bestehende Wohnbebauung. Nördlich und östlich der Fläche finden sich Grünlandflächen, Verkehrswege, Gehölzstrukturen und (nördlich) eine Sportstätte. Das Plangebiet liegt in einer topographisch unauffälligen (eben) Gegend.
- Aus Süden und Westen sind die Sichtbeziehungen auf die Planfläche aufgrund der Bestandsbebauung nicht gegeben. Die Einsicht aus der freien Landschaft ist aus Norden und Osten durch die vorhandenen Gehölze und aus Norden durch den Sportplatz eingeschränkt. Auf Grund der Ortsrandlage kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu. Das Plangebiet ist trotz der Ortsrandlage von Verkehrswegen, Bestandsbebauung und bestehender Eingrünung umgeben, weshalb die Bedeutung für das Landschaftsbild eher unerheblich ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine bzw. kaum eine Beeinträchtigung. Die Planung hat keine bzw. geringfügige Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von und in das Gebiet. Eine Ortsrandeingrünung ist bereits vorhanden und wird im Zuge der Planung erweitert. Auf Grund der Lage zwischen Verkehrswegen, Bestandsbebauung und einer Sportstätte handelt es sich von Grund auf nicht um ein das Landschaftsbild prägendes Gebiet, weshalb auch hier keine Beeinträchtigungen erkennbar sind.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote, Festsetzung: pro acht angefangene Stellplätze mind. ein Laubbaum). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, ist die vorhandene Eingrünung des Plangebietes im Zuge der Bebauung zu erweitern. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Strüchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten.
- Durch die Regelung, dass die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen ist, wird der Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Grünfläche gefördert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### 1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 21.05.2021 des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn:**

Stellungnahme:

Bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Für das Plangebiet sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A) und für Übungsplätze 70 dB (A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Aus der Sicht der militärischen Verkehrsinfrastruktur ergeben sich keine Bedenken, da über die Steinbeisstraße kein Zugang zur Kaserne erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Vorhaben wird der Truppenübungsplatz nicht weiter eingeschränkt, als dieser ohnehin durch die südliche Wohnbebauung (WA) ist. Das Vorhaben sieht weder eine Wohnnutzung noch ein Nachtbetrieb vor, weshalb sowohl für den Tages- als auch die Nachtzeitraum ein Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet (GE) von 65 dB(A) gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gilt. Diese Werte liegen deutlich über den Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass durch die Vorgänge auf dem Betriebsgelände des Vorhabens die Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet und somit für die militärischen Liegenschaften nicht überschritten werden. Die maßgeblichen Einwirkorte für das Vorhaben liegen ebenfalls im südlichen Wohngebiet.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Immissionsschutz:**

Stellungnahme:

Das Sondergebiet für den Vollsortimenter fügt sich gebietsverträglich in die bestehende Bebauung ein. Unüberwindliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Sofern der Markt auch Warenlieferungen während der Nachtzeit erhält (22:00 Uhr - 06:00 Uhr), muss er sicherstellen, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung der Immissionsrichtwert nach TA Lärm für WA von 40 dB(A) nachts eingehalten wird.

Den Nachweis hat der Betreiber ggf. durch eine schalltechnische Untersuchung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sofern erforderlich kann die Anlieferung ggf. auch eingehaust ausgeführt werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im südlichen Wohngebiet (WA) wird erbracht. Es wird allerdings als sinnvoll erachtet dies bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachzuweisen, da in diesem Fall mögliche Maßnahmen aufgenommen werden können. Nachträgliche Maßnahmen aus dem Baugenehmigungsverfahren könnten ggf. nicht zulässig sein und eine Änderung des Bebauungsplanes nach sich ziehen.

#### **Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Immissionsschutz:**

Stellungnahme:

Der Planungsträger hat sich dazu entschlossen, die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, was seitens der Immissionsschutzbehörde sehr begrüßt wird.

Die Planung des Marktes ist bereits sehr weit fortgeschritten, sodass Art und Umfang der Emissionsquellen und deren Lage bereits bekannt sind.

Die Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 221120 / 2 vom 24.09.2021) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die Betriebszeiten sind im Wesentlichen auf den Tageszeitraum beschränkt worden und die Nachtanlieferung findet nur in vertretbarem Umfang statt.

Insoweit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme bereits aufgeführt werden, unter Berücksichtigung der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen zum Schallschutz der angrenzenden schützenswerten Bebauungen, die Grenzwerte eingehalten. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

**Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Abfallwirtschaft:**

**Stellungnahme:**

Auf die Getrennthaltungspflicht von Abfällen gemäß § 3 Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen. Es wird empfohlen auch für zukünftige Anforderungen an die getrennte Erfassung und Verwertung von Abfallfraktionen Reserveflächen vorzusehen.

Auf die Überlassungspflicht nach § 7 Absatz 1 Gewerbeabfallverordnung und die Vorhaltung mindestens eines Behälters gemäß § 7 Absatz 2 Gewerbeabfallverordnung wird hingewiesen. Das Grundstück ist an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung anzuschließen und die auf dem Grundstück anfallenden Abfälle, die nicht verwertet werden, der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Auf die jeweils aktuell gültige Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises wird verwiesen.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die Ausführungen zu den gesetzlich einzuhaltenden Vorgaben aus dem Bereich der Abfallwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Immissionsschutz:**

**Stellungnahme:**

Die Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 221120 / 2 vom 24.09.2021) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Die Betriebszeiten sind im Wesentlichen auf den Tageszeitraum beschränkt worden und die Nachtanlieferung findet nur in vertretbarem Umfang statt.

Insoweit bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Immissionsschutzes ausreichend in der Planung berücksichtigt wurden und keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

**Bestandsaufnahme:**

- Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Lage zwischen Bestandsbebauungen und Verkehrsflächen und auf Grund der Nähe zum Truppenübungsplatz Heuberg und der Albkaserne nur eine geringfügige Erholungseignung.

- Nördlich des überplanten Bereiches befindet sich ein Sportplatz. Von diesem gehen Lärmemissionen aus. Von der südlich und östlich gelegenen Landesstraße werden Schadstoffe in das Plangebiet eingetragen, auch kommt es hier zu Lärm- und Geruchsimmissionen in das Vorhabenengebiet.
- Im Umfeld des Plangebietes befindet sich zudem eine schutzbedürftige Wohnbebauung. Auf diese wirken ebenfalls bereits die Vorbelastungen durch die Landesstraße sowie des bestehenden Gewerbes ein (vgl. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 221120 (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) des Ingenieurbüro Greiner vom 24.09.2021).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv genutzte Grünfläche (Mähwiese) geht verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung eines Vollsortimenters ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können, sowie die verbrauchernahe Versorgung gesichert wird. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Situation des Ortes Stetten am kalten Markt aus. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper keine bis eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommt es verstärkt zu Lärm- und Geruchsemissionen im Plangebiet und zu Lärm- und Geruchsimmissionen in die angrenzenden Gebiete.
- Nach den Angaben der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Fassung vom 24.09.2021) des Ingenieurbüro Greiner sind schalltechnische Bestimmungen sowie vorgegebene Betriebszeiten einzuhalten. So können negative Auswirkungen auf die benachbarte schützenswerte Bebauung ausgeschlossen werden. Genauere Angaben sind der Verträglichkeitsuntersuchung zu entnehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen

Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

- Zu den Lärm- und Geruchsemissionen aus dem Bereich des geplanten Sondergebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Sondergebietes "Vollsortimenter" kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Sigmaringen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen

wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

### 1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen am Neckar:**

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Sie Stellungnahme hinsichtlich nicht vorhandener Bedenken und Anregungen wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

## 2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Planungsgebiet schließt direkt westlich an eine Fläche an, in welcher sich auf Luftbildern beidseitig der L 218 durch Schattenmerkmale mehrere vorgeschichtliche Grabhügel zeigen. Da sich erfahrungsgemäß nur noch höher erhaltene Grabhügel auf Luftbildern zeigen, ist auch in der jetzt überplanten Fläche mit Grabstätten zu rechnen. Dabei handelt es um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, dessen undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG nicht zulässig ist.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. weitere archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Darüber hinaus wird für alle Areale im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.1) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu möglichen Kulturdenkmälern angrenzend an die zu überplanende Fläche sowie die einzuleitenden Maßnahmen vor Bodeneingriffen wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung zur frühzeitigen Kontaktaufnahme mit der archäologischen Denkmalpflege wird an den Vorhabenträger weitergegeben und als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

**Stellungnahme vom 31.01.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Operative Archäologie, Tübingen:**

Stellungnahme:

Die Hinweise unserer ersten Stellungnahme wurden übernommen. Darüber hinausgehende Bedenken werden nicht geäußert. Vorgespräche bezüglich archäologischer Sondagen fanden bereits statt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Landesamtes für Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden und daher keine weiteren Bedenken geäußert werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Ergänzende Stellungnahme vom 12.04.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Operative Archäologie, Tübingen:**

Stellungnahme:

Nachdem die Sondagen letzte Woche durchgeführt wurden und es sich dabei keine Hinweise auf das Vorhandensein von Grabhügeln oder anderen Kulturdenkmälern fanden, können die zu den Bebauungsplänen geäußerten Hinweisen und Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege zurückgenommen werden. Eine weitere Beteiligung des LAD an den folgenden Baumaßnahmen ist nicht erforderlich. Ich bedanke mich auch im Namen meiner Mitarbeiter vor Ort für die gute und pragmatische Zusammenarbeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ergänzende Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme aufgeführt, konnten im Rahmen von Sondagen keine Nachweise von Grabhügeln oder anderen Kulturdenkmälern erbracht werden. Die Zurücknahme, der vom Landesamt für Denkmalpflege geäußerten Hinweisen und Bedenken werden begrüßt.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

#### **Bestandsaufnahme:**

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### **Prognose bei Durchführung:**

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

### **1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

#### **Bestandsaufnahme:**

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.101-1.110 kWh/m<sup>2</sup>. Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes "Heuberg", Zone III ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

#### **Prognose bei Durchführung:**

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes "Heuberg", Zone III ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

### 1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft erfahren eine Veränderung, da die geplante Bebauung künftig verstärkt als Emissions-Quelle (Verkehrsaufkommen) wirkt. Die Beeinträchtigung des Menschen durch Lärm- und Geruchs-Immissionen erhöht sich.
- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die flächige Versiegelung im Plangebiet und die damit verbundene verstärkte Wärmeabstrahlung (Klima/Luft) wirkt auf die Anwohner der angrenzenden Gebiete (Schutzgut Mensch) zurück.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Durch Neupflanzungen werden diese Beeinträchtigungen gemindert.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

#### 1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 480 m, beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Truppenübungsplatz Heuberg" (Nr. 7820-342). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik von Wacholderheiden, Kalk-Magerrasen, Felsen, einzelnen Höhlen, kleineren Borstgrasfragmenten und großflächigen Buchen- und Laubmischwäldern. In einer Entfernung von etwa 1,15 km findet sich außerdem eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schmeietal" (Nr. 7820-341). Weitere FFH-Gebiete finden sich im erweiterten westlichen und südlichen Umkreis des Plangebietes. Westlich des Vorhabengebietes in einer Entfernung von ca. 970 m beginnt das Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" (Nr. 7820-441). Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen) sowie der räumlichen Distanz sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten FFH-Gebiete nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung sowie eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an den Naturpark "Obere Donau" (Nr. 4) an.
- Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz und Hecken NO Stetten" (Nr. 1-7820-437-4345) befindet sich ca. 180 m nordöstlich der Vorhabenfläche. Etwa 240 m nordöstlich des Geltungsbereiches ist zudem das Biotop "Hecken an L 453 und L 218 NO Stetten" (Nr. 1-7820-437-4355) situiert. Weitere Biotop finden sich im erweiterten Umkreis der Planfläche.

- Südlich des Vorhabengebietes, in einem Abstand von ca. 820 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Donau- und Schmeietal" (Nr. 4.37.036).
- Aufgrund der räumlichen Distanz ist für die oben genannten Biotope und Schutzgebiete keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Heuberg" (Nr. 417.229) der Zone III und IIIA. Die Planung steht in keinem Konflikt mit den Zielen und Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht gegeben.

Biotopverbund:

- Die überplante Fläche liegt in der Nähe von Kernflächen und Kernräumen sowie von 500 m und 1.000 m-Suchräumen der Biotopverbunde trockener und mittlerer Standorte.
- Auswirkungen und Beeinträchtigung der Biotopverbund-Flächen durch die Planung sind nicht erkennbar. Die Funktion der Flächen bleibt auch bei Ausführung des Vorhabens bestehen.

#### 1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:**

Stellungnahme:

Gemäß den vorgelegten Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Stetten am kalten Markt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vollsortimenter" auf den Flurstücken Nr. 548/4 und 548/5 sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, um die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters zu ermöglichen, da das bisherige Angebot von Discountern geprägt sei und zusätzlich im Norden der Gemeinde ein Discounter seinen Standort geschlossen habe (Netto/Lagerstraße).

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet "Vollsortimenter" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Die höhere Raumordnungsbehörde äußert aus der Sicht des Einzelhandels erhebliche Bedenken sowohl gegen die Änderung des FNP als auch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach Plansatz 3.3.7 (Z) des Landesentwicklungsplans (LEP) kommen als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe zwar auch Standorte in Kleinzentren (wie Stetten am kalten Markt) in

Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Möglichkeit, vom Konzentrationsgebot abzuweichen, dazu führt, dass auch die übrigen Ziele und Grundsätze des LEP und des Regionalplans nicht zu beachten wären.

Der in Aussicht genommene Standort ist im Sinne der Raumordnung nicht städtebaulich integriert und widerspricht mithin dem Integrationsgebot des Plansatzes 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP sowie des Plansatzes 2.5.2 S. 2 (Z) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

Dies haben das Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 13.02.2019 sowie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Schreiben vom 30.08.2019 der Gemeinde bereits mitgeteilt. An dieser Auffassung hält die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels fest.

Zu keiner geänderten Auffassung führt dabei der Umstand, dass im Norden der Gemeinde ein Discounter seine Filiale geschlossen hat (Netto/Lagerstraße). Dies kann allenfalls bei der Frage Berücksichtigung finden, ob ein großflächiger Lebensmittelmarkt grundsätzlich zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Weiter führt die von der GMA durchgeführte Standortalternativenprüfung zu keiner anderen Einschätzung. Zwar kommt diese zu dem Ergebnis, dass die anderen überprüften Standorte nicht geeignet seien, dies kann jedoch nicht zur Eignung eines ebenfalls ungeeigneten Standorts führen.

Auf die Ziele "Beeinträchtungsverbot" und "Kongruenzgebot" gehen die vorgelegten Planunterlagen nicht ein. Auf die Auswirkungsanalyse der GMA vom 05.11.2018 (auch wenn diese die Schließung des Netto-Marktes noch nicht berücksichtigt), wonach gegenüber den Lebensmittelversorgern in der Ortsmitte durch eine Ansiedlung des Vollsortimenters Umsatzumverteilungen wirksam werden würden, wird verwiesen sowie erneut auf das Schreiben des Regierungspräsidiums vom 13.02.2019.

Aus den genannten Gründen bestehen aus raumordnungsrechtlichen Gründen erhebliche Bedenken. Sowohl die Planungen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans als auch der Aufstellung des Bebauungsplans widersprechen den Zielen der Raumordnung, so dass diese Pläne so nicht aufgestellt werden können.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan schon aufgrund des eindeutigen Verstoßes gegen Ziele der Raumordnung keine Planreife nach § 33 BauGB erlangen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Gemeinde bestehen. Soweit allerdings die Auffassung vertreten wird, dass der konkrete Standort nicht geeignet sei, wird dies

nicht geteilt. Das Regierungspräsidium ("RP") vertritt die Auffassung, dass der Standort nicht städtebaulich integriert sei. Dem wird widersprochen:

Es wurde bei der anerkannten Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ("GMA") sowohl eine Auswirkungsanalyse mit Datum 06.02.2020 als auch eine Standortalternativenprüfung mit Datum 22.09.2020 eingeholt. Diese Unterlagen wurden sowohl öffentlich ausgelegt als auch den Trägern öffentlicher Belange und damit auch dem RP zugänglich gemacht. Es verwundert daher, dass das RP auf eine Vorfassung Bezug nimmt, die die aktuellen Parameter mit der Verlagerung des Netto-Marktes noch nicht berücksichtigt und die daher auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist.

Unabhängig davon sind die Aussagen der GMA eindeutig: "Dem fußläufigen Nahbereich des geplanten Marktes können somit knapp 5.000 Menschen zugeordnet werden." Der Kreisverkehr der Landesstraße L 218 unmittelbar am geplanten Standort gewährleistet Fußgängern sowie Fahrradfahrern eine gute Überquerungsmöglichkeit.

Nachdem bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bekannt war, dass das RP den konkreten Standort ablehnt, hat die Gemeinde zusätzlich eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben. Dabei wurden zunächst die Potenzialflächen ermittelt und dann eine Beurteilung vorgenommen. Die GMA kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ausschließlich der gewählte Standort für den geplanten Vollsortimenter geeignet ist. Das RP stellt diese Prüfung nicht in Frage.

Nach Auffassung der Gemeinde würde damit sogar dann dem raumordnerischen Integrationsgebot Rechnung getragen, wenn es sich um keine städtebaulich integrierte Lage handeln würde: Das Integrationsgebot verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden sollen. Andere geeignete Standorte sind aber nicht vorhanden und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns wird nicht erheblich beeinträchtigt. Vielmehr soll durch die Ansiedlung eines – bisher in der Gemeinde nicht vorhandenen – Vollsortimenters das Lebensmittelangebot erstmalig deutlich verbessert werden. Es soll daher eine neue Vertriebsform angesiedelt werden, die ein vielschichtiges Lebensmittelangebot aufweist und der Grundversorgung dient. Durch einen Lebensmittelvollsortimenter werden daher auch Gemeindebürger angesprochen, die ihre Grundversorgung und Einkäufe nicht in der Gemeinde, sondern etwa in Sigmaringen – mit dem Auto – tätigen.

Die GMA führt aus, dass sich durch die Schließung des Treff 3000-Marktes und die Verlagerung des Netto-Marktes die Versorgungssituation in der Gemeinde nochmals verschlechtert hat. Nach Auffassung der Gemeinde ist zur Verbesserung der Versorgungsfunktion die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters notwendig.

Nicht nachvollziehbar sind die Aussagen des RP, dass die Planunterlagen nicht auf die Ziele "Beeinträchtigungsverbot" und "Kongruenzgebot" eingingen. Auf die entsprechenden Kapitel IV. und V. der Auswirkungsanalyse der GMA wird verwiesen. Zusammenfassend heißt es dort:

- "Dementsprechend wird das Kongruenzgebot eindeutig eingehalten."
- "Das Beeinträchtungsverbot wird im vorliegenden Fall eingehalten."

Der Hinweis, dass noch keine Planreife gegeben ist, ist zutreffend und wird zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassend schließt sich die Gemeinde den nachvollziehbaren Aussagen der GMA an. Der Standort für den Lebensmittelvollsortimenter, der auch nach der Auffassung des RP zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, verstößt nicht gegen die Ziele der Raumordnung. Überörtliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 31.05.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Bzgl. des o.g. Vorhabens verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.05.2021 (Aktenzeichen: RPT0210-2434-207/1), der wir uns vollumfänglich anschließen.

Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zur o.g. Planung nicht vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Abwägung verwiesen.

**Stellungnahme vom 15.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:**

Stellungnahme:

Zuletzt wurde unter dem 25.05.2021 zu der Planung Stellung genommen.

Die höhere Raumordnungsbehörde hatte aus Sicht des Einzelhandels erhebliche Bedenken sowohl gegen die Änderung des FNP als auch gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geäußert. Die Bedenken bestehen weiterhin. Die Planungen verstoßen mindestens gegen das Integrationsgebot.

Nach Plansatz 3.3.7 (Z) des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 dürfen u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot, Zentrale-Orte-Prinzip). Hiervon abweichend kommen als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe zwar auch Standorte in Kleinzentren (wie Stetten am kalten Markt) in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Möglichkeit, vom Konzentrationsgebot abzuweichen, dazu führt, dass auch die übrigen Ziele und Grundsätze des LEP 2002 und des Regionalplans nicht zu beachten wären.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die höhere Raumordnungsbehörde Bedenken gegen das Vorhaben hat und einen Verstoß gegen das Integrationsgebot als gegeben ansieht.

Dieser Einschätzung schließt sich die Gemeinde Stetten am kalten Markt nicht an. Die entsprechenden Argumente der Gemeinde wurden bereits im Rahmen der Sitzungsvorlage im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Fassung vom 22.06.2021) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) vorgebracht. Die angeführten Argumente haben weiterhin Bestand. Das entsprechende Dokument ist der Abwägungs- und Beschlussvorlage im Anhang angefügt (Anhang 1).

Seit Abgabe der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde am 15.02.2022 haben sich zudem entscheidende Rahmenbedingungen geändert, welche die Argumentation der Gemeinde stärken. Zu den geänderten Parametern haben vorab diverse Besprechungen u.a. auch mit der Höheren Raumordnungsbehörde stattgefunden. Auf die einzelnen Aspekte wird untenstehend eingegangen.

Stellungnahme:

Ein weiteres folglich zu beachtendes raumordnungsrechtliches Ziel ist das Integrationsgebot.

Das Integrationsgebot hat die Aufgabe, zur Erreichung der mit dem Zentrale-Orte-Prinzip verfolgten Absichten beizutragen, eine Zersiedlung des Raums, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern und sicherzustellen, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie Nahversorgungsstandorte im Interesse der nicht-motorisierten Bevölkerung erhalten und gestärkt werden. Es ist mithin Teil eines Bestrebens, das auf Schutz der Umwelt, Schonung der Ressourcen, Verkehrsvermeidung, Bewahrung der Stadtzentren und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerichtet ist. Das muss nicht alles im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, sondern kann auch in anderen zentralen Versorgungsbereichen einer Standortgemeinde gesichert/erreicht werden. Insoweit flankiert und ergänzt das Integrationsgebot das Beeinträchtigungsverbot (OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014 – 1 MN 7/14 –, Rn. 65, juris).

Diese Erläuterungen geben einen zureichenden Fingerzeig, wie als integriert anzusehende Standorte positioniert sein müssen. Der Zusammenhang dieser Ausprägung des Zentrale-Orte-Systems mit dem Bestreben, vor allem den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch (echte) Nebenzentren zu sichern, zeigt, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment räumlich nicht so weit von der Innenstadt bzw. den Nebenzentren entfernen

dürfen, dass sie ein davon unabhängiges Eigenleben führen können (OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014 – 1 MN 7/14 –, Rn. 67, juris).

Der in Aussicht genommene Standort ist im Sinne der Raumordnung nicht städtebaulich integriert und widerspricht mithin dem Integrationsgebot des Plansatzes 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP 2002 sowie des Plansatzes 2.5.2 S. 2 (Z) des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben 1996 bzw. Plansatz 2.7.0 N (7) der mittlerweile als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben.

Dies haben das Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 13.02.2019 sowie das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Schreiben vom 30.08.2019 der Gemeinde bereits mitgeteilt. An dieser Auffassung hält die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels fest.

Zu keiner geänderten Auffassung führt dabei der Umstand, dass im Norden der Gemeinde ein Discounter seine Filiale geschlossen hat (Treff 3000, Lagerstraße) und der Netto-Markt von seinem derzeitigen Standort an diesen Standort verlagern möchte. Dies kann allenfalls bei der Frage Berücksichtigung finden, ob ein großflächiger Lebensmittelmarkt grundsätzlich zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist, also ein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot zu verneinen ist. Plansatz 2.7.0 Z (3) ermöglicht in Abweichung vom Konzentrationsgebot Standorte u.a. in Kleinzentren, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Dieser Plansatz ermöglicht jedoch lediglich eine Abweichung vom Konzentrationsgebot, die übrigen Ziele der Raumordnung – wie das Integrationsgebot – müssen dennoch eingehalten werden (siehe oben).

Die Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 06.02.2020 überzeugt die höhere Raumordnungsbehörde nicht, dass sich der Vorhabenstandort in städtebaulich integrierter Lage befindet.

Gemäß Plansatz 3.3.7.2 Z des LEP 2002, der nachrichtlich in Plansatz 2.7.0 N (7) der mittlerweile als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben übernommen wurde, sollen Einzelhandelsgroßprojekten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Zur Begründung unter anderem dieses Plansatzes wird ausgeführt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Bebauungszusammenhangs ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Bei Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebots nur geringe Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur und damit auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne erwarten lassen oder auf Grund der Beschaffenheit der Waren für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet sind, ist eine Ansiedlung in städtebaulichen Randlagen möglich.

"sollen errichtet werden" bedeutet nun nicht, dass eine städtebaulich integrierte Lage lediglich angestrebt werden soll. Vielmehr ist der Begründung klar zu entnehmen, dass ein Standort in nicht

integrierter Lage lediglich dann in Betracht kommt, wenn entweder das Warenangebot nicht geeignet ist, auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur mehr als nur geringe Auswirkungen zu haben, oder aufgrund seiner Beschaffenheit für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet ist (vgl. dazu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22. November 2013 – 3 S 3356/11 –, Rn. 69, 70, juris).

Beides ist vorliegend zu verneinen. Gerade ein Vollsortimenter ist mit seinem Warenangebot prädestiniert, auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur mehr als nur geringe Auswirkungen zu haben.

Städtebaulich integrierte Standorte sind innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs gelegene Bereiche mit wesentlichem Wohnanteil. Sie zeichnen sich durch gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger, den Radverkehr sowie im ÖPNV aus (Begründung zu Plansatz 2.7.0. der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben).

Dies zugrunde gelegt, ist eine städtebaulich integrierte Lage, das heißt eine Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang nach Auffassung der höheren Raumordnungsbehörde zu verneinen. Gemäß der Auswirkungsanalyse gewährleiste der Standort eine schnelle und einfache Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen, ohne eine verstärkte Verkehrsbelastung im Wohnsiedlungsbereich des Kernorts zu induzieren. Die höhere Raumordnungsbehörde versteht diese Formulierung so, dass gerade an keine fußläufige Anbindung, sondern an eine motorisierte Anbindung des Marktes gedacht ist, d.h. die Verkehrsbelastung nicht in den Wohnsiedlungsbereich hineingetragen wird, sondern eben gerade an einen Standort der außerhalb des Wohnsiedlungsbereichs liegt. Dies widerspricht aber dem Ziel einer fußläufigen Anbindung. Auch führt das Gutachten selber aus, dass der Vorhabenstandort unweit der Ortsmitte, also gerade nicht innerhalb der Ortsmitte, d.h. innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs gelegenen Bereichs mit wesentlichem Wohnanteil liegt. Der Vorhabenstandort liegt vielmehr isoliert und außerhalb des südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichs, zusätzlich von diesem durch eine Landesstraße getrennt. Der Vorhabenstandort ist, auch aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes geeignet, ein "Eigenleben" zu entwickeln (siehe oben) und gerade keine funktionale Verbindung mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt zu bilden. Auch kann das Kasernenareal nicht berücksichtigt werden. Der Ausgang der Kaserne befindet sich nach unseren Informationen weiterhin auf der vom Vorhabenstandort abgewandten Seite, so dass die Kaserne nicht zum fußläufigen Nahbereich gezählt werden kann.

Die von der GMA durchgeführte Standortalternativenprüfung führt zu keiner anderen Einschätzung. Zwar kommt diese zu dem Ergebnis, dass die anderen überprüften Standorte nicht geeignet seien, dies kann jedoch nicht zur Eignung eines ebenfalls ungeeigneten Standorts führen. Ob die anderen geprüften Standorte tatsächlich ungeeignet sind, wurde seitens der höheren Raumordnungsbehörde nicht geprüft und kann an dieser Stelle auch dahinstehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Zielen des Integrationsgebotes sowie die Argumente weshalb die Höhere Raumordnungsbehörde diese im vorliegenden Fall als verfehlt ansieht werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht Einigkeit, dass durch das Integrationsgebot eine Zentralität (im vorliegenden Fall eines Vollsortimenters) sichergestellt werden soll. Eine fußläufige Erreichbarkeit soll für möglichst viele Menschen möglich sein, um sowohl Verkehr als auch die damit einhergehenden Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche) zu minimieren.

Von Seiten der Gemeinde werden diese Aspekte vom vorgesehenen Standort des Vollsortimenters vollumfänglich als erfüllt eingestuft.

Was bei der Prüfung des Integrationsgebotes nicht unberücksichtigt bleiben darf, ist die besondere Struktur der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Stetten am kalten Markt. Zwar könnte man bei reiner Betrachtung der Siedlungsentwicklung ausschließlich südlich der Landesstraße L 218 um und entlang der Lagerstraße vorschnell den Eindruck gewinnen, dass der Standort durch eine exponierte Lage nördlich der Landesstraße nicht integriert sei, dies wird der Situation allerdings nicht gerecht.

Der Sorge um ein sich ausprägendes "Eigenleben" des geplanten Vollsortimenters wird entgegengehalten, dass es sich gerade nicht um eine exponierte Lage handelt, sondern die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren stetig den Schwerpunkt nach Norden hin verlagert hat. Der geplante Vollsortimenter führt deshalb gerade nicht zu einem Eigenleben, sondern komplettiert bestehende Strukturen.

Vielmehr handelt es sich bei der Gemeinde Stetten am kalten Markt um einen Standort mit zwei Zentren. Südlich der Landesstraße befindet sich der Kernort Stetten am kalten Markt. Nördlich der Landesstraße bildet die Kaserne das nicht minder prägende Pendant. Beide Bereiche verfügen über eine ähnliche Flächengröße mit ähnlicher geometrischer Struktur. Beide Teilorte werden von der zentral passierenden Landesstraße zusammengehalten.

Berücksichtigt man sachgemäß beide Teile Stettens am kalten Markt, so kann es kaum einen zentraleren Platz für einen Vollsortimenter geben. Sowohl für die Bewohner der Kaserne als auch die Bewohner südlich der Landesstraße besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Dies kann auch aus der überarbeiteten Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA, Fassung vom 17.10.2022) entnommen werden.

Der Hinweis hinsichtlich des Konzentrationsgebotes wird zur Kenntnis genommen. Der Umstand der Nachfrage bzw. des Marktpotenzials unterstreicht die Notwendigkeit eines Vollsortimenters in der Gemeinde und damit das bestehende Planungserfordernis.

Für eine Berücksichtigung der Kaserne sowie deren Bewohner spricht insbesondere der Stellenwert des Standortes Stetten am kalten Markt für die Bundeswehr im Gesamten. Stetten am kalten Markt ist der größte Bundeswehrstandort Süddeutschlands und besitzt deshalb eine strategische hohe Bedeutung. Die geopolitischen Rahmenbedingungen lassen eher auf eine Aufwertung als auf eine Abwertung des Standorts schließen. Bereits jetzt werden beispielsweise auch ukrainische Soldaten am Standort ausgebildet, welche die ohnehin beachtliche Anzahl von Soldaten und sonstigen Mitarbeitern, die in der Kaserne übernachten (ca. 800) nochmals steigern.

Dem Standort darf auch nicht entgegengehalten werden, dass die Hauptpforte der Kaserne nach Westen (vom Vorhaben abgerichtet) führt. Gemäß der schriftlichen Zusage der Bundeswehr, wird bei Umsetzung des Vollsortimenters die Einrichtung einer zusätzlichen Öffnung des Kasernengeländes zum Vollsortimeter hin zugesichert. Der Standort kann der Auswirkungsanalyse der GMA auf Seite 15 entnommen werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Vollsortimenters ist hiermit nachhaltig aus nahezu ganz Stetten am kalten Markt sichergestellt. Durch den Standort direkt an der Landesstraße wird darüber hinaus auch der Individualverkehr nicht in die Kernbereiche der Gemeinde geleitet, sondern verbleibt auf der leistungsstarken Landesstraße.

Zusammenfassend sieht die Gemeinde das Integrationsgebot als erfüllt an. Negative Auswirkungen auf den Einzelhandel sind nicht zu befürchten (vgl. GMA Gutachten vom 17.10.2022).

Die Begründung wird ergänzt.

### **Stellungnahme vom 25.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Bzgl. des o.g. Vorhabens verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.02.2022 (Aktenzeichen: RPT0210-2434-207/1), der wir uns vollumfänglich anschließen.

Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zur o.g. Planung nicht vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits oben stehen behandelt. Auf die dort getroffene Abwägungsentscheidung wird verwiesen.

### **Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen:**

#### Stellungnahme:

Das Landratsamt Sigmaringen schließt sich der Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen an die Gemeinde Stetten a.k.M. vom 02.02.2022 an.

#### Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Landratsamt Sigmaringen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen anschließt. Diese wurde bereits oben stehen behandelt. Auf die dort getroffene Abwägungsentscheidung wird verwiesen.

### **Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Regierungspräsidiums Tübingen, Raumordnung:**

#### Stellungnahme:

Zuletzt wurde unter dem 15.02.2022 zu der Planung Stellung genommen.

Die höhere Raumordnungsbehörde hatte aus Sicht des Einzelhandels erhebliche Bedenken sowohl gegen die Änderung des FNP als auch gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geäußert (Verstoß gegen das Integrationsgebot, Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zumindest nicht ausgeschlossen).

Die nun vorgelegten Planungen enthalten u.a. eine aktualisierte Auswirkungsanalyse der GMA. Auf Seite 15 der Auswirkungsanalyse ist eine geplante, neue Pforte für den Ein- und Ausgang in die Kaserne hinein bzw. aus der Kaserne heraus eingezeichnet. Gemäß Seite 8 der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 08.11.2022 zur Entwurfsfassung vom 01.07.2021 liegt eine schriftliche Zusicherung der Bundeswehr vor, dass bei Umsetzung des Vollsortimenters eine zusätzliche Öffnung des Kasernengeländes errichtet werden wird.

Weiter haben zwischenzeitlich mehrere Besprechungen der Gemeinde und der höheren Raumordnungsbehörde stattgefunden.

Unter der Voraussetzung, dass das Kasernengelände tatsächlich an der dargestellten Lage eine zusätzliche Öffnung erhält, die den Soldatinnen und Soldaten zu den üblichen Geschäftszeiten den Ein- und Ausgang ermöglicht, können die Bedenken hinsichtlich des Integrationsgebots zurückgestellt werden.

Was das Beeinträchtigungsverbot angeht, so prüft die Auswirkungsanalyse letztlich nicht, ob das Vorhaben den Norma-Markt beeinträchtigen wird. Es wird lediglich darauf hingewiesen (unterstellt), dass der Standort unabhängig von dem geplanten Vollsortimeter für eine langfristige Versorgung nicht gesichert sei. Nur weil in der Vergangenheit nach einem anderen Standort gesucht wurde, bedeutet dies nicht automatisch, dass die Firma Norma nicht an dem Standort festhalten

wird bzw. dürfte die Neuansiedlung eines anderen Marktes erschwert werden. Die Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 08.11.2022 zur Entwurfsfassung vom 01.07.2021 räumt auf den Seiten 11 und 12 selbst ein, dass der Norma-Markt negative Einwirkungen erfahren könnte.

In der Sache bedauert die höhere Raumordnungsbehörde ausdrücklich, dass eine Stärkung innerörtlicher Standorte weder vorgesehen ist noch angestrebt wird, sondern die Lebensmittelversorgung vollständig auf das nördliche Ende der Lagerstraße konzentriert werden soll.

Dennoch stellt die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels ihre Bedenken sowohl gegen die Änderung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans zurück, um der gemeindlichen Planungshoheit, die sich in den in der Auswirkungsanalyse dargestellten städteplanerischen Entwicklungszielen (Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im nördlichen Bereich der Lagerstraße, Konzentration der öffentlichen Einrichtungen (Schule, Rathaus, Museum) im südlichen Umfeld der Lagerstraße bzw. Hauptstraße sowie Nachverdichtung durch Wohnungsbau im mittleren Bereich der Lagerstraße) konkretisiert hat, nicht im Wege zu stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Zusammenfassung des Sachverhaltes und der im Rahmen des Verfahrens vorgenommenen Änderungen sowie der ursprünglich geäußerten Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargestellt, soll die Öffnung der Kaserne erfolgen. Dies ist schriftlich abgesichert. Hinsichtlich der Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot wird auf das Fazit der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA verwiesen: Die mögliche Ansiedlung eines Vollsortimenters am Kreisverkehr Lagerstraße / L 218 wird eine sich bereit heute abzeichnende Entwicklung (Konzentration der Nahversorgung im nördlichen Teil der Ortsmitte) verstärken und ggf. beschleunigen. Dies ist jedoch nicht im Sinne einer Beeinträchtigung zu verstehen, sondern vielmehr als planerisch beabsichtigte, sinnvolle Entwicklung, die der langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Stetten a. k. M. dient. Zuletzt vor diesem Hintergrund und den genannten planerischen Bestrebungen wird an der gegenständlichen Planung als sinnvolle Entwicklungsachse festgehalten und begrüßt, dass seitens der höheren Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels die Bedenken sowohl gegen die Änderung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans zurückgestellt werden.

**Stellungnahme vom 19.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg:**

Stellungnahme:

Wir begrüßen es sehr, dass nun eine schriftliche Zusicherung der Bundeswehr vorliegt, dass bei Umsetzung des Vollsortimenters eine zusätzliche Öffnung des Kasernengeländes eingerichtet werden soll. Diese Öffnung ist in der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA auf Seite 15 in Form einer geplanten neuen Pforte für den Ein- und Ausgang in die Kaserne erkennbar.

Unter der Voraussetzung, dass die neue Pforte entsprechend der zugesagten Planung tatsächlich umgesetzt wird und den Soldatinnen und Soldaten zu den üblichen Geschäftszeiten den Ein- und Ausgang ermöglicht, können die zuvor erhobenen Bedenken hinsichtlich des Integrationsgebots zurückgestellt werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zur o.g. Planung nicht vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Integrationsgebot wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass der Regionalverband die Planung nach Rücksprache mit der Bundeswehr und der gesicherten Öffnung des Kasernengeländes in Richtung des geplanten Vollsortimenters nun als integriert einstuft und keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorbringt.

### **Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung:**

Stellungnahme:

Hinweis: Die im Bebauungsplan betroffenen Flurstücke 548/4 und 548/5 wurden im Fortführungsnachweis 2022/3 von Stetten a.k.M. durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) verändert und am 06.07.2022 zum Fachbereich Vermessung & Flurneuordnung in das Liegenschaftskataster übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Änderung der betroffenen Flurstücke und Übernahme in das Liegenschaftskataster wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 08.11.2022:**

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Im aktuell gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fassung vom 04.04.1996) ist das überplante Gebiet als schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft mit Konkretisierung durch Wasserschutzgebiet dargestellt. Nach dem Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben von 2020 sind durch die Planung keine verbindlichen Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

## Flächennutzungsplan (Fassung vom 04.02.2019)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen als Sonderbaufläche "Truppenübungsplatz" mit Planung für gewerbliche Nutzung dargestellt. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan das Gebiet als Altlastenverdachtsfläche dar, jedoch konnte laut des vom Ingenieurbüro Blaser in der Fassung vom 04.02.2019 aufgestellten Umweltberichtes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dieser Verdachtsfall zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Die Möglichkeit von entsorgungsrelevanten Verunreinigungen auf der Planfläche kann vom Ingenieurbüro Blaser aber nicht ausgeschlossen werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz:**

Stellungnahme:

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen - aufgrund der Anhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung - noch nicht vollständig und noch nicht aussagekräftig genug sind. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass mit Vorliegen der noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse und der damit dann zu formulierenden und zu beachtenden Randbedingungen und Anforderungen diese eingehalten bzw. bewältigt werden können.

Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit den eingereichten Unterlagen noch keine abschließende Stellungnahme möglich ist. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes werden die Unterlagen, wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begehung ergänzt und vervollständigt. Diese werden dann im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt. Nach aktueller Auffassung der Gemeinde Stetten am kalten Markt können alle notwendigen Bedingungen eingehalten werden.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021, sowie Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021, des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz:**

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die planende Gemeinde auf der "sicheren Seite", wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.

Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur höchstrichterlichen Entscheidung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Rahmen der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden und werden zukünftig die genannten Vorgaben eingehalten und es erfolgt eine entsprechende schlagwortartige Auflistung nach Themenblöcken.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021, sowie Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 und Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022, des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz:**

Stellungnahme:

Dies ist eine koordinierte Stellungnahme der vorgenannten Fachbereiche. Die Angaben wurden auf Plausibilität geprüft. Eine vorweggezogene Abwägung hat nicht stattgefunden. Eine Abarbeitung und Abwägung im kommunalen Gremium ist zu jeder einzelnen Position notwendig.

Ich darf Sie bitten, nach Beratung der öffentlich-rechtlichen Belange dem Fachbereich Baurecht und dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz in jedem Fall je ein Abwägungsprotokoll zu übersenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat wird sich im Rahmen des Abwägungsprozesses bzw. der Abwägungsentscheidung mit den einzelnen Punkten auseinandersetzen. Der Bitte um Zusendung der Abwägungsergebnisse wird spätestens nach Verfahrensabschluss nachgekommen.

**Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz:**

Stellungnahme:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" wird entsprechend den vorgelegten Unterlagen zugestimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## 2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:**

Stellungnahme:

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1. Art der Vorgabe

Anbauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m dürfen bei Landesstraßen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung eines 20 m Anbauverbotes vom Fahrbahnrand für jegliche Hochbauten und baulichen Anlagen, sowie für Werbeanlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits berücksichtigt und auch durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Innerhalb des 40 m Abstandes zu Landesstraße sind Parkplätze als bauliche Anlagen angedacht. Hierzu wird sich der Vorhabenträger mit der Behörde in Verbindung setzen, um das Einvernehmen zu erwirken. Sollten innerhalb eines Abstandes von 40 m zur Landesstraße Werbeanlagen angedacht sein, wird sich der Vorhabenträger hierzu ebenfalls mit der Straßenbauverwaltung in Verbindung setzen.

Stellungnahme:

1.2. Rechtsgrundlage

Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 u. 2

Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

### 1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194 - 197).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Rechtsgrundlage zum Straßengesetz Baden-Württemberg wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Anmerkungen zur Möglichkeit der Überwindung werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung eines 20 m Anbauverbotes vom Fahrbahnrand für jegliche Hochbauten und baulichen Anlagen, sowie für Werbeanlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits berücksichtigt und ausreichend über die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Sollten im Nachgang dennoch bauliche Anlagen innerhalb des Anbauverbotes notwendig werden, wird das Einvernehmen der Straßenbauverwaltung eingeholt. Sollte ein Einvernehmen nicht möglich sein, werden die Vorgaben § 22 Abs. 1 StrG BW berücksichtigt.

Stellungnahme:

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Ausbauabsichten der L 218 bestehen derzeit nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Ausbau der Landesstraße "L 218" aktuell nicht geplant ist.

Stellungnahme:

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Zum Entwurf:

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Gegen die entlang der L 218 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im angeschlossenen Vorentwurf vom 11.02.2021 eingetragenen Baugrenzen bestehen keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die Abstände zur Baugrenze keine Bedenken bestehen.

Stellungnahme:

Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraße ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen.

Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i. S. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, d. h. Hochbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. Eine nachrichtliche Darstellung im VEP ist nicht ausreichend.

Die Gemeinde wird gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können.

Außerdem wird gebeten, einen Hinweis aufzunehmen, wonach Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.

Zudem ist aufzunehmen, dass Werbung zwischen den nicht überbaubaren Flächen entlang der Landesstraße und den künftigen Gebäuden nur an der "Stätte der eigenen Leistung" zulässig ist und ausschließlich am Gebäude, nicht auf dem Dach, erfolgen darf.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. auszuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Möglichkeit der Überwindung wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung eine 20 m Anbauverbotes vom Fahrbahnrand für jegliche Hochbauten und baulichen Anlagen, sowie für Werbeanlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Sollten im Nachgang dennoch bauliche Anlagen innerhalb des Anbauverbotes notwendig werden, wird das Einvernehmen der Straßenbauverwaltung eingeholt.

Wie in der Stellungnahme gewünscht, wird die Anbauverbotszone als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Zudem wird wie gewünscht ein Hinweis zu den Werbeanlagen aufgenommen. Zudem wird eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt, welche den genauen Umfang der Beleuchtung von Werbeanlagen regelt.

Stellungnahme:

Hinweise:

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung darf ausschließlich wie vorgesehen über die Gemeindestraße "Steinbeisstraße" zur Landesstraße erfolgen. Durch das Plangebiets dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der Landesstraße (bspw. Rückstau auf den Kreisverkehr) ergeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Planung bereits enthalten, wird die Erschließung über die "Steinbeisstraße" erfolgen. Ein Anschluss an die Landesstraße ist nicht geplant.

Stellungnahme:

Entwässerung

Der Landesstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 2005 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers, welches auf Dach- und Hofflächen anfällt, wird über ein Versickerungsbecken auf der Fläche versickert. Eine Einleitung in des Oberflächenwassers in Richtung Landesstraße erfolgt nicht.

Stellungnahme:

Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landesstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Kosten für den Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich der Straßenbaulastträger nicht an Kosten für Lärmschutzmaßnahmen beteiligt.

Stellungnahme:

Ver- und Entsorgungsleitungen

Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit dem Landratsamt Sigmaringen - Straßenbauamt vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass während der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Landesstraße eingelegt werden, auch im Bereich von unbebauten Grundstücken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Ver- und Entsorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Sollten Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers erforderlich sein wird das Landratsamt Sigmaringen – Straßenbauamt

frühzeitig benachrichtigt und die notwendigen Unterlagen für die Erteilung der notwendigen Erlaubnis eingereicht.

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt wird dafür Sorge tragen, dass während der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in die Landesstraße eingelegt werden, auch im Bereich von unbebauten Grundstücken.

Stellungnahme:

Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen - am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend den einzelnen Abwägungsentscheidungen und weiteren Beteiligung des Regierungspräsidium - Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – wird nachgekommen.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021, sowie Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 und Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022, des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Straßenbau:**

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt an der L 218. Die Belange des Fachbereichs Straßenbau sind nicht betroffen. Zur Beurteilung von straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belangen ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42 anzuhören.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, zur Nichtbetroffenheit sowie zur Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Tübingen hinsichtlich der straßenrechtlichen Beurteilung der L 218 werden zur Kenntnis genommen. Dieses wurde im gegenständlichen Verfahren beteiligt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Recht und Ordnung, Straßenverkehrsbehörde:**

**Stellungnahme:**

Gegen den Beschluss des Bebauungsplans in der vorgelegten Form bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Um die spätere Entwicklung eines "Trampelpfades" zu verhindern und den Fußgängern eine sichere Verbindung anzubieten, wird schon jetzt angeregt, zwischen der "Busbucht" an der L 218 und dem Areal des Vollsortimenters eine direkte fußläufige Verbindung herzustellen, die westlich der Stellplätze 1 bis 15 bis zum Markt fortgesetzt wird.

Die verkehrliche Erschließung hat wie in den Planunterlagen dargestellt über die Steinbeisstraße zu erfolgen. Eine direkte Anbindung an die L 218 darf nicht erfolgen. Im Anschlussbereich an die Steinbeisstraße sind Sichtfelder nach RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) festzulegen. Diese Mindestsichtfelder in die Steinbeisstraße sind an der Zu-/Ausfahrt gemäß der RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Wir regen an, diese Mindestsichtfelder bereits in den Bebauungsplanunterlagen vorzusehen.

**Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Die Stellungnahme zur möglichen Aufnahme einer Fußwegeverbindung sowie der Empfehlung der Aufnahme von Sichtdreiecken im Bereich der Steinbeisstraße im Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag eine Fußwegeverbindung zwischen der Bushaltestelle an der L218 und dem Vollsortimenter aufzunehmen, wird nachgekommen.

Die Aufnahme von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich der Steinbeisstraße wird in den geforderten Maßen hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Stellungnahme vom 15.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Tübingen, Straßenwesen:**

**Stellungnahme:**

Seitens der Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen werden keine Einwendungen gegen die Abwägung der Gemeinde zum vorgelegten Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplanänderung erhoben. Die straßenrechtlichen Belange werden in beiden Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass die straßenrechtlichen Belange sowohl bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch der Änderung des Flächennutzungsplanes ausreichend berücksichtigt wurden, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Recht und Ordnung, Straßenverkehrsbehörde:**

Stellungnahme:

Unsere bisherige Stellungnahme hat, nachdem die in diesen aufgeführten Punkten keine Berücksichtigung fanden, weiterhin Bestand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die bisherige Stellungnahme, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt. An dem Beschluss wird festgehalten.

**Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Recht und Ordnung, Straßenverkehrsbehörde:**

Stellungnahme:

Zu den geänderten Teilen der Planunterlagen (redaktionelle Änderungen der Begründung) erheben wir keine Einwendungen. Im Übrigen behalten unsere bisherigen Stellungnahmen Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass über die geänderten Teile der Planunterlagen keine Einwendungen erhoben werden.

Der Verweis auf die bisherigen Stellungnahmen, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen wurden bereits einer Abwägungsentscheidung zugeführt. An dem Beschluss wird festgehalten.

### 2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

##### **Stellungnahme vom 03.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion:**

Stellungnahme:

Weder liegt Wald innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des 2. Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans, noch liegt Wald innerhalb des nach § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Waldabstandsbereichs von 30 Metern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Waldflächen bzw. der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m nicht von der Planung betroffen sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

##### **Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Der Geltungsbereich auf den Flst. Nr. 548/4 (TF) und 548/5 (TF), Gemarkung Stetten, umfasst 1,00 ha und liegt in nördlichen Ortsrandlage zwischen der Albkaserne und Stetten am kalten Markt.

Die überplante Fläche wird der Grenzflur zugeordnet und weist überwiegend eher landbauproblematische Böden auf. Sie schließt sie an eine bereits vorhandene Bebauung an.

Als Ausgleichsmaßnahme wird ein Hangwald zu einem Waldrefugium ausgewiesen.

Der Fachbereich Landwirtschaft erhebt keine Einwände gegen die Errichtung des Vollsortimenters an dieser Stelle.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenstellung der Plangrundlagen wird zur Kenntnis genommen. Zudem wird zur Kenntnis genommen, dass sie die Planfläche auf eher landbauproblematischen Flächen befindet.

Wie in der Stellungnahme richtig angemerkt, befinden sich die zugeordneten Ökokontomaßnahmen im Wald (Waldrefugium), wodurch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen.

Die Zustimmung zur Planung des Fachbereiches Landwirtschaft wird begrüßt.

**Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 sowie Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Forst:**

Stellungnahme:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine forstlichen Belange durch die vorliegende Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Landwirtschaft:**

Stellungnahme:

Die Stellungnahme vom 21.02.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.02.2022 wird zur Kenntnis genommen. Diese wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt. An dem Beschluss wird festgehalten.

#### **2.1.4 Ver- und Entsorgung:**

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen:**

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich nicht vorhandener Telekommunikationslinien im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Der Bauherr wird bei Bedarf die notwendigen Schritte einleiten.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 11.05.2021 der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen:**

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Verfahrens, sind derzeit keine Erdgasleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden oder geplant. Zuständiger Netzbetreiber für diesen Bereich ist die Fair-Energie-Netze, Reutlingen.

Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zu nicht vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes und einem Ausschluss am weiteren Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2021 der PLEdoc GmbH, Essen:**

Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der nicht vorhandenen Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass eine Vergrößerung bzw. Veränderung des Geltungsbereiches einer Abstimmung bedarf wird zur Kenntnis genommen und im entsprechendem Fall umgesetzt.

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 07.05.2021 der Netze BW GmbH, Stuttgart:**

Stellungnahme:

Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement

Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)

Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen.

Wir haben daher zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung hinsichtlich nicht vorhandener Anlagen im Geltungsbereich wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Stellungnahme der Netzentwicklung Süd Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TESN)

Aus Sicht der dezentralen Netzplanung bestehen keine Einwände.

Bitte überlassen Sie uns eine Fertigung des genehmigten Flächennutzungsplans für unseren Gebrauch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich nicht vorhandener Einwände wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte um Zusendung des genehmigten Flächennutzungsplanes kann durch die Gemeinde nachgekommen werden.

## 2.1.5 Allgemeines zur Planung:

---

**Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

**Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 21.05.2021 der Gemeindeverwaltung Schweningen:**

Stellungnahme:

Von Seiten der Gemeinde Schweningen werden keinerlei Einwendungen erhoben, vielmehr wird das Vorhaben sogar sehr begrüßt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Schweningen wird zur Kenntnis genommen. Die positive Einschätzung des Vorhabens wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Versorgung der Einwohner der Gemeinde Stetten am kalten Markt ist durch die bestehende Lebensmittel-Angebotsstruktur nicht ausreichend gewährleistet, zumal einer der bestehenden Lebensmittelmärkte in der Vergangenheit geschlossen worden ist. In der Folge ist ein deutliches Versorgungsdefizit in der Gemeinde erkennbar. Für eine angemessene Versorgung der Gemeinde ist aufgrund dessen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem breiteren Warenangebot notwendig. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Die Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge durch die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes zu Gütern des täglichen Bedarfs macht die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bereich erforderlich. Darüber hinaus kann das Vorhaben zur Schaffung eines ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen beitragen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" dient der Sicherung und Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebotes für die ortsansässige Bevölkerung. Hierbei werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung im Sinne der Stärkung der Nahversorgung unterstützt, da der ortsansässigen Wohnbevölkerung die Möglichkeit geboten wird, vor Ort einzukaufen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:**

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) wurde in der Fassung vom 22.09.2020 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Es wurde insgesamt acht Potenzialflächen für den geplanten Vollsortimenter geprüft und bewertet. Laut dieser Prüfung eignet sich einzig das hier dargestellte Plangebiet als Standort für einen Lebensmittelmarkt.

##### **3.2.1 Standort-Wahl:**

---

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurde bei der anerkannten Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ("GMA") sowohl eine Auswirkungsanalyse mit Datum 06.02.2020 (ergänzt am 17.10.2022) als auch eine Standortalternativenprüfung mit Datum 22.09.2020 eingeholt. Diese Unterlagen wurden sowohl öffentlich ausgelegt als auch den Trägern öffentlicher Belange zugänglich gemacht. Die Aussagen der GMA sind hierin eindeutig: "Dem fußläufigen Nahbereich des geplanten Marktes können somit knapp 5.000 Menschen zugeordnet

werden." Der Kreisverkehr der Landesstraße L 218 unmittelbar am geplanten Standort gewährleistet Fußgängern sowie Fahrradfahrern eine gute Überquerungsmöglichkeit. Nachdem bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bekannt war, dass es hinsichtlich des konkreten Standortes Diskussionsbedarf gibt, hat die Gemeinde zusätzlich eine Standortalternativenprüfung in Auftrag gegeben. Dabei wurden zunächst die Potenzialflächen ermittelt und dann eine Beurteilung vorgenommen. Die GMA kommt dabei zu dem Ergebnis, dass ausschließlich der gewählte Standort für den geplanten Vollsortimenter geeignet ist. Nach Auffassung der Gemeinde würde damit sogar dann dem raumordnerischen Integrationsgebot Rechnung getragen, wenn es sich um keine städtebaulich integrierte Lage handeln würde: Das Integrationsgebot verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig in städtebaulich integrierten Lagen errichtet werden sollen. Andere geeignete Standorte sind aber nicht vorhanden und die Funktionsfähigkeit des Ortskerns wird nicht erheblich beeinträchtigt. Vielmehr soll durch die Ansiedlung eines – bisher in der Gemeinde nicht vorhandenen – Vollsortimenters das Lebensmittelangebot erstmalig deutlich verbessert werden. Es soll daher eine neue Vertriebsform angesiedelt werden, die ein vielschichtiges Lebensmittelangebot aufweist und der Grundversorgung dient. Durch einen Lebensmittelvollsortimenter werden daher auch Gemeindebürger angesprochen, die ihre Grundversorgung und Einkäufe nicht in der Gemeinde, sondern etwa in Sigmaringen – mit dem Auto – tätigen. Die GMA führt in ihrer Prüfung aus, dass sich durch die Schließung des Treff 3000-Marktes und die Verlagerung des Netto-Marktes die Versorgungssituation in der Gemeinde nochmals verschlechtert hat. Nach Auffassung der Gemeinde ist zur Verbesserung der Versorgungsfunktion die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters notwendig. Auch die Ziele des "Beeinträchtigungsverbotes" sowie des "Kongruenzgebotes" werden in der vorliegenden Standortalternativenprüfung aufgenommen und als eingehalten deklariert. Im Nachgang zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4. Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) fanden diverse Besprechungen von Seiten der Gemeinde Stetten am kalten Markt mit der Höheren Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen statt. In der Folge wurde die Auswirkungsanalyse der GMA nachgeschärft. In der vorliegenden Fassung (17.10.2022) wurde sowohl die Thematik des Integrationsgebotes als auch des Beeinträchtigungsverbotes intensiv behandelt. Positiv wirkt sich die Zusage einer Öffnung des Kasernengeländes durch eine Toröffnung in Richtung des Vollsortimenters aus. Durch die Öffnung können zukünftig auch eine erhebliche Anzahl von Soldaten vom Angebot des Marktes profitieren. Die vorab geschilderte Randlage hinsichtlich der südlicheren Wohnbebauung ändert sich hierdurch zu einer Lage, welche zwischen Wohnbebauung und Kaserne eine zentrale Lage innerhalb von Stetten am kalten Markt einnimmt und somit dem Integrationsgebot nicht widerspricht. Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gewerbebetriebe in Stetten am kalten Markt ist nach Ergebnis der Auswirkungsanalyse ebenfalls nicht zu erwarten. Durch abweichende Sortimente stehen der Vollsortimenter zu einigen Betrieben nicht in Konkurrenz. Im näheren Umfeld des geplanten Vollsortimenters sind sogar Synergieeffekte denkbar. Einzig der bestehende Norma-Markt könnte in negativer Hinsicht beeinträchtigt sein. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen (keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten, geringe Akzeptanz in Bevölkerung, Parkplatzsituation) handelt es sich hierbei allerdings weniger um die Schaffung einer negativen

Situation als viel mehr als Beschleunigung sich bereits anbahnender Prozesse. Die Gemeinde sieht einen gewerblichen Schwerpunkt im Bereich der nördlicher Lagerstraße. Diesem wird die Lage des Vollsortimenters gerecht. Insofern sind entsprechende Entwicklungen entlang der südlichen Lagerstraße vom planerischen Willen der Gemeinde gedeckt.

### 3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

---

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

### 3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

---

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.
- Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Vollsortimenter" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Festsetzung der Zulässigkeiten innerhalb der Bereiche orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten von Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird die Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters und weiteren ergänzenden Nutzungen angepasst.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der zukünftigen Grundstücksgröße unabhängige Zielvorhabe getroffen. Die Grundfläche ist auf das umzusetzende Vorhaben abgestimmt. Für den Bereich des "Vollsortimenters" ist eine zulässige Grundfläche von 2.610 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Um das Vorhaben, das auf Grund des großen Parkplatzbedarfs einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Grünflächen im Zufahrtsbereich des "Vollsortimenters", welche im Rahmen der Umsetzung als Weiterführung der privaten Grünfläche im Südosten des Plangebietes angedacht sind, wird diese Überschreitung jedoch nicht im vollen Maße auszuschöpfen werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben in diesen umgesetzt werden kann, ohne der Bauherrschaft die Möglichkeiten zu geringfügigen Anpassung und Veränderung im Detail zu nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gehen daher geringfügig über das zulässige Nutzungsmaß (zulässige Grundfläche) hinaus.
- Für die Freiflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen.

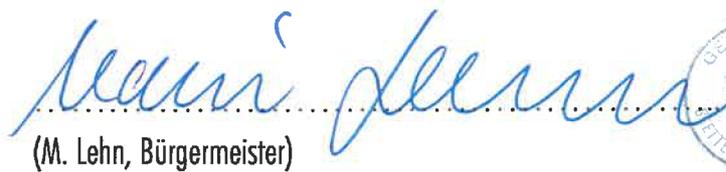
Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Gesamthöhe des Hauptgebäudes über Normalhöhennull schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

- Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

  
.....  
(M. Lehn, Bürgermeister)



Planer:



..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i.A. M. Heumos)