

Gemeinde Stetten am kalten Markt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vollsortimenter"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 13
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 14
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 15
6	Hinweise und Zeichenerklärung 16
7	Satzung 24
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
9	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 35
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 71
11	Begründung – Sonstiges 72
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 74
13	Begründung – Bilddokumentation 75
14	Verfahrensvermerke 76

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 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)

1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020
(BGBl. I S. 2873)

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" ("Vollsortimenter", siehe Planzeichnung); der "Vollsortimenter" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen eines großflächigen Vollsortimentmarktes und weiteren ergänzenden Nutzungen; die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 1.500 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Vollsortimentmarkt
- Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zur Vorbereitung und zur Lagerung von Backwaren und warme Gerichte sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop)
- Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut
- Sozialräume für Mitarbeiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Verwaltungsräume, Technikräume, Nebenräume, Mitarbeiter- und Kundentoiletten
- Zufahrten und Anlieferungsrampen
- Einkaufswagensammelstellen und Fahrradständer
- Die für den ordnungsmäßigen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Fluchtwege sowie Nebenanlagen
- Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Fahrgassen)
- Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- 2.2 GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie den Gesamtbaukörper (Hauptgebäude).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
 - vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 H m ü. NHN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NHN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Lüftungsanlagen, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Vollsortimenter")" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Einkaufswagen-Überdachungen). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerweg

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

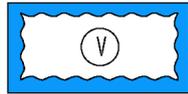
2.10 Behandlung von Niederschlagswasser auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.11



Versickerungsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den für die Bebauung vorgesehenen Flächen zu sammeln und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen; Anlagen zur Entwässerung (Versickerungsmulde) sind zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14 **Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw und Pkw oder

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.15 Lärmschutztechnische Bestimmung/en

Die Betriebszeiten sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt.

Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:

- Die Warenanlieferung ist mit 1 LKW je Nachtstunde zulässig.
- Der Betrieb der haustechnischen Anlagen ist nachts unter Beachtung der nachfolgenden genannten Angaben zur Schallleistung zulässig.

Die Schallleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

- Außenverflüssiger L_{WA} 70 dB (A) tags und nachts
- Außengeräte L_{WA} 77 dB (A) tags und 69 dB (A) nachts
- Abluft Backshop L_{WA} 70 dB (A) tags und nachts
- Außengerät Backshop L_{WA} 70 dB (A) tags und nachts

Sofern die Lage und/oder Schallleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Fassung vom 24.09.2021) abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.16



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.
- Im Bereich des Parkplatzes ist pro 8 angefangene offene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung. Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



Umgrenzung von Flächen mit dem **Erhalt** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Die Feldhecken sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

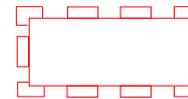
2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" der Gemeinde Stetten am kalten Markt

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

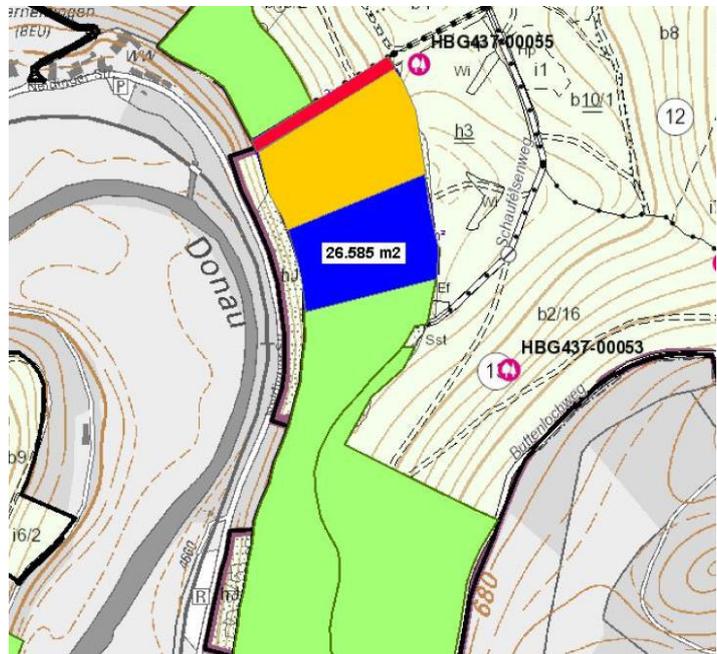
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

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 m² 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/m²) 26.585 m² der Ökokontofläche entspricht (siehe nachfolgende Planskizze). (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Planskizze



Lage der Ökokontoflächen/-maßnahme

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" der Gemeinde Stetten am kalten Markt

(§9 Abs.7 BauGB, Nr.15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2

Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden ist ausschließlich eine vollständige Begrünung zulässig.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

4.3

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10% der jeweiligen Wandfläche überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Zudem muss die Beleuchtung der Werbeanlagen so erfolgen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße "L218" verwendet werden. Werbung ist nur an der "Stätte der eigenen Leistung" zulässig.

(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

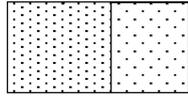
5.1



Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III und III A des gemäß § 51 WHG festgesetzten Wasserschutzgebietes "Heuberg" (Nr. 417.229). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 10.05.1989 sind zu beachten.

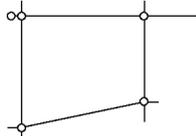
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

548/5

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5 **Natur- und Artenschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

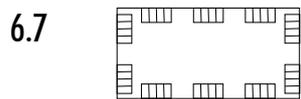
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.6 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich

zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.



Umgrenzung von **Schutzgebieten**; hier Naturpark "Obere Donau" (Schutzgebietsnr. 4), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

6.8 **Empfehlenswerte
Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsplafume.



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

6.10 **Bodenschutz**

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungs-Konzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungs-

Konzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält das Merkblatt "Bodenschutz bei Bauarbeiten" des Landratsamtes Sigmaringen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

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.

6.11 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.

Einer Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Altstandorts ist nur möglich, 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.

6.12 Gewerbliches Abwasser

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.

6.13 Abfall

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.

6.14 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 221120/2 des Ingenieurbüros Greiner vom 24.09.2021 wurde die Verträglichkeit des Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Backshop und der Parkplätze in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 7 genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

6.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.16 Denkmalschutz

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. Vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, 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.

6.17 Werbeanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO Werbeanlagen nicht zulässig. Zudem gilt, dass Werbeanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

6.18 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 01.2021

Die Höhenangaben über NN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

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. lehmgefüll-

ten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

6.19 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Stetten am kalten Markt noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 23.01.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.11.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.11.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.01.2021.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 20.01.2021 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Dachform (einschließlich Dachneigung), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Materialien für Dachdeckung sowie die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 08.11.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimenter" der Gemeinde Stetten am kalten Markt und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Stetten am kalten Markt, den 26.01.2023



(Bürgermeister M. Lehn)



(Dienstsigel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich ist zentral im Gemeindegebiet gelegen und umfasst die folgenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 548/4 (Teilfläche) und 548/5 (Teilfläche).

8.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die L218 und schließt nach Westen hin an bestehende Gewerbebetriebe entlang der "Steinbeisstraße". Im Norden und Osten wird das zu überplanende Gebiet von bestehenden Gehölzen gesäumt und geht im Anschluss hieran in die offene Landschaft über. Südlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung des Ortskerns an, sodass das Plangebiet gleichzeitig in Ortsrandlage und in Nähe zur bestehenden Wohnbebauung liegt. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich nahe der nordwestlich liegenden Albkaserne.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Hohen Schwabenalb geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 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.

8.2.2.2 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.

- 8.2.2.3 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.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 8.2.3.1 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 Unterebenen 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 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
- 8.2.3.2 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 Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind nur an integrierten Standorten zuzulassen. [. . .]
- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft westlich der zu überplanenden Flächen.
- 8.2.3.5 Der schutzbedürftige Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorrangbereiches verläuft nördlich des Plangebietes.
- 8.2.3.6 Die Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M./Schwenningen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen einem Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel" entsprechen und dies nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 8.2.4.1 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 denk-

bar. 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 um 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.

- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben umzusetzen.
- 8.2.4.3 Für den geplanten Vollsortimeter soll erreicht werden, dass er zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Versorgungseinrichtungen zu schaffen, ohne dadurch die landschaftliche und städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 8.2.4.5 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt.
- 8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.5.1 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.
- 8.2.5.2 Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Vollsortimeter" 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. Diese sind insbesondere Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware) sowie Getränken für einen Lebensmittelvollsortimenter, Räume bzw. Flächen zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren und warmen Gerichten sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Backshop) sowie sonstige einem Lebensmittelmarkt dienende Anlagen.

- 8.2.5.3 Ausgeschlossen werden Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würden nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität des Standortes und ein städtebaulich nicht gewünschtes Erscheinungsbild des Vollsortimenters erwartet.
- 8.2.5.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.
- 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 m² 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 Über-

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 getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 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

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

8.2.5.6 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.

8.2.5.7 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.

8.2.6 Infrastruktur

8.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch eine Trafostation erforderlich sein, kann diese aufgrund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über den unmittelbar südwestlich angrenzenden Kreiselpark zur L218 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die L218 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 463. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.
- 8.2.7.2 Fahrradwege und Fußwege an den südlich angrenzenden Ortskern sind vorhanden. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit über die Lagerstraße vom Ortskern zu dem Plangebiet zu gelangen.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" wird am nördlichen Siedlungsrand zwischen der Albkaserne und dem Hauptort Stetten am kalten Markt die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines REWE-Marktes (Vollsortimenter) geschaffen.

9.1.1.2 Das überplante 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 Plangebiet 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 "L218". Im Süden schließt die Landesstraße "L218" an den Geltungsbereich an, während sich im Westen Bestandsbebauung mit dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen sowie die "Steinbeisstraße" befinden. Zwischen der "L218" und dem Plangebiet liegt ein etwa 10 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen.

9.1.1.3 Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen in der Fassung vom 04.02.2019 als Sonderbaufläche "Truppenübungsplatz" mit Planung für gewerbliche Nutzung und als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Laut des vom Ingenieurbüro Blaser in der Fassung vom 04.02.2019 ausgestellten Umweltberichtes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Altlastenverdacht zwischenzeitlich ausgeräumt. Dennoch besteht laut dem Ingenieurbüro Blaser die Möglichkeit, dass auf der Fläche entsorgungsrelevante Verunreinigungen vorliegen können.

In der Standortalternativenprüfung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in der Fassung vom 22.09.2020 wurden insgesamt acht Potenzialflächen für den Vollsortimenter geprüft und bewertet. Das Plangebiet eignet sich laut dieser Alternativenprüfung als einzige Potenzialfläche als Standort für einen Lebensmittelmarkt. Der gewählte Standort ist zudem auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Sondergebiet in hinreichendem Maß geeignet.

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 von 2020 steht die Planung in keinem Widerspruch zu den relevanten Zielen der Regionalplanung.

- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Stetten am kalten Markt.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines "Sondergebietes "Vollsortimenter" mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 2.610 m², maximalen Gebäudehöhen von etwa 8 m, Pflanzgeboten im Randbereich zur Eingrünung und innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung der Flächen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Pufferung des auftretenden Niederschlagswassers wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. In Bereichen, in denen Produktionsabläufe oder regelmäßiges Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen, gilt dies nicht.
- 9.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "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. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Schutzgebiete, Biotop, Arten, Lebensräume, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Wasserwirtschaft, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und erneuerbare Energien über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,00 ha, davon sind 0,82 ha Sondergebiet "Vollsortimenter" und 0,18 ha private Grünflächen.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 122.288 Ökopunkten erfolgt vollständig durch eine Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto auf einer externen Ökokontofläche der Gemarkung Stetten am kalten Markt (Fl.-Nr. 3131, Teilfläche).

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

9.1.2.1 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.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan (Fassung vom 04.02.2019)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schweningen 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).

9.1.2.3 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.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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 Biotope 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.

9.1.2.5 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.

9.2 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)

9.2.1 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)

9.2.1.1 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 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 Mönchsrasmücke 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. Jagdhabitats) verbindet. Eine gelegentliche Nutzung einzelner Tiere lässt sich aber nicht ausschließen. Eine Habitatsignung 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.

9.2.1.2 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 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 Kalkmergelstein 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 Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 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 das Vorhaben.

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

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes 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 Plangebiet führt.

- 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.

9.2.1.5 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 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 Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

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

9.2.1.6 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 das Plangebiet, 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 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.

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

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

- 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 Vorhabengebiet.

- 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.

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

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

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

- 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/m². 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.

9.2.1.10 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.

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 9.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung 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.

9.2.2.2 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.

9.2.3 **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)**

9.2.3.1 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 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 Answarte 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 ultraviolettem 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 Solarglasseite 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 Erkrankungen 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 Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, Verlust von Gehölzen	– –
Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen, Pflanzbindung	Schaffung und Erhalt von (Ersatz-)Lebensräumen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- 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 DK 0 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

9.2.3.3 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.

- 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

9.2.3.4 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. 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.

9.2.3.5 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 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 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 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, urbane 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gehölzflächen/des Intensivgrünlands	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Anlage von Grünflächen, Neupflanzungen, Pflanzbindungen	Verbesserung des Kleinklimas (Kaltluft, Frischluft)	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

9.2.3.6 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 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 Sträuchern 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Fläche ist von bestehender Bebauung umgeben, keine Vorverlagerung des Ortsrandes	0
Entfernung von Einzelgehölzen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung eines Vollsortimenters, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung,	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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.

9.2.3.9 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 Lärmbelastigung 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 Flächenneuersiegelung 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.

9.2.3.10 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".

9.2.3.11 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.

9.2.3.12 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.

9.2.3.13 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 Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes "Heuberg", Zone III ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

9.2.3.14 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.

9.2.3.15 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 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.

9.2.4 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):

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

9.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote im der Stellplätze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im südlichen und östlichen Bereich (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- extensive Begrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20° (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/Luft)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

9.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung



9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	9.174	10	91.740
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	622	17	10.574
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	62	16	992
60.20	Gehweg (Bestand)	22	1	22
60.50	Straßenbegleitgrün (kleine Grünfläche)	52	4	208
	Summe Bestand	9.932		103.536

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen (Gebäude)	2.076	1	2.076
60.20	Verkehrsflächen (Zufahrtsstraße, Parkplätze)	5.102	1	5.102
60.50	Straßenbegleitgrün (kleine Grünfläche)	538	4	2.152
33.41	Private Grünfläche (Fettwiese mittlerer Standorte)	1.594	13	20.722
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	622	17	10.574
45.30b	Bäume auf privaten Grünflächen (mittelwertiger Biototyp), Neupflanzung, 6 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 70 cm	420	6	2.520
	Summe Planung	9.932		43.146

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	43.146
Summe Bestand	103.536
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	- 60.390

9.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 60.390 Ökopunkten.

9.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

9.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Sondergebiet vollständig versiegelbare Fläche (Gebäude): 2.076 m²
- in dem Sondergebiet befindliche Verkehrsflächen (Zufahrtsstraße und Stellplätze): 5.102 m²

Von dieser Gesamtfläche von 7.178 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung (Gehweg: 22 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 7.156 m².

9.2.4.9 Zusätzlich zu den neu versiegelbaren Flächen findet auch im Bereich der geplanten Retentionsflächen ein Eingriff in den Boden statt. Die hier notwendigen Abgrabungen und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen führen jedoch nicht zu einem vollständigen Funktionsverlust. Durch die

Anlage eines Versickerungsbeckens ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers weiterhin gegeben, wodurch eine Bewertung von 1-1-1 nach dem Eingriff angesetzt werden kann.

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	9.910	1,5-2,5-2 (2)	8,00	79.280
Gehweg (versiegelt)	22	0-0-0 (0)	0	0
Summe	9.932			79.280

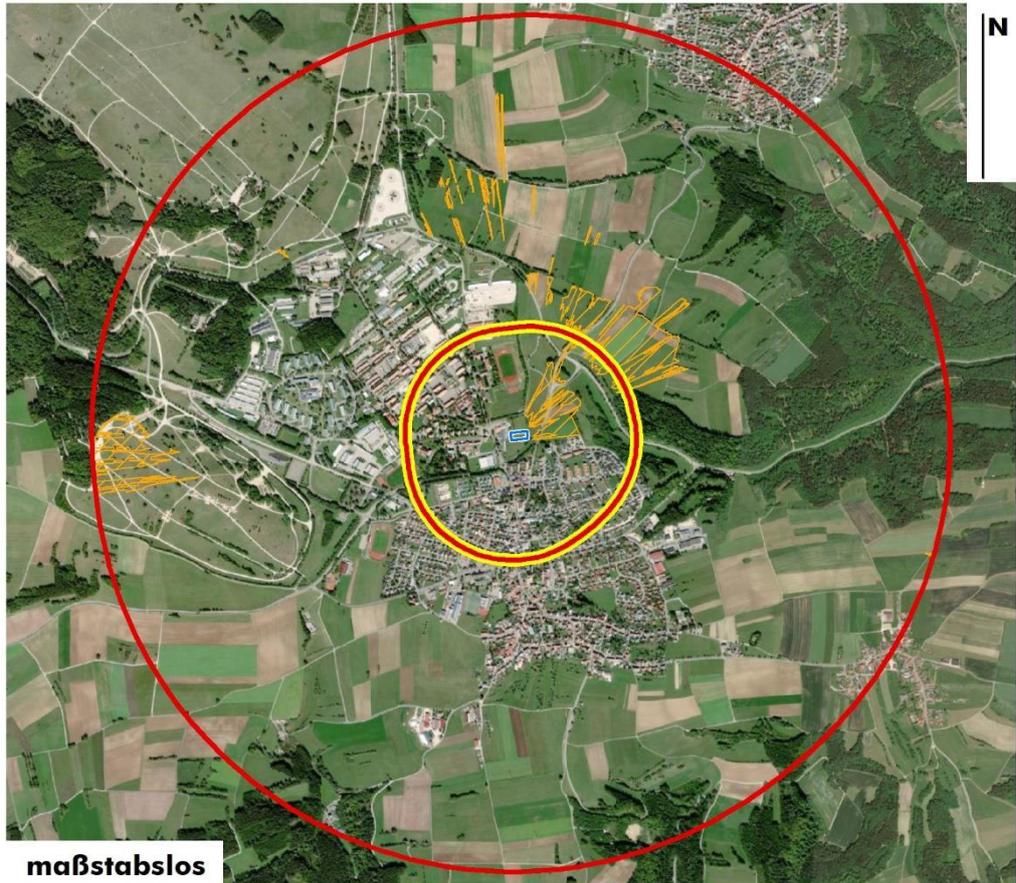
Planung (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern bewertung)	Gesamt-Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen (neu)	7.156	0-0-0 (0)	0	0
Gehweg (Bestand)	22	0-0-0 (0)	0	22
unversiegelte Flächen	2.629	1,5-2,5-2 (2)	8,00	21.032
Versickerungsmulde	125	1-1-1 (1)	4	500
Summe	9.932			21.532

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21.532
Summe Bestand	79.280
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	-57.748

9.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 57.748 Ökopunkten.

9.2.4.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:

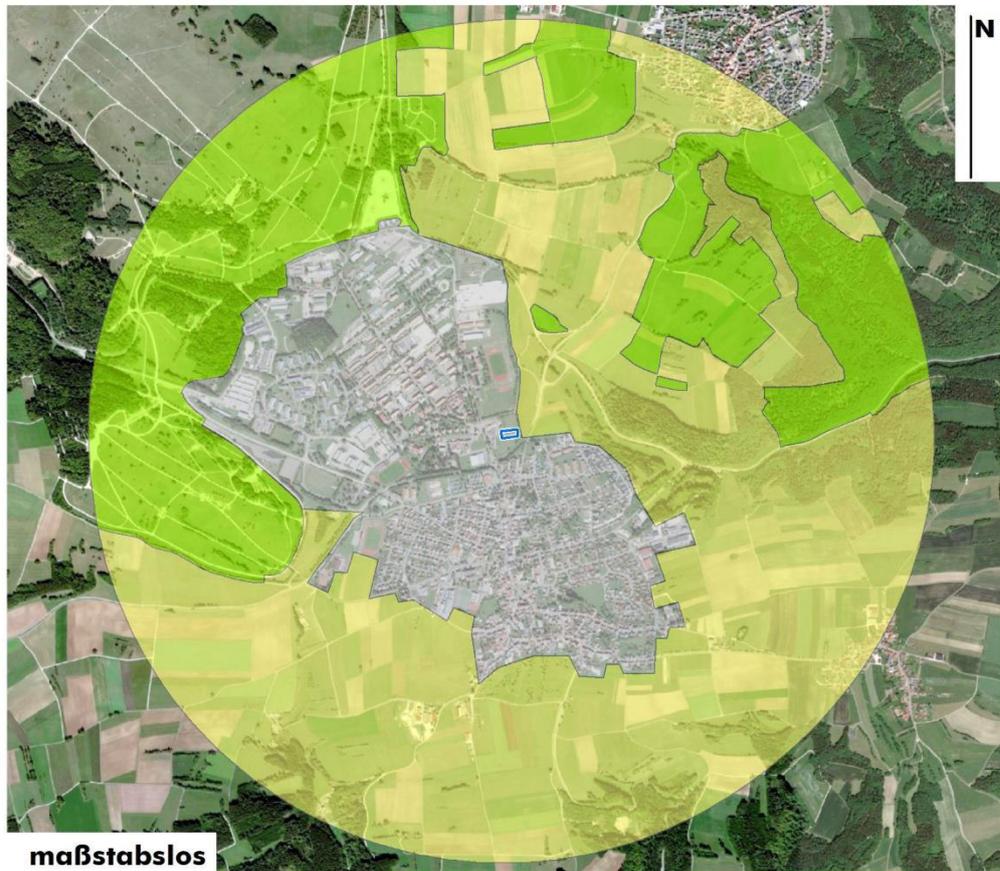


maßstabslos

— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der Raumeinheiten umfasst das zentrale Kreissegment (siehe o. a. Karte). Hierbei handelt es sich um den bebauten Stadtteil von Stetten am kalten Markt. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da die vorhandene Bebauung bereits keine Relevanz mehr für das Landschaftsbild darstellt bzw. dieses bereits beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird der bebaute Bereich von Stetten nicht weiter in der Bilanzierung zum Landschaftsbild berücksichtigt. Der zweitere und größere Teil der Wirkzonen wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da es sich um nur spärlich besiedelte, von landwirtschaftlicher Nutzung sowie Gehölzen und kleineren Wäldern geprägte Flächen handelt. Die dritte Wirkzone wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "4" bewertet, da es sich um die Schutzgebietsflächen des FFH-Gebietes

"Truppenübungsplatz Heuberg" (Nr. 7820342) sowie Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" (Nr. 7820441) handelt und hier eine gewisse Sensibilität gegenüber dem Landschaftsbild besteht.



Bewertung der Raumeinheiten

	1		3		4
--	---	--	---	--	---

- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da lediglich ein neues Gebäude im Anschluss an eine bestehende Bebauung errichtet und gestalterische Vorgaben zur Einfügung in das Landschaftsbild getroffen werden (z.B. Erhaltung der vorhandenen Gehölze, Pflanzung neuer Gehölze zur Durchgrünung), wird von einem Eingriff geringer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,4.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.

- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 2} & \text{Raumeinheit 1} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
55.141	3	0	4	0,4	0,2	0,1	1.323

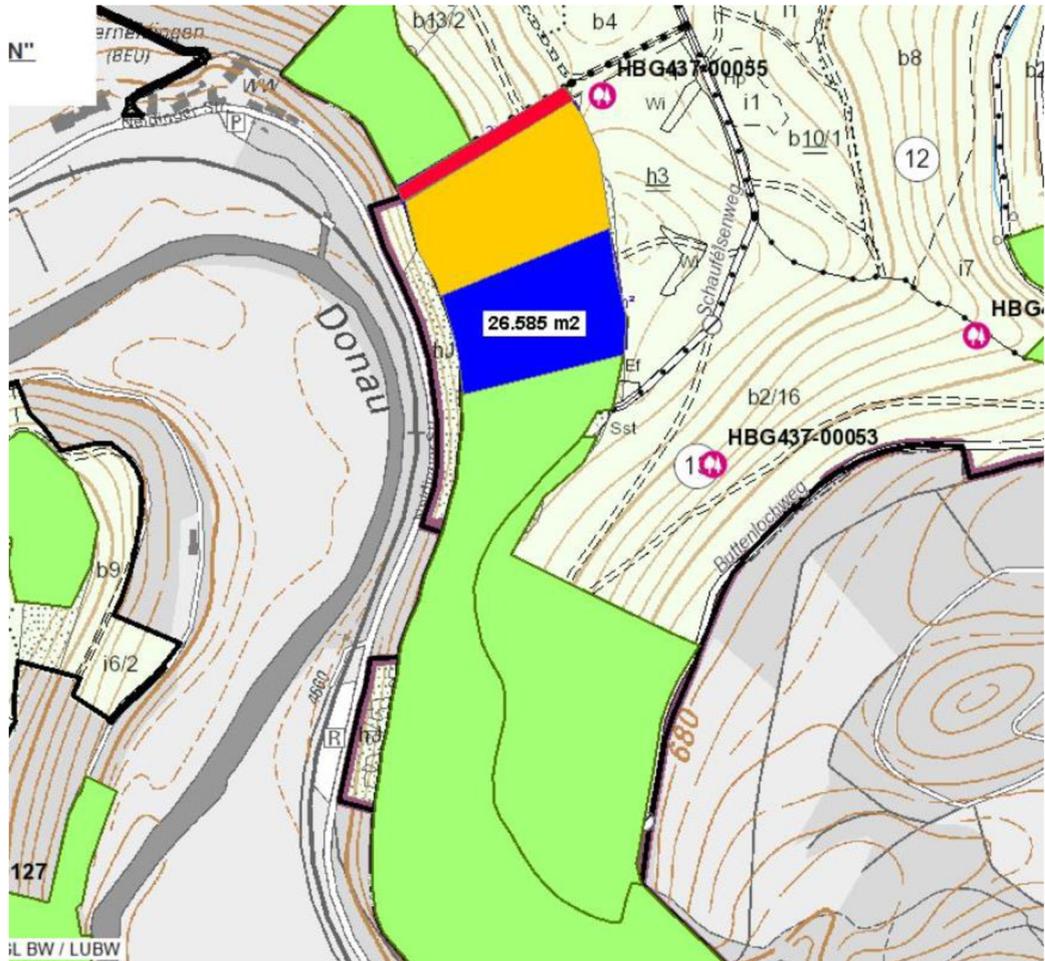
Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
105.413	3	97.589	4	0,4	0,1	0,1	2.826

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II 4.150

9.2.4.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.13 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 m² 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/m²) 26.585 m² der Ökokontofläche entspricht (siehe nachfolgende Planskizze).



9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstück-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.

9.2.6 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)

9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem 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.

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

9.3.1 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):

9.3.1.1 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)

9.3.1.2 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.

9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Stetten am kalten Markt in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Sondergebiet (SO) "Vollsortimenter" am nördlichen Siedlungsrand zwischen der Albkaserne und dem Hauptort Stetten am kalten Markt ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,00 ha.

9.3.3.2 Das Plangebiet schließt im Norden an eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen an. Jenseits findet sich ein Sportplatz. Im Osten wird das Vorhabengebiet von einer Heckenstruktur begrenzt, während sich jenseits intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland und im Anschluss die Landesstraße L218 finden. Im Süden grenzt der zu überplanende Bereich an die Landesstraße L218 und im Westen an gewerbliche Bestandsbebauung und die "Steinbeisstraße". Zwischen L218 und Plangebiet findet sich ein etwa 10 m breiter Grünstreifen. Das weitere landschaftliche Umfeld des Plangebietes ist im Norden, Westen und Süden durch Bestandsbebauungen und nordwestlich durch den Truppenübungsplatz Heuberg mit dazugehöriger Albkaserne geprägt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stark anthropogen überprägte, intensiv bewirtschaftete Grünfläche (Mähwiese) mit Gehölzstrukturen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

9.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotop im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.

Etwa 480 m nördlich des Plangebietes beginnt eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Truppenübungsplatz Heubaerg" (Nr. 7820-342). In einer Entfernung von ca. 1,15 km beginnt außerdem eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Schmeietal" (Nr. 7820-341). Es finden sich weitere FFH-Gebiete im erweiterten westlichen und südlichen Umkreis des Plangebietes. Etwa 970 m westlich des Vorhabengebietes 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 Planung 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 Plangebiet liegt in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III und IIIA "WSG Hauberg" (Nr. 417.229). Die geplante Bebauung widerspricht nicht der Wasserschutzgebietsverordnung.

9.3.3.4 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.

- 9.3.3.5 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 m² 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/m²) 26.585 m² der Ökokontofläche entspricht.
- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als Grünland genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

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

9.3.4.1 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

9.3.4.2 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 Regierungspräsidiums 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, zu den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zur Zuordnung von Ökokontomaßnahmen, zum Monitoring und zu allgemeinen Hinweisen), Landwirtschaft (zur Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen und zu den Ausgleichsflächen) sowie der Abfallwirtschaft (zur Gewerbeabfallverordnung)
- 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 erdstatistische 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)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

10.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachform und Dachneigungen sowie die Gliederung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die Gestaltung des Freiraumes wird ebenfalls über den VEP bestimmt. Die Lage der Abstandsflächen bzw. eine Abstandsflächenübernahme werden im Durchführungsvertrages verbindlich festgelegt. Daher beschränken sich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf Materialien für die Dachdeckung sowie der Gestaltung von Werbeanlagen.

10.1.2 Materialien für die Dachdeckung

10.1.2.1 Die Beschränkung auf eine vollständige Begrünung der Dachdeckung mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen sowie Bereichen für die Gewinnung von Sonnenenergie dient einer möglichst nachhaltigen Umsetzung der Planung. Durch die Festsetzung können unterschiedliche Aspekte wie der Regenwasserrückhalt, das Kleinklima sowie Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere berücksichtigt und verbessert werden. Darüber hinaus ist eine solche Festsetzung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um eine möglichst effektive Einbindung des Vorhabens in die Landschaft zu schaffen.

10.1.3 Werbeanlagen

10.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie des Ortsbildes im Allgemeinen entsteht. Zusätzlich werden blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Zu berücksichtigen sind auch die weitergehenden Regelungen zu den Werbeanlagen. Neben den bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften wird die maximale Höhe von Werbeanlagen über die planungsrechtlichen Festsetzungen definiert.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung im östlichen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.1.3 Durchführungsvertrag

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,00 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: die gemeindliche Abwasserkanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: die gemeindliche Frischwasserleitungen

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

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

11.2.2.5 Gasversorgung durch: FairEnergie Reutlingen

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: den Landkreis Sigmaringen

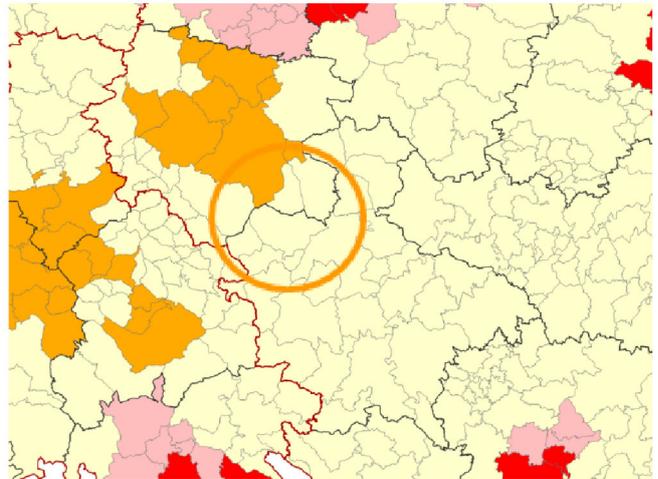
11.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vollsortimenter" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.2.3 Planänderungen

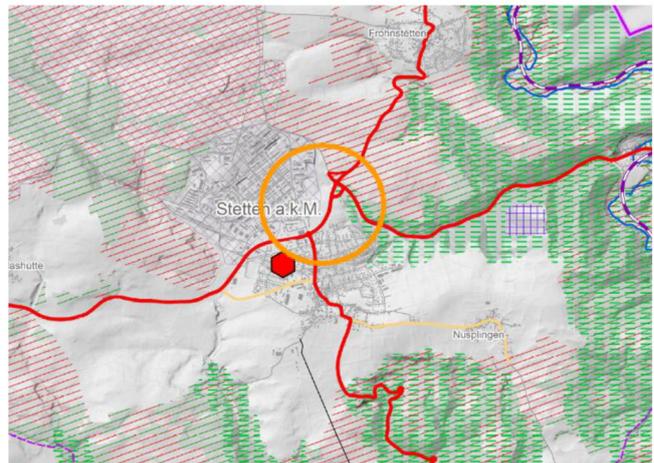
11.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates vom 21.11.2022 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2022 vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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

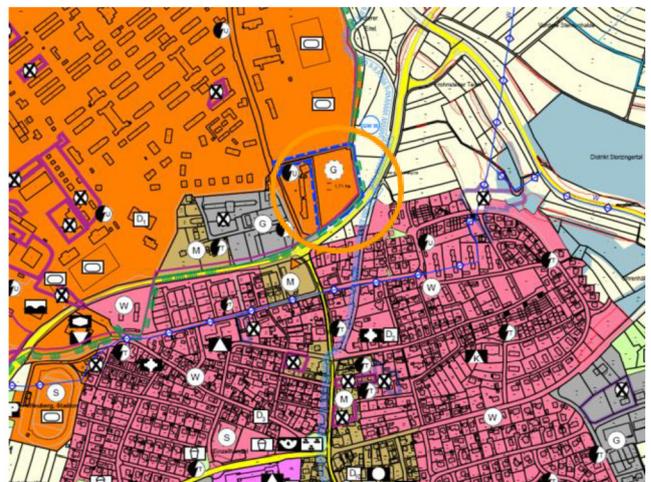
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbebaufläche.



Blick von Norden auf das Plangebiet



Blick von Westen auf das Plangebiet



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



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2021. Der Beschluss wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

14.2 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 26.10.2021; 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 der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

14.3 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.

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2023 über die Entwurfsfassung vom 08.11.2022.

Stetten am kalten Markt, den 26.01.2023


(M. Lehn, Bürgermeister)



14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 08.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.01.2023 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Stetten am kalten Markt, den 26.01.2023


.....
(M. Lehn, Bürgermeister)



14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 07.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Vollsortimenter" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stetten am kalten Markt, den 07.12.2023


.....
(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
Stadtplanung	E. Backes
Landschaftsplanung und Projektleitung	M. Heumos
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.