



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt - Schwenningen

Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Vollsortimenter"

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

1.1 Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie vertiefte artenschutzfachliche Überprüfungen sind auf Bebauungsebene nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen abzuarbeiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zu vertiefenden artenschutzfachlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Thematik der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Festlegung der Ausgleichsflächen wird im Rahmen des parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren behandelt und hat keine Relevanz für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Stellungnahme:

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind auf Bebauungsplanebene nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen abzuarbeiten. Zudem ist auf Ebene des Bebauungsplans eine vertiefte artenschutzfachliche Überprüfung durchzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zu den im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Belange wurden bereits im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes abgehandelt, so dass für die Ebene des Flächennutzungsplanes diesbezüglich keine weitere Relevanz besteht. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

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

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung.

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans, einschließlich des Umweltberichts, der Standortalternativenprüfung und ersten Einschätzungen zu artenschutzfachlichen Belangen, sind vollständig.

Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB – auf der Ebene des Flächennutzungsplans – in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes die naturschutzfachlichen sowie die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet sind.

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung - auf Ebene des Flächennutzungsplans - einschließlich des Umweltberichts, der Standortalternativenprüfung und ersten Einschätzungen zu artenschutzfachlichen Belangen, sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde vollständig.

Die Belange des Naturschutzes sind im Rahmen von § 18 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB - auf der Ebene des Flächennutzungsplans - in den Planunterlagen grundsätzlich ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung - auf Ebene des Flächennutzungsplans - einschließlich des Umweltberichts, der Standortalternativenprüfung und ersten Einschätzungen zu artenschutzfachlichen Belangen vollständig sind.

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

Bestandsaufnahme:

- Das zu ändernde Gebiet liegt im Naturraum "Hohe Schwabenalb" (Nr. 93) in der Großlandschaft "Schwäbische Alb" (Nr. 9).
- Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine bereits jetzt stark anthropogen überprägte und intensiv genutzte Mähwiese mit geringer Artenvielfalt. Die Fläche ist aktuell unbebaut und wird im Osten durch eine Heckenstruktur begrenzt. Südlich, südwestlich und auf der Änderungsfläche finden sich mehrere Einzelgehölze, welche im Umwelt- und Karten-Dienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg im Zuge der Streuobsterhebung (Fernerkundung) aufgenommen wurden. Diese Gehölze können von Greifvögeln als 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 zu ändernde Gebiet grenzt im Osten an eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünlandfläche (Mähwiese), im Süden und Südwesten an Verkehrswege und im Westen an gewerbliche Bestandsbebauung an. Im Norden findet sich eine anthropogen überprägte Grünfläche mit Gehölzstrukturen. Im Umfeld des Änderungsbereiches ist somit mit einer eher geringen Artenvielfalt zu rechnen, anspruchslose und siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten sind aber nicht auszuschließen.

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

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Einzelgehölze können auf Grund der Lage der neuen Verkehrsflächen nicht erhalten werden. Im Gegensatz

hierzu werden die Gehölze am Rand des Änderungsbereiches durch eine Pflanzbindung geschützt und bleiben so als Lebensraum erhalten. Im Bereich der geplanten Versickerungsmulde ist mit einer Ansiedlung von Arten der Feuchtstandorte zu rechnen. Da das zu ändernde Gebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Nach den Angaben des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 10.07.2021) sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gegeben, da die Heckenstrukturen im südlichen und östlichen Gebietsrand erhalten werden. Somit bleiben diese als Lebensraum für Vögel und als Leitstruktur für Fledermäuse erhalten. Genauere Angaben sind dem Kurzbericht zu entnehmen. yyyZE

- Biologische Vielfalt: Der Änderungsbereich wird in Zukunft eine geringere Artenvielfalt aufweisen, da bestehende Lebensräume durch die Änderung beeinträchtigt und die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume stark anthropogen überprägt sein werden. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Strukturen keinen Raum.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (privaten Grünfläche mit Pflanzbindung, Pflanzgebote, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen, extensive Begrünung von Flachdächern, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, Versickerungsmulde mit bewachsenem Bodenfilter, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, gering reflektierende (< 6 %) Photovoltaik-Module, Begrünung von Stellplätzen, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren. Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m haben, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Bodenschutz und zum Vorkommen von Altlasten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt und berücksichtigt. Für den Bereich der Planung wurde bereits ein Bodengrundgutachten durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht ergänzt. Sollten entsprechende Handlungen zur Lagerung und Entsorgung notwendig werden, wird dies bei der Bauausführung berücksichtigt.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Aushubmaterial werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im späteren Vollzug abgehandelt und berücksichtigt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Festsetzung formuliert. Für den Bereich der Planung wurde bereits ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden im Umweltbericht ergänzt.

Stellungnahme:

Begrüßt wird ausdrücklich die Empfehlung, bei Baumaßnahmen ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dies ist insbesondere aufgrund der Lage auf dem ehemaligen Kasernengelände und der

entsprechenden Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster auch für die frühzeitige Planung der Verwertungs- bzw. Entsorgungswege des Aushubmaterials zu empfehlen.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur Empfehlung der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes wird dankend entgegengenommen. Die Ergebnisse der ersten Baugrunderkundungen werden in die weitere Planung eingearbeitet und im Umweltbericht ergänzt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Bewertung der Bodenfunktionen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt und berücksichtigt.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt und berücksichtigt.

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

Stellungnahme:

Hinweis:

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zum Umgang mit Abfällen wird zur Kenntnis genommen und im parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen.

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.05.2021, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegeben wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die darin vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise wurden in den Entwurf des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits eingearbeitet. Die Stellungnahme sowie die bereits getroffene Abwägungsentscheidung hierzu sind untenstehend in kursiv aufgenommen, an dem Beschluss wird festgehalten. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes besteht keine weitere Relevanz.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme vom 25.05.2021 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

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

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

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

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt

DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

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

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

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

Grundwasser

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

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

Bergbau: Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

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

Die Anmerkungen zur Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits als nachrichtliche Übernahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Durch die Planung kommt es zu keinen Konflikten mit der Wasserschutzgebietsverordnung.

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

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

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Änderungsbereich zu der Oberjura-Massenkalk-Formation. Im Gebiet steht gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg (M 1: 50.000) unterer Massenkalk an, welcher sich neritisch (im Flachmeer) aus biogenen Abscheidungen (nichtorganisches Material) im Oberjura gebildet hat. Die geologische Einheit besteht zu großen Teilen aus Kalksteinen, nur in geringer Konzentration lässt sich Kalkmergelgestein finden. Der Massenkalk weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf und ist als Karstgrundwasserleiter charakterisiert, wodurch dem Sediment eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt. Auf Grund der Heterogenität ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus dem unteren Massenkalk haben sich laut der Bodenkarte des LGRB (M 1: 50.000) als vorherrschende Bodentypen ursprünglich Braune Rendzina, Rendzina und Braunerde-Rendzina aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Karbonatgestein, daneben Terra fusca-Rendzina, Terra fusca und Braunerde-Terra fusca aus geringmächtigem Verwitterungston gebildet. Heute sind die Böden durch anthropogene Einflüsse (Auftrag, Abbau, militärisch genutztes Gelände, etc.) stark gestört und daher als "gestörtes Gelände" in der Bodenkarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg (M 1: 50.000) gekennzeichnet.
- Beim Änderungsbereich handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche jedoch stark anthropogen überprägt und einer intensiven Nutzung ausgesetzt sind. Die Böden im zu ändernden Gebiet weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und eignen sich mittelmäßig bis (sehr) gut als Standort für natürliche Vegetation. Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit gering bis mittel, die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe als mittel bis hoch eingestuft. Da die Böden im Gebiet in unversiegeltem Zustand vorliegen, können sie ihre natürliche Bodenfunktionen weitestgehend erfüllen.
- Laut dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg handelt es sich um ein gestörtes Gelände. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich wiederum als Altlastenverdachtsfläche dar. Dies ist auf die räumliche Nähe zum Truppenübungsplatz Heuberg zurückzuführen. Der Verdachtsfall wurde für das Plangebiet zwischenzeitlich ausgeräumt, entsorgungsrelevanten Verunreinigungen können aber nicht ausgeschlossen werden (Vergleich Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich der Gemeinde Stetten am kalten Markt in der Fassung vom 04.02.2019 des Ingenieurbüros Blaser). Aus diesem Grund wurde bereits eine Baugrundbeurteilung mit Gründungsberatung durchgeführt. Wie aus dem Bericht der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) zu entnehmen ist, wurden hinsichtlich der Beurteilung der Aushubmassen zonierte Mischproben von den aus den mittels Bagger ausgehobenen Schürfen genommenen Proben hergestellt. Dabei konnten in den Schürfen SG 1 bis SG 4 leicht erhöhte Werte im Feststoff von Chrom mit

- 66 mg/kg und Nickel mit 52 mg/kg festgestellt werden. In den Schürfen SG 5 bis SG 7 konnten leicht erhöhte Werte im Feststoff von Arsen mit 16,9 mg/kg, Chrom mit 66 mg/kg und Nickel mit 52 mg/kg nachgewiesen werden. Genauere Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
 - Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichte Bebauung gehen die intensiv genutzten Mähwiesen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Zudem kommt es im Bereich der geplanten Baukörper zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Gebiet für einen Lebensmittelvollsortimenter handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke sehr hoch.
- Aufgrund der leicht erhöhten Werte im Feststoff von Arsen, Chrom und Nickel sind die Bestimmungen der VwV-Boden zur Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu beachten. Im Falle einer Wiederverwertung gilt der Zuordnungswert Z 0* IIIA bzw. Z 1.1 gem. VwV Boden (Zuordnungswert für Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen; Feststoff- und Eluatgehalte im Bodenmaterial). Im Falle einer Deponie ist das Bodenmaterial gemäß der Deponieverordnung als DK 0 einzustufen (Deponie mit geringsten Ansprüchen). Genauere Angaben sind dem Gutachten der H.-G. Holzwarth Geotechnik (Fassung vom 05.05.2021) zu entnehmen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit Ausnahme von Bereichen, die auf Grund von Produktionsabläufen und regelmäßigem Befahren (u.a. LKW) einen entsprechenden Bodenbelag erfordern; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen) festzusetzen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

1. Wasserversorgung

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an das örtliche Versorgungsnetz wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Kommunales Abwasser / Niederschlagswasser

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

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leit-faden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

In der Satzung des nachfolgenden Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Beseitigung des auftreffenden Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die gesetzlichen Vorgaben und Regelwerke berücksichtigt. Derzeit sieht der parallel aufgestellte Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers über ein Versickerungsbecken direkt auf der Fläche vor, sodass die benannten Vorgaben erfüllt werden.

Stellungnahme:

2.2 Grundwasserschutz

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung kommt es zu keinen Konflikten mit den Inhalten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Heuberg". Das Verbot von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken wird bereits im Umweltbericht beschrieben.

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

1. Wasserversorgung

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur gesicherten Trinkwasserversorgung durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2. Abwasserbeseitigung

Die Anmerkungen und Hinweise aus der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 25.05.2021 wurden soweit berücksichtigt. Zum Bereich Abwasser gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Anmerkungen. Die in der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Aussagen haben weiterhin Bestand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

3. Grundwasserschutz

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im zu ändernden Gebiet nicht vor.
- Die Böden im Änderungsbereich sind vollständig unversiegelt, sodass das auftreffende Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern kann.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Im Rahmen der Baugrundbeurteilung der H.-G. Holzwarth Geotechnik (vgl. Gutachten zur Baugrundbeurteilung vom 05.05.2021) konnten bei den Erkundungsarbeiten ebenfalls keine Wasserzutritte festgestellt werden.

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Durch das Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers. Die gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Die Versiegelung wird ausschließlich offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung in erheblichem Maße verändert werden. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung von wasserdurchlässigen (versickerungsfähigen) Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen; Anlage einer Versickerungsmulde; extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 20°) festzusetzen, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu reduzieren.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an.

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Bestandsaufnahme:

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

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

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

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die überwiegende Versiegelung der neu angelegten Baukörper und Verkehrsflächen wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Die Frischluftbildung der bestehenden Gehölze wird durch teilweise Rodung gemindert. Durch die festgesetzten Neupflanzungen und die Pflanzbindung bzw. Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen werden die Auswirkungen auf die Frischluftbildung im Änderungsbereich gemindert. Insgesamt kommt es hierbei zu keinen erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.
- Auswirkungen der Änderung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der Größe des geplanten Vollsortimenters mit dazugehörigen Verkehrsflächen und auf Grund der Nutzungsart des Änderungsbereiches zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Steinbeisstraße" erschlossen, da das zu ändernde Gebiet bisher jedoch nur Grünfläche war und künftig stark frequentiert sein wird, muss mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase gerechnet werden. Auf Grund der Vorbelastungen durch umliegende Gewerbegebiete und Verkehrswege (u.a. Landesstraße "L 218") wird insgesamt mit keinen nennenswerten Erhöhungen gerechnet.
- Die Neubebauung führt zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Vollsortimeter Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen der Änderung werden sich vor allem auf den Änderungsbereich und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Pflanzbindungen und Neupflanzungen von Gehölzen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden.

- Eine Anfälligkeit der Änderung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt (z.B. ausreichende Dimensionierung der Versickerungsmulde). Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Pflanzungen (insbesondere Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grünflächen) sowie zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) abgemildert. Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Auch im zu ändernden Gebiet des geplanten Vollsortimenters kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Bestandsaufnahme:

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

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

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine bzw. kaum eine Beeinträchtigung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat keine bzw. geringfügige Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von und in das zu ändernde Gebiet. Eine Ortsrandeingrünung ist bereits vorhanden und wird im Zuge der Änderung erweitert. Auf Grund der Lage zwischen Verkehrswegen, Bestandsbebauung und einer Sportstätte handelt es sich von Grund auf nicht um ein das Landschaftsbild prägendes Gebiet, weshalb auch hier keine Beeinträchtigungen erkennbar sind.
- Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote und Pflanzbindung, Begrünung von Stellplätzen, Pflanzliste mit standortgerechten heimischen Gehölzen, nichtheimische Gehölze auf max. 5 % der Fläche, in Übergangsbereichen keine Hecken aus Nadelgehölzen).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

Das Sondergebiet für den Vollsortimenter fügt sich gebietsverträglich in die bestehende Bebauung ein. Unüberwindliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich einer gebietsverträglichen Einfügung in die bestehende Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 21.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 sowie Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 08.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes wurde bereits im Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Planung des Marktes war hierfür hinreichend weit fortgeschritten.

Die technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 221120 / 2 vom 24.09.2021) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 12.12.2022:

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

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

Bestandsaufnahme:

- Das zu ändernde Gebiet besitzt auf Grund seiner Lage zwischen Bestandsbebauungen und Verkehrsflächen und auf Grund der Nähe zum Truppenübungsplatz Heuberg und der Albkaserne nur eine geringfügige Erholungseignung.
- Nördlich des zu ändernden Bereiches befindet sich ein Sportplatz. Von diesem gehen Lärmemissionen aus. Von der südlich und östlich gelegenen Landesstraße werden Schadstoffe in den Änderungsbereich eingetragen, auch kommt es hier zu Lärm- und Geruchsmissionen in das zu ändernde Gebiet.

- Im Umfeld des Änderungsbereiches befindet sich zudem eine schutzbedürftige Wohnbebauung. Auf diese wirken ebenfalls bereits die Vorbelastungen durch die Landesstraße sowie des bestehenden Gewerbes ein (vgl. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 221120 (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) des Ingenieurbüro Greiner vom 24.09.2021).
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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

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 Lärmbelastung 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. Bei Gewerbegebieten: In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige

Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Anregungen oder Bedenken der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorliegen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Planungsgebiet schließt direkt westlich an eine Fläche an, in welcher sich auf Luftbildern beidseitig der L 218 durch Schattenmerkmale mehrere vorgeschichtliche Grabhügel zeigen. Dabei handelt es um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, dessen undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG nicht zulässig ist.

Um zu klären in wie weit das Kulturdenkmal in das Plangebiet reicht, sind Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege notwendig. Ggf. folgt eine Rettungsgrabung durch eine private Grabungsfirma.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege hinsichtlich möglicher vorgeschichtlicher Grabhügel und die damit einhergehenden notwendigen Voruntersuchungen wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, werden entsprechende Maßnahmen bei Bedarf auf der entsprechenden Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt.

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

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.101-1.110 kWh/m². Da das Gelände überwiegend eben ist, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Wasserschutzgebietes "Heuberg", Zone III ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Bestandsaufnahme:

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

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

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Der Änderungsgeltungsbereich grenzt im Süden und Osten an den Naturpark "Obere Donau" (Nr. 4) an.

- Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz und Hecken NO Stetten" (Nr. 1-7820-437-4345) befindet sich ca. 180 m nordöstlich des Änderungsbereiches. Etwa 240 m nordöstlich des Änderungsgeltungsbereiches ist zudem das Biotop "Hecken an L 453 und L 218 NO Stetten" (Nr. 1-7820-437-4355) situiert. Weitere Biotope finden sich im erweiterten Umkreis des zu ändernden Gebietes.
- Südlich des Änderungsbereiches, in einem Abstand von ca. 820 m beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Donau- und Schmeietal" (Nr. 4.37.036).
- Aufgrund der räumlichen Distanz ist für die oben genannten Biotope und Schutzgebiete keine Beeinträchtigung zu erwarten.
- Das zu ändernde Gebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG Heuberg" (Nr. 417.229) der Zone III und IIIA. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht in keinem Konflikt mit den Zielen und Inhalten der Wasserschutzgebietsverordnung. Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind daher nicht gegeben.

Biotopverbund:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

Die Belange der unteren Vermessungsbehörde sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Belange der unteren Vermessungsbehörde betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

Stellungnahme:

Zuletzt wurde unter dem 25.05.2021 zu der Planung Stellung genommen.

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

Stellungnahme:

Ein weiteres folglich zu beachtendes raumordnungsrechtliches Ziel ist das Integrationsgebot.

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

Diese Erläuterungen geben einen zureichenden Fingerzeig, wie als integriert anzusehende Standorte positioniert sein müssen. Der Zusammenhang dieser Ausprägung des Zentrale-Orte-Systems mit dem Bestreben, vor allem den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch (echte) Nebenzentren zu sichern, zeigt, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment räumlich nicht so weit von der Innenstadt bzw. den Nebenzentren entfernen dürfen, dass sie ein davon unabhängiges Eigenleben führen können (OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014 – 1 MN 7/14 –, Rn. 67, juris).

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

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

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

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

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

"sollen errichtet werden" bedeutet nun nicht, dass eine städtebaulich integrierte Lage lediglich angestrebt werden soll. Vielmehr ist der Begründung klar zu entnehmen, dass ein Standort in nicht integrierter Lage lediglich dann in Betracht kommt, wenn entweder das Warenangebot nicht geeignet ist, auf die innerörtliche Einzelhandelsstruktur mehr als nur geringe Auswirkungen zu haben, oder aufgrund seiner Beschaffenheit für Stadt- und Ortskerne nicht geeignet ist (vgl. dazu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22. November 2013 – 3 S 3356/11 –, Rn. 69, 70, juris).

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

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

Dies zugrunde gelegt, ist eine städtebaulich integrierte Lage, das heißt eine Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang nach Auffassung der höheren Raumordnungsbehörde zu verneinen. Gemäß der Auswirkungsanalyse gewährleiste der Standort eine schnelle und einfache Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen, ohne eine verstärkte Verkehrsbelastung im Wohnsiedlungsbereich des Kernorts zu induzieren. Die höhere Raumordnungsbehörde versteht diese Formulierung so, dass gerade an keine fußläufige Anbindung, sondern an eine motorisierte Anbindung des Marktes gedacht ist, d.h. die Verkehrsbelastung nicht in den Wohnsiedlungsbereich hineingetragen wird, sondern eben gerade an einen Standort der außerhalb des Wohnsiedlungsbereichs liegt. Dies widerspricht aber dem Ziel einer fußläufigen Anbindung. Auch führt das Gutachten selber aus, dass

der Vorhabenstandort unweit der Ortsmitte, also gerade nicht innerhalb der Ortsmitte, d.h. innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs gelegenen Bereichs mit wesentlichem Wohnanteil liegt. Der Vorhabenstandort liegt vielmehr isoliert und außerhalb des südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichs, zusätzlich von diesem durch eine Landesstraße getrennt. Der Vorhabenstandort ist, auch aufgrund der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes geeignet, ein "Eigenleben" zu entwickeln (siehe oben) und gerade keine funktionale Verbindung mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt zu bilden. Auch kann das Kasernenareal nicht berücksichtigt werden. Der Ausgang der Kaserne befindet sich nach unseren Informationen weiterhin auf der vom Vorhabenstandort abgewandten Seite, so dass die Kaserne nicht zum fußläufigen Nahbereich gezählt werden kann.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme:

Auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ist zumindest nicht ausgeschlossen.

Was das Beeinträchtigungsverbot angeht, so führt die Auswirkungsanalyse der GMA selber aus, dass bei der angesetzten Verkaufsfläche des neu geplanten Lebensmittelvollsortimenters von ca. 1.400 m² ein nicht unerheblicher Umsatzanteil zu Lasten der vorhandenen Discounter im zentralen Versorgungsbereich wirksam werden. Insgesamt würden gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rund 0,7 – 0,8 bzw. eine Umverteilungsquote von rund 10 % wirksam (Seiten 31 und 33 der Auswirkungsanalyse). Zwar sei auch bei einer Umverteilungsquote von 10 % nicht per se davon auszugehen, dass mit Betriebsschließungen zu rechnen sei. Widerlegt wird dies jedoch auch nicht, sondern lediglich darauf verwiesen, dass Netto eine Verlagerung und Modernisierung angekündigt habe.

Es ist daher davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann ("nicht unerheblicher Umsatzanteil zu Lasten der vorhandenen Discounter im zentralen Versorgungsbereich"). Da ein Lebensmittelmarkt auch eine Magnetfunktion hat/ein Frequenzbringer ist, ist eine Beeinträchtigung auch der weiteren Einzelhandelsbetriebe zu erwarten, was den zentralen Versorgungsbereich und damit die verbraucher-nahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung weiter schwächen würde.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine (Neu-)Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in integrierter Lage durch die Ansiedlung des Vollsortimenters in nicht integrierter Lage auch perspektivisch deutlich erschwert wird. So sind auch – und gerade – "vorgeschädigte" zentrale Versorgungsbereiche schutzwürdig im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes (OVG Lüneburg, Beschluss vom 03. April 2019 – 1 MN 129/18 –, Rn. 35, juris).

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Höheren Raumordnungsbehörde die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes in Zweifel gezogen wird.

Von Seiten der Höheren Raumordnungsbehörde wird auf die Auswirkungsanalyse der GMA verwiesen und festgehalten, dass lediglich eine oberflächliche Auseinandersetzung mit dem Beeinträchtigungsverbot stattgefunden habe. Im Nachgang der Besprechung im Rathaus von Stetten am kalten Markt am 14.09.2022 mit diversen Projektbeteiligten wurde die Auswirkungsanalyse der GMA (Fassung vom 17.10.2022) entsprechend nachgeschärft. In der vorliegenden Fassung wird individuell auf die Betriebe eingegangen, welche durch die Ansiedlung des Vollsortimenters beeinträchtigt werden könnten. Es zeigt sich, dass eine Beeinträchtigung oftmals allenfalls vernachlässigbar ist. Dies liegt in weiten Teilen daran, dass die Sortimente nicht deckungsgleich sind bzw. diverse Alleinstellungsmerkmale (z.B. Umfang des Warenangebots pro Segment) vorliegen. Der einzige Betrieb, welcher negative Einwirkungen erfahren könnte ist der bestehende Norma-Markt.

Dieser erfährt bereits jetzt keinen großen Zuspruch. Durch diverse einschränkende Faktoren (z.B. Parkplatzsituation, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten) ist dessen Zukunftsperspektive gering. Von Seiten der Gemeinde wird eine Wohnnutzung im Bereich des bestehenden Norma-Marktes zukünftig präferiert. Im direkten Umfeld des geplanten Vollsortimenters sind sogar Synergieeffekte zu erwarten.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass sich das Nahversorgungszentrum der Gemeinde Stetten am kalten Markt bereits durch bestehende Betriebe im Bereich der nördlichen Lagerstraße etabliert hat und aufgrund anstehender Entwicklungen dort auch stabilisieren wird.

Diese Entwicklung ist vom planerischen Willen der Gemeinde gedeckt, da die " Lagerstraße vom Kreisverkehr bis zum Rathaus nicht als zusammenhängende Versorgungslage aufrechterhalten werden kann" (Auswirkungsanalyse GMA).

Die Gemeinde schließt sich den Ausführungen der Auswirkungsanalyse an.

Die Begründung wird ergänzt.

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

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird zur Kenntnis genommen. Diese ist voranstehend zu dieser Stellungnahme in diesem Dokument enthalten. Auf die dort getroffene Abwägungsentscheidung wird verwiesen.

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

Stellungnahme:

Zuletzt wurde unter dem 15.02.2022 zu der Planung Stellung genommen.

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

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

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

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

Was das Beeinträchtigungsverbot angeht, so prüft die Auswirkungsanalyse letztlich nicht, ob das Vorhaben den Norma-Markt beeinträchtigen wird. Es wird lediglich darauf hingewiesen (unterstellt), dass der Standort unabhängig von dem geplanten Vollsortimeter für eine langfristige Versorgung nicht gesichert sei. Nur weil in der Vergangenheit nach einem anderen Standort gesucht wurde, bedeutet dies nicht automatisch, dass die Firma Norma nicht an dem Standort festhalten wird bzw. dürfte die Neuansiedlung eines anderen Marktes erschwert werden. Die Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 08.11.2022 zur Entwurfsfassung vom 01.07.2021 räumt auf den Seiten 11 und 12 selbst ein, dass der Norma-Markt negative Einwirkungen erfahren könnte.

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einleitende Zusammenfassung des Sachverhaltes und der im Rahmen des Verfahrens vorgenommenen Änderungen sowie der ursprünglich geäußerten Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme dargestellt, soll die Öffnung der Kaserne erfolgen. Dies ist schriftlich abgesichert. Hinsichtlich der Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot wird auf das Fazit der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA verwiesen:

Die mögliche Ansiedlung eines Vollsortimenters am Kreisverkehr Lagerstraße / L 218 wird eine sich bereit heute abzeichnende Entwicklung (Konzentration der Nahversorgung im nördlichen Teil der Ortsmitte) verstärken und ggf. beschleunigen. Dies ist jedoch nicht im Sinne einer Beeinträchtigung zu verstehen, sondern vielmehr als planerisch beabsichtigte, sinnvolle Entwicklung, die der langfristigen Sicherung der Nahversorgung in Stetten a. k. M. dient. Zuletzt vor diesem Hintergrund und den genannten planerischen Bestrebungen wird an der gegenständlichen Planung als sinnvolle Entwicklungsachse festgehalten und begrüßt, dass seitens der höheren Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels die Bedenken sowohl gegen die Änderung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans zurückgestellt werden.

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

Stellungnahme:

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

Es bestehen keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass keine Einwände von dem Fachbereich Bauplanungsrecht des Landratsamtes vorgebracht werden. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung, dass es sich um eine koordinierte Stellungnahme der einzelnen Fachbereiche handelt, wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinsame Ausschuss wird sich im Rahmen des Abwägungsprozesses bzw. der Abwägungsentscheidung mit den einzelnen Punkten auseinandersetzen. Der Bitte um Zusendung der Abwägungsergebnisses wird spätestens nach Verfahrensabschluss nachgekommen.

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

Stellungnahme:

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vollsortimenter" wird unter Beachtung der [bei den entsprechenden Schutzgütern aufgeführten] Auflagen und Hinweise zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch Einhaltung der [dort genannten] Auflagen überwunden werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich einer prinzipiellen Zustimmung bei Beachtung der entsprechenden Auflagen und Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Diese werden dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur höchstrichterlichen Entscheidung wird zur Kenntnis genommen. Diese sowie deren Folgewirkung sind bekannt und die dort genannten Vorgaben zur ordnungsgemäßen Beteiligung der Öffentlichkeit werden berücksichtigt. Im Rahmen der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die genannten Vorgaben eingehalten und es erfolgt eine entsprechende Auflistung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 21.02.2022:

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

Stellungnahme vom 12.12.2022 zur Fassung vom 02.11.2022 des Landratsamtes Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz:

Stellungnahme:

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter" wird entsprechend den vorgelegten Unterlagen zugestimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellung zur fachlichen Zuständigkeit des Fachbereichs Straßenbau und der Anhörung des Referats 42 des Regierungspräsidiums Tübingen wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Tübingen wurde ordnungsgemäß beteiligt, hat sich zu der vorliegenden Planung jedoch nicht geäußert.

Abwägung zur Stellungnahme vom 21.02.2022 und zur Stellungnahme vom 12.12.2022:

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

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

Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgelegten Form bestehen aus verkehrrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ziffer 3.1.5.1 wäre lediglich dahingehend zu präzisieren, dass der Änderungsbereich nicht "über den Anschluss an die L 218" angebunden ist, sondern die verkehrliche Erschließung über die Steinbeisstraße erfolgen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der Präzisierung der verkehrlichen Erschließung wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird dahingehend angepasst.

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass die straßenrechtlichen Belange sowohl bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch der Änderung des Flächennutzungsplanes ausreichend berücksichtigt wurden, werden zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere bisherige Stellungnahme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

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

Stellungnahme:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vollsortimenter". Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen sollen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Vollsortimenter" dargestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,00 ha. Die Fläche der Grenzflur zugeordnet und weist überwiegend eher landbauproblematischen Böden auf. Außerdem schließt sie an eine bereits vorhandene Bebauung an.

Der Fachbereich Landwirtschaft erhebt daher keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans an dieser Stelle.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die zusammenfassende Darstellung der Planung wird zur Kenntnis genommen. Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft keine Einwände bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

Stellungnahme:

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme von 25.05.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.05.2021, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der vorangegangenen Abwägungen behandelt. An dem Beschluss wird festgehalten.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 11.02.2021, schriftliche Stellungnahme vom 25.05.2021 der Netze BW GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM):

Im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

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

Aus Sicht der dezentralen Netzplanung bestehen keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Anregungen und Bedenken vorliegen, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme, dass hinsichtlich der dezentralen Netzplanung keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Zusendung des genehmigten Flächennutzungsplanänderung kann bei Bedarf nachgekommen werden.

Stellungnahme vom 01.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen:

Stellungnahme:

Betroffen hiervon sind wir nicht, da im Geltungsbereich dieser Änderungsplanung keine Erdgasversorgungsleitungen unsererseits vorhanden sind.

Gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir keine grundsätzlichen Einwendungen.

Detaillierte Stellungnahmen zu einzelnen Bereichen können wir erst bei Vorliegen differenzierter Planungen (z. B. Bebauungsplan) abgeben.

Eine endgültige Entscheidung über den Ausbau neuer Erschließungen müssen wir uns vorbehalten, bis dies anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entschieden werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass im Geltungsbereich keine Leitungen liegen und keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.02.2022 zur Fassung vom 01.07.2021 der FairNetz GmbH, Reutlingen:

Stellungnahme:

Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 12.05.2021 wurde in den öffentlichen Belangen berücksichtigt und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 12.05.2021, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthielt keine Anregungen oder Hinweise, da im genannten Bereich keine Leitungen und Anlagen betrieben werden oder geplant sind. Von einem erneuten Abdruck der Stellungnahme kann mithin abgesehen werden.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vollsortimenter"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

M. Lehn

(M. Lehn, Bürgermeister)



Planer:

M. Sieber

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