

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt -
Schwenningen

2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	10
5	Begründung – Sonstiges	34
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	35
7	Begründung – Bilddokumentation	36
8	Verfahrensvermerke	37

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt-Schwenningen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" in öffentlicher Sitzung am 23.01.2023 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich ist zentral im Gemeindegebiet gelegen und grenzt nördlich an die L218. Im Osten und im Süden des Änderungsbereichs liegen Flächen für die Landwirtschaft, welche im Süden in Wohnbauflächen übergehen.

3.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in etwa die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 548/4 (Teilfläche) und 548/5 (Teilfläche). Die Abgrenzung ist jedoch nicht parzellenscharf.

3.1.3 Erfordernis der Planung

3.1.3.1 Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter".

3.1.3.2 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Vollsortimenter" kann aus der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes (SO) hergeleitet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der geplanten Art "Vollsortimenter" wäre daher in einer Sonderbaufläche (S) zulässig. Für den Bereich ist momentan eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 ist daher nicht erfüllt.

3.1.3.3 Da die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

3.1.4 Übergeordnete Planungen

3.1.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.3.7 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig.
- 3.3.7.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine

preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 3.1.4.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.1.5/Strukturkarte Ausweisung der Gemeinde Stetten a.k.M. als Kleinzentrum. In Kleinzentren soll der häufig wiederkehrende überörtliche Bedarf gedeckt werden.
 - 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.5.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterezentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [...]
- 3.1.4.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Bereits zu einem frühen Projektzeitpunkt hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (Fassung vom 06.02.2020, ergänzt am 17.10.2022) eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Standort des geplanten Vollsortimenters vorgenommen. Zudem wurden im Rahmen einer umfangreichen Standortalternativenprüfung alternative Standorte untersucht (vgl. GMA Gutachten vom 22.09.2020). Der Standort ist fußläufig

für ca. 5000 Menschen erreichbar. Durch die Scharnierlage zwischen Wohnsiedlung südlich der Landesstraße sowie der an Bedeutung gewinnenden Kaserne (Tagesstärke 2000 Personen) nördlich der Landesstraße befindet sich der geplante Standort zentral zwischen den beiden prägenden Teilen von Stetten am kalten Markt. Durch das Zugeständnis der Öffnung des Kasernengeländes nach Osten zum Markt hin durch die Bundeswehr ist die fußläufige Erreichbarkeit aus der Kaserne heraus sichergestellt, weshalb dem Integrationsgebot am geplanten Standort entsprochen wird und die Ansätze fußläufiger Erreichbarkeit und Vermeidung von Immissionen erfüllt sind. Da sich auch die Entwicklung des Einzelhandels in der Vergangenheit mehr und mehr in Richtung nördlicher Lagerstraße verlagert hat, handelt es sich um keine exponierte Lage, welche ein Eigenleben eines neuen Marktes hervorrufen würde, sondern es handelt sich vielmehr um eine Manifestierung des planerischen Willens der Gemeinde.

- 3.1.4.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft westlich der zu überplanenden Flächen.
- 3.1.4.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft nördlich des Plangebietes.
- 3.1.4.6 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.1.4.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.1.5 Verkehrsanbindung

- 3.1.5.1 Der Änderungsbereich ist über den Anschluss an die L 218 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.2.1 Stand vor der Änderung

- 3.2.1.1 Die Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M./Schwenningen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Baufläche (G) in Planung dargestellt. Aufgrund eines Darstellungsfehlers ist die Fläche jedoch mit der Farbe des angrenzenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Truppenübungsplatz" dargestellt.

3.2.2 Inhalt der Änderung

- 3.2.2.1 Fortführend wird der Bereich nunmehr als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Vollsortimenter" dargestellt.

4 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

4.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird am nördlichen Siedlungsrand zwischen der Albkaserne und dem Hauptort Stetten am kalten Markt die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" geschaffen, welcher den Neubau eines REWE-Marktes ermöglichen soll.

4.1.1.2 Das zu ändernde Gebiet befindet sich in nördlichen Ortsrandlage zwischen der Albkaserne und dem Hauptort Stetten am kalten Markt, jedoch in naher Distanz zur Ortsmitte und kann daher als integriert angesehen werden. Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Mähwiese, welche im Norden an eine weitere Grünfläche mit Gehölzstrukturen angrenzt. Im Osten wird die Fläche von einer Hecke begrenzt, jenseits findet sich eine landwirtschaftliche Grünlandfläche (Mähwiese) und die Landesstraße "L 218". Im Süden schließt die Landesstraße "L 218" an den Änderungsgeltungsbereich an, während sich im Westen Bestandsbebauung mit dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen sowie die "Steinbeisstraße" befinden. Zwischen der "L 218" und dem Änderungsbereich liegt ein etwa 10 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen.

4.1.1.3 Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die verbrauchernahe Versorgung in Stetten am kalten Markt gesichert werden.

4.1.1.4 Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Vollsortimenter" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ.

4.1.2 **Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.2.1 Regionalplan:

Im aktuell gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fassung vom 04.04.1996) ist das zu ändernde 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 Änderung keine verbindlichen Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

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

Nördlich des Änderungsbereiches, 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 Änderungsbereiches. Westlich des zu ändernden Gebietes in einer Entfernung von ca. 970 m beginnt das Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" (Nr. 7820-441). Bei Berücksichtigung der im parallel aufgestellten 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.

4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der Änderungsgeltungsbereich 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 des Änderungsbereiches. Etwa 240 m nordöstlich des Änderungsgeltungsbereiches ist zudem das Biotop "Hecken an L 453 und L 218 NO Stetten" (Nr. 1-7820-437-4355) situiert. Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umkreis des zu ändernden Gebietes.
- Südlich des Änderungsbereiches, 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 zu ändernde Gebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Heuberg" (Nr. 417.229) der Zone III und IIIA. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht in keinem Konflikt mit den Zielen und Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht gegeben.

4.1.2.4 Biotopverbund:

- Die zu ändernde 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 Änderung sind nicht erkennbar. Die Funktion der Flächen bleibt auch bei Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das zu ändernde Gebiet liegt im Naturraum "Hohe Schwabenalb" (Nr. 93) in der Großlandschaft "Schwäbische Alb" (Nr. 9).
- Beim Änderungsbereich 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 Änderungsfläche 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 Ansitzwarten 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 zu ändernde 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 Änderungsbereiches 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 des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches konnten in den dort bestehenden Gehölzen ein singendes Goldammer-Männchen sowie ein Rotkehlchen nachgewiesen werden. Es ist dort ein Brutvorkommen anzunehmen. Überflogen wurde der Änderungsbereich im Juli 2021 von einem Rotmilan. Aufgrund fehlender Strukturen (Baumhöhlen etc.) ist ein Quartierpotential im Änderungsbereich 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. Jagdhabitats) verbindet. Eine gelegentliche Nutzung einzelner Tiere lässt sich aber nicht ausschließen. Eine Habitatsignung weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (z.B. Zauneidechse) besteht im Änderungsbereich nicht. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.07.2021) zu entnehmen.
- Das zu ändernde 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter

und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche jedoch stark anthropogen überprägt und einer intensiven Nutzung ausgesetzt sind. Die Böden im zu ändernden Gebiet 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 den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch die Änderung.

- Oberflächengewässer kommen im zu ändernden Gebiet nicht vor.
- Die Böden im Änderungsbereich 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 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 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.

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

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des zu ändernden Gebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an.
- Auf Grund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist im Änderungsbereich nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser im Zusammenhang mit Starkregenereignissen zu rechnen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Großklimatisch gesehen liegt das zu ändernde Gebiet 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich zeitweise zu belastigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in den Änderungsbereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Stetten am kalten Markt liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften sowie Waldgebieten auf der Schwäbischen Alb (Mittelgebirge). Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Stetten am Kalten Markt. Das zu ändernde Gebiet liegt nahe des Truppenübungsplatzes Heuberg und der Albkaserne. Im Westen schließt der zu ändernde 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. Der Änderungsbereich liegt in einer topographisch unauffälligen (eben) Gegend.
- Aus Süden und Westen sind die Sichtbeziehungen auf die zu ändernde Fläche 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 Änderungsbereich eine gewisse Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu. Das zu ändernde Gebiet ist trotz der Ortsrandlage von Verkehrswegen, Bestandsbebauung und bestehender Eingrünung umgeben, weshalb die Bedeutung für das Landschaftsbild eher unerheblich ist.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Änderungsbereiches.

- Das zu ändernde Gebiet 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 zu ändernden Bereiches befindet sich ein Sportplatz. Von diesem gehen Lärmemissionen aus. Von der südlich und östlich gelegenen Landesstraße werden Schadstoffe in den Änderungsbereich eingetragen, auch kommt es hier zu Lärm- und Geruchsimmissionen in das zu ändernde Gebiet.
- Im Umfeld des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Änderungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Wasserschutzgebietes "Heuberg", Zone III ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

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

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

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nicht-Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt die intensiv genutzte Mähwiese als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die

Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet), Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

4.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- 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 Änderungsbereiches 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 zu ändernde Gebiet 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: Der Änderungsbereich wird in Zukunft eine geringere Artenvielfalt aufweisen, da bestehende Lebensräume durch die Änderung 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.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (privaten Grünfläche mit Pflanzbindung, Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen, extensive Begrünung von Flachdächern, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, Versickerungsmulde mit bewachsenem Bodenfilter, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, gering reflektierende (< 6 %) Photovoltaik-Module, Begrünung von Stellplätzen, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren. 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung gehen die intensiv genutzten Mähwiesen 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 DK 0 einzustufen (Deponie mit geringsten Ansprüchen). Genauere Angaben sind dem Gutachten der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) zu entnehmen.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit Ausnahme von Bereichen, die auf Grund von Produktionsabläufen und regelmäßigem Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erfordern; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) festzusetzen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- 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.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Anlage einer Versickerungsmulde; extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 20°) festzusetzen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- 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. Die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung bis zu 20° dient dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen.
- Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Frischwasserleitungen.
- Auf Grund der topographischen Lage (eben) besteht die Gefahr von Überflutungsproblemen durch Starkregenereignisse nicht.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich gemindert. Insgesamt kommt es hierbei zu keinen erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Änderung 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 des Änderungsbereiches zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Steinbeisstraße" erschlossen, da das zu ändernde Gebiet 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 CO₂-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 der

Änderung werden sich vor allem auf den Änderungsbereich 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 der Änderung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan 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 zu ändernden 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.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine bzw. kaum eine Beeinträchtigung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine bzw. geringfügige Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von und in das zu ändernde Gebiet. Eine Ortsrandeingußung ist bereits vorhanden und wird im Zuge der Änderung 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote und Pflanzbindung, Begrünung von Stellplätzen, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen).

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Die intensiv genutzte Grünfläche (Mähwiese) geht verloren. Dafür wird durch die Änderung 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 Änderungsbereich 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.

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

Da im zu ändernden 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.

4.2.3.10 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 Flächenneversiegelung 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 Änderungsbereiches (geplantes Sondergebiet): siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Änderungsbereiches (Sondergebiet) 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimenter" 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 parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" 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.

4.2.3.11 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 wiederzuwerten (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".

4.2.3.12 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimenter" 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 Änderungsbereich 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.

4.2.3.13 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 Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

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

- 4.2.3.15 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. Änderungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als Sonderbaufläche "Truppenübungsplatz" mit Planung für gewerbliche Nutzung dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

- 4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung des Vollsortimenters mit Pflanzbindung, Pflanzgeboten und extensiver Pflege in Richtung Süden und Osten (private Grünfläche)
- Anlage einer Versickerungsmulde mit bewachsenem Bodenfilter

- Einschränkung der Lampentypen und Lichtpunkthöhen für die Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
 - Einschränkungen bei der Verwendung von Photovoltaik-Modulen zum Schutz von Insekten
 - Pflanzung von mindestens einem Laubbaum pro 8 angefangene offene Stellplätze zur Durchgrünung des Gebietes
 - Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und anderen untergeordneten Wegen mit wasser-durchlässigen Belägen
 - Festlegung einer Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen
 - In Übergangsbereichen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen
 - Nichtzulassung von Gehölzen, welche als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten
 - Begrünung von Flach- und Pultdächern
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume und Boden.
- 4.2.4.4 Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.
- 4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Für den Bereich des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 der hier dargestellte Änderungsbereich als Standort für einen Lebensmittelmarkt.
- 4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem parallel aufgestellten Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche

nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.2 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird anstelle einer Sonderbaufläche "Truppenübungsplatz" mit Planung für gewerbliche Nutzung nun eine Sonderbaufläche "Vollsortimenter" am nördlichen Siedlungsrand zwischen der Albkaserne und dem Hauptort Stetten am kalten Markt dargestellt. Der zu ändernde Bereich umfasst 0,94 ha.

4.3.2.2 Der Änderungsbereich schließt im Norden an eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen an. Jenseits findet sich ein Sportplatz. Im Osten wird der Änderungsbereich von einer Heckenstruktur begrenzt, während sich jenseits intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland und im Anschluss die Landesstraße "L218" finden. Im Süden grenzt der zu ändernde Bereich an die Landesstraße "L218" und im Westen an gewerbliche Bestandsbebauung und die "Steinbeisstraße". Zwischen "L218" und Änderungsbereich findet sich ein etwa 10 m breiter Grünstreifen. Das weitere landschaftliche Umfeld des Änderungsbereiches ist im Norden, Westen und Süden durch Bestandsbebauungen und nordwestlich durch den Truppenübungsplatz Heuberg mit dazugehöriger Albkaserne geprägt. Bei

dem zu ändernden Gebiet handelt es sich um eine stark anthropogen überprägte, intensiv bewirtschaftete Grünfläche (Mähwiese) mit Gehölzstrukturen. Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

- 4.3.2.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 480 m nördlich des zu ändernden Gebietes beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Truppenübungsplatz Heuberg" (Nr. 7820-342). In einer Entfernung von ca. 1,15 km beginnt außerdem eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schmeital" (Nr. 7820-341). Es finden sich weitere FFH-Gebiete im erweiterten westlichen und südlichen Umkreis des Änderungsbereiches. Etwa 970 m westlich des Änderungsbereiches liegt des Weiteren das Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" (Nr. 7820-441). Auf Grund der räumlichen Distanz sowie der dazwischen liegenden Bebauung und Verkehrswege führt die Änderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Das zu ändernde Gebiet liegt in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III und IIIA "WSG Hauberg" (Nr. 417.229). Die geplante Bebauung widerspricht nicht der Wasserschutzgebietsverordnung.

- 4.3.2.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten 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.

- 4.3.2.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- 4.3.2.6 Bei Nicht-Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die zu ändernde Fläche voraussichtlich weiterhin als Grünland (Mähwiese) genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich

unabhängig von der vorliegenden Änderung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.2.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

4.3.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.3.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.3.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde. . .)
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen in der Fassung vom 04.02.2019
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidium Tübingen (zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes, zu den Zielen des Regionalplanes, zur Standortalternativenprüfung, zur Entwässerung im Bereich der Landesstraße, zu Kosten für den Immissionsschutz, zur Lage im Wasserschutzgebiet sowie zum Artenschutz), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur Geotechnik, zum Grundwasser und zu allgemeinen Hinweisen), des Landesamtes für Denkmalpflege (zur archäologischen Denkmalpflege), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zum Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen), des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (zu Lärmimmissionen aus der angrenzenden militärischen Nutzung), der PLEdoc GmbH (zu den planexternen Ausgleichsmaßnahmen) sowie des Landratsamtes Sigmaringen zu den Fachbereichen Wasserrecht (zur Trinkwasserversorgung, zum kommunalen Abwasser, zum gewerblichen Abwasser, zur Regenwasserbeseitigung sowie zum Grundwasserschutz), Bodenschutz (zu

den vorhandenen Altlasten, zu Untersuchungen des Bodens bzgl. der vorhandenen Altlasten, zu Aussagen über die Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Altstandortes, zum Bodenschutzkonzept, zu den erfolgten Baugrunderkundungen, zur Bewertung der Bodenfunktionen, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zu Kompensationsmaßnahmen sowie zum Umweltbericht), Abfall (zum Umgang mit anfallenden Abfällen), Immissionsschutz (zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte und zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung), Naturschutz (zum Umweltbericht, zum Artenschutz und der damit verbundenen notwendigen Untersuchungen, zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zur höchstrichterlichen Entscheidung zur Beteiligung der Öffentlichkeit), Landwirtschaft (zu den vorhandenen Böden sowie zu den Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen) sowie zum Straßenbau (zum Bewuchs im Bereich der Sichtfelder)

- Stellungnahmen zur 1. förmlichen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (zu den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2002, zu den Zielen des Regionalplanes, zur Auswirkungsanalyse sowie zur Standortalternativenprüfung), des Regierungspräsidiums Freiburg (zur weiterhin gültigen Stellungnahme sowie zum Baugrundgutachten), des Regierungspräsidiums Freiburg, Forstdirektion (zu Waldflächen, Waldabstand und Ausgleichsflächen), des Landesamtes für Denkmalpflege (zu den durchgeführten Sondagen), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zum Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen) sowie des Landratsamtes Sigmaringen zu den Fachbereichen Wasserrecht (zur Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Grundwasserschutz), Abfall (zu allgemeinen Hinweisen zu anfallenden Abfällen), Immissionsschutz (zu den Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung), Naturschutz (zum Umweltbericht, zur Standortalternativenprüfung, zu den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen und zu allgemeinen Hinweisen) sowie der Landwirtschaft (zur Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen)
- Umweltbericht zur 1. Änderung des Planbereiches Gemeinde Stetten am kalten Markt im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen durch das Ingenieurbüro Blaser in der Fassung vom 04.02.2019 (zu folgenden Teilbereichen: Teilbereich 1: Änderungen des Bebauungsplanes "Frohnstetten-West-1. Änderung und Erweiterung"; Teilbereich 2: Umwandlung einer Teilfläche Sondergebiet Truppenübungsplatz in Gewerbefläche; Teilbereich 3: Änderung aufgrund Erweiterung einer Pflegeeinrichtung – Umwandlung Gewerbefläche in Mischgebietsfläche)
- Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in der Fassung vom 06.02.2020, ergänzt am 17.10.2022
- Standortalternativenprüfung zur Ansiedlung eines Vollsortimenters in der Gemeinde Stetten am kalten Markt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in der Fassung vom 22.09.2020 (zur Prüfung und Bewertung von insgesamt acht Potenzialflächen als Standort für einen Vollsortimenter in Stetten am kalten Markt)

- Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung der H.-G. Holzwarth Geotechnik in der Fassung vom 05.05.2021 (zum morphologischen und geologischen Überblick, zur Darstellung der geotechnischen Untersuchungsergebnisse, zu den Boden- und felsmechanischen Kennwerte für erdstatische Berechnungen, zur Beprobung und Bewertung von Aushubmassen hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes, zu gründungstechnischen Folgerungen, zur Bauausführung, zur Erdbebenzone sowie zu Verkehrsflächen und Tragschichten)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 221120/2 des Ingenieurbüro Greiner in der Fassung vom 24.09.2021 (zur Situation und Aufgabenstellung, zu den Grundlagen, zur Anforderung an den Schallschutz, zu den Schallemissionen, zu den Schallimmissionen, zur Beurteilung, zu den Schallschutzmaßnahmen und zum Textvorschlag für den Bebauungsplan sowie einer Zusammenfassung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 10.07.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.2 Kennwerte

5.1.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,92 ha

Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für gewerbliche Bauflächen	Fläche für Sonderbauflächen	0,92 ha

5.1.3 Erschließung

5.1.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: die gemeindliche Abwasserkanalisation

5.1.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die gemeindliche Frischwasserleitungen

5.1.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW GmbH.

5.1.3.5 Gasversorgung durch: FairEnergie Reutlingen

5.1.3.6 Müllentsorgung durch: den Landkreis Sigmaringen

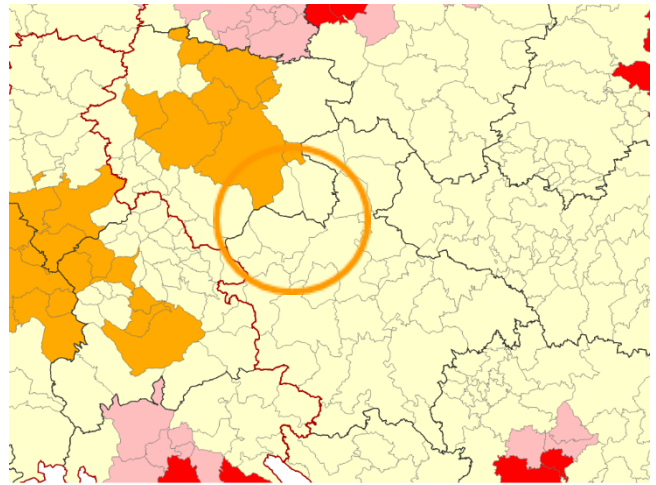
5.1.3.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

5.1.4 Planänderungen

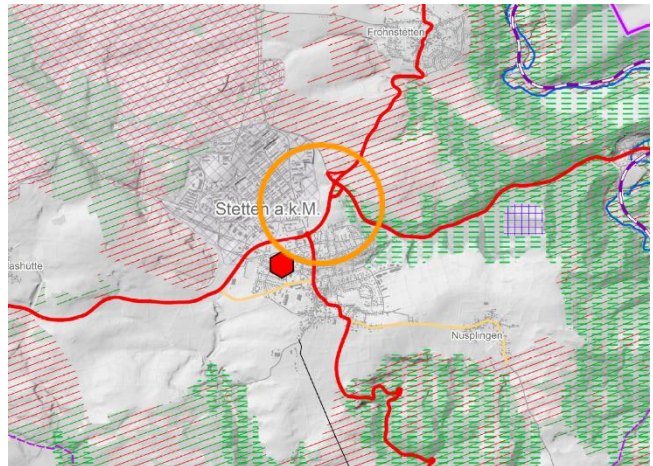
5.1.4.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2022 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2022 vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2022 enthalten):

— redaktionelle Änderungen der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Regionaler Grünzug (==), Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (//)



Blick von Norden auf den Änderungsbereich



Blick von Westen auf den Änderungsbereich



Blick von Süden auf die angrenzende Steinbeisstraße; im Hintergrund die nördlich angrenzenden Gewerbebetriebe



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 27.04.2021. Der Beschluss wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis 31.05.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.01.2022 bis 25.02.2022 (Billigungsbeschluss vom 28.10.2021; Entwurfsfassung vom 01.07.2021; Bekanntmachung am 13.01.2022) sowie vom 02.12.2022 bis 16.12.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.11.2022; Entwurfsfassung vom 08.11.2022; Bekanntmachung am 24.11.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 28.04.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.01.2022 (Entwurfsfassung vom 01.07.2021; Billigungsbeschluss vom 26.10.2021) sowie vom 30.11.2022 (Entwurfsfassung vom 08.11.2022; Billigungsbeschluss vom 21.11.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 23.01.2023 über die Entwurfsfassung vom 08.11.2022.

Stetten am kalten Markt, den 02.02.2023


 (M. Lehn, Bürgermeister) 

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Sigmaringen erfolgte am 16.11.2023 mit Bescheid vom 16.11.2023, Aktenzeichen: IV/40 1

Stetten am kalten Markt, den 22.11.2023


.....
(M. Lehn, Bürgermeister)



8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.11.2023 bzw. 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stetten am kalten Markt, den 01.12.2023


.....
(M. Lehn, Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 01.07.2021

Plan geändert am: 08.11.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	C. Berberich
Projektleitung	M. Heumos
Stadtplanung	E. Backes
Immissionsschutz	J. Bitsch
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:



(i.A. M. Heumos)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.