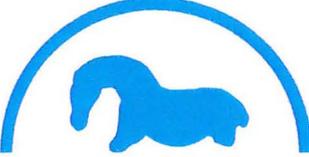


**Stadt**   
**Niederstotzingen**

Vorhabenbezogener  
**B E B A U U N G S P L A N**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**„Netto-Markt“**

Begründung mit Umweltbericht

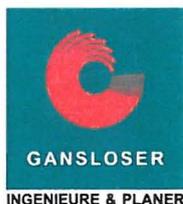
Plandatum: 18.04.2018

Aufgestellt  
Hermaringen, 3.9.18

  
.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt  
Niederstotzingen, .....

.....  
Marcus Bremer, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

---

Projektnummer 216.09154.00

Bearbeitung:

**Sandra Gansloser**  
M.Eng. Dipl.-Ing (FH)  
Stadtplanerin AKBW

**Johannes Panzer**  
M.Eng. Stadtplanung  
Landschaftsarchitekt AKBW

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
1.	ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES .....	4
2.	PLANGEBIET .....	5
3.	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG .....	6
4.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	13
6.	NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN.....	14
7.	HINWEISE .....	14
8.	PLANUNGSSTATISTIK .....	14
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>15</b>
1.	EINLEITUNG .....	15
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
3.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	24
4.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	26
<b>C.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>D.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>29</b>

## A. BEGRÜNDUNG

### 1. ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Neubau eines Netto-Marktes an der Oberstotzinger Straße, (Teilbereiche der Flst.Nr. 719, 720, 722) planungsrechtlich ermöglicht werden. Der bestehende Einkaufsmarkt (Flst.Nr. 289/2) soll im Zuge der Wettbewerbsfähigkeit sowie den gestiegenen Anforderungen heutiger Einkaufsmärkte erneuert werden. Vorab wurden 2 Szenarien erarbeitet, wobei eine Variante einen Umbau des bestehenden Marktes, die andere einen Neubau mit folgenden Parametern darstellte:

	Bestand	Bestandsumbau	Neubau
Verkaufsfläche	820 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	1.060 m <sup>2</sup> zzgl. 38 m <sup>2</sup> Backshop
Parkplätze	59 Stk. (2,5m)	42 Stk. (2,7m)	67 Stk. (2,7m)
Betriebskosten	hoch	mittel	niedrig
Zustand	veraltet (Bj 2000)  Nicht alters- und familiengerecht (schmale Gänge, hohe Regalierung, keine Übersichtlichkeit)  Technisch & Energetisch veraltet	saniert  Geringe Verbesserung	Neubau (Bj 2018)  Alters- und familiengerecht (breite Gänge, niedrigere Regalierung, Übersichtlichkeit)  Technisch & Energetisch neuester Stand (EnEV 2016)

Wirtschaftlich sind vergleichbare Umbau- wie Neubaukosten kalkuliert worden. Dabei ist zu beachten, dass der Bestand lediglich saniert wird und mit einem Neubau hinsichtlich Funktionalität, Umweltverträglichkeit, Einkaufskomfort und Architektur keinesfalls vergleichbar ist. Die Parkplatzfläche ist des Weiteren bei einem Bestandsumbau mit 42 Stellplätzen zu gering bemessen. Verhandlungen um zusätzliche Flächen im rückwärtigen Bereich des Bestandsmarktes blieben bisher ergebnislos und würden aufgrund der ansteigenden Topografie nur einen begrenzten Umbau möglich machen. Die direkt östlich angrenzende Wohnbebauung (WA) würde zudem mit einer gesteigerten Warenanlieferung und den damit einhergehenden höheren Emissionswerten ausgesetzt sein. Für die Stadt Niederstotzingen und den Betreiber des Einkaufsmarktes stellt sich demnach ein Neubau als zukunftsorientierter dar. Damit kann eine langfristige Standortsicherstellung der Nahversorgung von mind. 15 Jahren gewährleistet werden. Daneben spielen die Stärkung der Zentralität, die städtebauliche Aufwertung, eine optimierte Umweltverträglichkeit durch Lärmschutz, Energieeinsparung und Versickerungskonzepte sowie ein höherer Einkaufskomfort ebenso eine zentrale Rolle.

Mit dem Neubau soll das Sortiment erweitert und ein Backshop angegliedert werden. Vor allem sollen nun Drogeriewaren in das Angebot aufgenommen werden. Für die Stadt Niederstotzingen stellt der Neubau mit Sortimentserweiterung einen wichtigen Entwicklungsschritt im Bereich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dar. Nach der Schließung einer Schlecker-Filiale (Drogeriemarkt) entstand ein Mangel an der Versorgung mit Artikeln aus diesem Segment. Durch den Neubau kann diese Lücke geschlossen werden.

Der bisherige Standort (Flst.Nr. 289/2) wird im Zuge des Neubaus vollständig aufgegeben. Das alte Nettogebäude auf dem Gelände der Flst.Nr. 289/2 soll dann sinnvoll durch z.B. die Ansiedlung eines Fachmarkts (unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) oder sonstigen Geschäfts- und Bürosparten nachgenutzt werden. Verhandlungen hierzu sind bereits aufgenommen worden. Sollte sich langfristig kein passender Betreiber auf dem Grundstück der Flst.Nr. 289/2 etablieren können, wäre die Nutzung als Wohnbaufläche eine denkbare und sinnvolle Alternative.

Um die Auswirkungen des neu geplanten Einkaufsmarktes - auch im Hinblick auf den Einzelhandelserlass - zu analysieren, wurde ein Gutachten („Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen“) von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zu der vorliegenden Situation erstellt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die raumordnerischen Bewertungskriterien (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot) eingehalten bzw. erfüllt werden. Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei. Auf Grund der genannten Parameter, erfolgte der Entschluss zum Neubau und Umzug des Lebensmittelmarktes Netto in unmittelbarer Nähe des bisher bestehenden Marktes.

**Der Bebauungsplan umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht und Anlagen sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Planzeichnung und Begründung. Gemäß § 12(1) BauGB ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Niederstotzingen geschlossen und gem. § 12(3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

## 2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Oberstotzingen: 719, 720, 722 - jeweils anteilig.



Abb. 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt Niederstotzingen.

## **2.1 Lage und Topographie**

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Oberstotzingen und Niederstotzingen, nördlich der Niederstotzinger bzw. Oberstotzinger Straße (L 1170) und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,55 ha. Das Gelände fällt nach Nordosten um ca. 3 m ab.

Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen bzw. Gewerbeflächen. Im Osten liegt ein Weg, der als Zufahrt zu den Parkplätzen der Feuerwehr dient, sowie das Feuerwehrgerätehaus. Im Westen besteht angrenzende Bebauung. Im Süden liegt die Landesstraße L 1170 (Oberstotzinger Straße) über die das Plangebiet erschlossen wird. Im weiteren südlichen Verlauf befinden sich teilweise Wohnbebauung als auch landwirtschaftliche Flächen.

## **2.2 Vorhandene Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Im Norden des Plangebiets wird eine Retentionsfläche (Rigolen) für unverschmutztes Niederschlagswasser ausgebildet. Die Hinweise aus dem Baugrundgutachten vom 28.04.2016 sind zu berücksichtigen.

## **2.3 Immissionsschutz**

Bei einer gewerblichen Nutzung im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) soll die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm durch den Lebensmittelmarkt an der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung geprüft werden.

## **2.4 Umweltverträglichkeit**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dokumentiert (vgl. Kapitel B).

# **3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

## **3.1 Flächennutzungsplan**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Derzeit sind Flächen für den Gemeinbedarf (Nutzung: Feuerwehr, ca. 1.500 m<sup>2</sup>), sowie landwirtschaftliche Flächen (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) dargestellt (vgl. Abb. 2). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde am 31.05.2017 in der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Sontheim-Niederstotzingen gefasst.



Abb. 2: aktuell gültiger Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Sontheim-Niederstotzingen mit eingezeichnetem Geltungsbereich

Im Zuge dieser Flächenneuausweisung werden an anderer Stelle Flächen (ca. 5.500 m<sup>2</sup>) aus dem FNP herausgenommen. Hierfür werden südlich des Plangebiets eine geplante Wohnbaufläche (Fläche A, Flst.Nr. 454, 455, Gemarkung Niederstotzingen) und eine Gewerbefläche (Fläche B, Flst.Nr. 341, 342, Gemarkung Niederstotzingen) reduziert und als landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen ausgewiesen (vgl. Abb.3).



Abb. 3: Flächenherausnahme im aktuell gültigen FNP der Stadt Niederstotzingen

### 3.2 Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan (2010) des Regionalverbands Ostwürttemberg bildet die Stadt Niederstotzingen gemeinsam mit der Gemeinde Sontheim an der Brenz ein Doppelzentrum auf der Stufe eines Kleinzentrums im ländlichen Raum mit dem Siedlungsbereich eines zentralen Ortes entlang einer ausgewiesenen Entwicklungsachse. Im Maßnahmenggebiet ist eine geplante Straße für den regionalen Verkehr eingetragen, die jedoch nicht weiterverfolgt werden soll. Des Weiteren sind Fernwasserleitungen sowie Hochspannungsfreileitungen (110 kV) im Bereich des Plangebiets, welcher als Bereich für die Landwirtschaft dargestellt ist, vermerkt (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg

### 3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies erfordert, dass die bauleitplanerischen Entscheidungen einer Gemeinde insbesondere mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebracht werden. Um ein solches im Zuge der Bauleitplanung zu beachtendes Ziel handelt es sich sowohl bei dem Konzentrationsgebot, wie es in Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 (LEP) seinen Niederschlag gefunden hat, als auch bei dem in Plansatz 3.3.7.1 Satz 2 und PS 3.3.7.2 Satz 1 LEP geregelten Beeinträchtungsverbot, die gemeinsam mit den ebenfalls als Zielen der Raumordnung gekennzeichneten Kongruenz- und Integrationsgeboten nach den Plansätzen 3.3.7.1 Satz 1 und 3.3.7.2 Satz 2 LEP den landesplanerischen Rahmen für die Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten für die Bauleitplanung vorgeben. Ergänzend gelten die Regelungen des Regionalplans Ostwürttemberg 2010 (RPOW), sofern sie die Regelungen des LEP und den dort abgesteckten Differenzierungsrahmen (nur) verfeinern und konkretisieren.

Bei gebotener Anwendung dieser Maßgaben steht die Sondergebietsfestsetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang, wenn man sie nach den hier einschlägigen landesplanerischen Vorgaben des LEP und des RPOW beurteilt. Im Einzelnen:

#### 3.3.1 Konzentrations- und Integrationsgebot

Dass durch die Festsetzung des Sondergebiets zur Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs zur Grund- und Nahversorgung das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot gewahrt werden, mithin die Gebote, die an die Lage des Einzelhandelsbetriebs in der Raumschaft bzw. in der Gemeinde anknüpfen und damit vorhabenunabhängig wirken, wurde bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens geklärt. So heißt es diesbezüglich in der dortigen Begründung:

### **„Konzentrationsgebot**

Gewahrt wird insbesondere das Konzentrationsgebot. Aus diesem Gebot folgt, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen haben und deshalb in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen. Dies ergibt sich jedenfalls aus Plansatz 3.3.7 LEP. Ob in diesem Zusammenhang ergänzend auch Plansatz 2.6.2 (Z) und Plansatz 2.6.3 (Z) des hier einschlägigen Regionalplans Ostwürttemberg 2010 zu beachten ist, kann dahinstehen. Ginge man mit Blick darauf, dass nach Plansatz 2.6.3 (Z) Kleinzentren und nicht zentrale Orten einschränkungslos als Standorte für Großformen des Einzelhandels nicht in Betracht kommen sollen, davon aus, dass durch dieses regionalplanerische Ziel die landesplanerische Vorgabe des Plansatzes 3.3.7 LEP nicht nur - wie dies gemäß § 11 Abs. 2 LPlG geboten ist - regionalmaßstäblich nachvollziehend präzisierend ausgeformt, sondern in unzulässiger Weise gestaltend konkretisiert wird, so wäre der Plansatz 2.6.3 (Z) zwar unwirksam und hier nicht bindend (vgl. zum Regionalplan der Region Stuttgart: VGH BW, Ur. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09). Auch in diesem Fall bliebe es aber nach der Rechtsprechung bei den diesbezüglichen Vorgaben des LEP als landesweitem Raumordnungsplan. Einzelhandelsgroßprojekte können damit nur unter den Maßgaben dieser Zielvorgabe in einem Kleinzentrum zugelassen werden. Die diesbezüglichen Voraussetzungen liegen bei dem ein gemeinsames Doppelzentrum bildenden Kleinzentrum der Gemeinden Niederstotzingen und Sontheim an der Brenz vor:

### **Ausnahme**

Zum einen sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur in der Regel ausschließlich in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Es handelt sich bei diesem Plansatz mithin um eine Sollvorschrift, von der in Konsequenz dieses Normcharakters auch in atypischen Fällen abgewichen werden kann, und zwar ohne ein Zielabweichungsverfahren durchführen zu müssen (VGH BW, Ur. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 144/10). Eine solche atypische Situation liegt hier vor, weil es um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unter Inanspruchnahme der bestehenden Verkehrsinfrastruktur an einem von den vorhandenen Discountern Netto und Penny bereits vorgeprägten etablierten Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage geht, der die Nah- und Grundversorgung der Gemeinde Niederstotzingen weitergehend sicherstellen soll, und hierauf gleichsam auch begrenzt ist. Der über das Bauleitplanverfahren zugelassene Einzelhandelsbetrieb lässt damit keine überörtlichen Auswirkungen erwarten, sodass er in jeder Hinsicht vereinbar ist mit der Zielsetzung des Konzentrationsgebots. Das durch dieses Ziel in Bezug auf die Steuerung der Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten verbindlich gemachte Prinzip der zentralörtlichen Gliederung bezweckt nämlich gerade die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, eine effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr (vgl. VGH BW, Ur. v. 15.11.2012, Az.: 8 S 2525/09).

### **Grundversorgungsklausel**

Zum anderen lässt Plansatz 3.3.7 LEP Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zu, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Auch diese (ausdrücklich geregelte) Ausnahmebestimmung lässt sich hier fruchtbar machen. Dem steht die vorgesehene Verkaufsflächenausstattung, die Niederstotzingen - auch unter Berücksichtigung der beiden bereits vorhandenen Discounter - erhalten wird, nicht entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof hat ausdrücklich anerkannt, dass die Gemein-

den ohne zentralörtliche Funktion bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten auf Grundlage der „Grundversorgungsklausel“ nicht auf die bloße Sicherung der Nahversorgung beschränkt sind. Vielmehr ermöglicht diese Klausel auch eine erhebliche Verbesserung einer bereits adäquaten Grundversorgungssituation (VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, Az.: 5 S 1444/10).

Nicht mehr und nicht weniger ist auch die Zielsetzung, die mit der Darstellung der Sonderbaufläche verfolgt wird. Es geht darum, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein Standort für einen solchen Lebensmittelmarkt entwickelt werden kann, der auch seiner Größe nach den heutigen Gegebenheiten im Einzelhandel genügt. Dadurch soll die Versorgung der Bevölkerung nicht nur in quantitativer Hinsicht, sondern auch in qualitativer Hinsicht sichergestellt und auf diese Weise verhindert werden, dass die Bevölkerung längere Wege in Kauf nehmen muss, um sich in benachbarten Orten mit den Waren des kurzfristigen Bedarfs angemessen auszustatten. Dies soll die Bevölkerung vor Ort machen können, wie dies auch der LEP ausdrücklich in seinem Leitbild vorsieht. Es sollen nachhaltige Versorgungsstrukturen in Niederstotzingen geschaffen werden, die das Einkaufsverhalten der Bevölkerung, so insbesondere auch das steigende Qualitätsbewusstsein, berücksichtigt.

### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot wird eingehalten. Der Standort fügt sich nicht nur in das zentralörtliche System der Raumschaft ein, sondern ist vielmehr auch innerhalb des Gemeindegebiets in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden. Ausgehend davon, dass das Integrationsgebot dazu dient, eine sowohl raumstrukturell wie auch raumfunktionell verträgliche Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sicherzustellen, mithin eine Ansiedlung, die an der Zielsetzung einer wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, einer effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie an einer Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und unnötigen Verkehrs ausgerichtet ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.12.2010; Az.: 4 C. 14.01), können die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage nicht weiter gehen als dies zur Sicherung dieses überörtlich wirkenden Raumordnungsziels geboten und erforderlich ist (BVerwG, Beschl. v. 08.03.2006, Az. 4 B 75.05). Die von der Rechtsprechung entwickelte Definition zum städtebaulich integrierten Standort berücksichtigt dies. Danach werden städtebaulich integrierte Lagen definiert als „Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen“ (VGH BW, Urt. v. 22.11.2013, Az.: 3 S 3356/11). Diese Kriterien liegen hier ohne weiteres vor. Auf die Auswirkungenanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vom 27.11.2017 wird verwiesen.“

Diese Ausführungen werden zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen in Bezug genommen und zum Gegenstand auch der hiesigen Begründung gemacht. Ergänzend wird verwiesen auf die „Auswirkungenanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit Stand vom 27.11.2017, die diesen Befund deckt.

### **3.3.2 Kongruenz- und Nichtbeeinträchtigungsgesamt**

Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots, deren Geltung jeweils von dem Vorhaben, das über den Bebauungsplan konkret zugelassen werden wird, abhängig ist, wurde im Bebauungsplan sichergestellt, indem das zulässige Nutzungsspektrum erheblich eingeschränkt wurde durch entsprechende Festsetzungen insbesondere zur

zulässigen maximalen Größe der Verkaufsfläche und der zulässigen Zusammensetzung des Sortiments. Durch die Sondergebietsausweisung, die eng gefasst ist und sich nur noch auf einen Lebensmittelmarkt beschränkt, der typologisch der Grund- bzw. Nahversorgung dient, wurde gleichermaßen gewährleistet, dass die in der Auswirkungsanalyse der GMA zugrunde gelegten Flächenleistungen nachvollziehbar und plausibel sind. So wird durch die betriebs-typenbezogene Beschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums auf einen Lebensmittelmarkt gewährleistet, dass sich in dem Gebiet nicht die Firmen ansiedeln können, die Flächenleistungen aufweisen, die über diejenigen hinausgehen, die von gutachterlicher Seite angesetzt worden sind. Hierzu dient im Weiteren die Zulassung nur eines Lebensmittelmarktes mit einem hieran angeschlossenen Back-Shop, dessen Verkaufsfläche über eine Obergrenze beschränkt wird. Insofern kann in diesem Zusammenhang auf die Erhebung der GMA zu der zu erwartenden Umsatzherkunft und Umsatzverteilung zurückgegriffen werden. Hierzu jeweils im Einzelnen:

### **Kongruenzgebot**

Nach der Auswirkungsanalyse der GMA ist für den hier relevanten Fall, dass in dem Anwesen Theodor-Strom-Straße 12 auch künftig ein Lebensmittelmarkt auf einer Verkaufsfläche von 860 m<sup>2</sup> betrieben werden wird, davon auszugehen, dass der Umsatz, den der über den Bebauungsplan zuzulassende Markt auf sich vereinigen wird, zu 73% aus der Gemeinde Niederstotzingen selbst kommen wird und weitere 4% dieses Umsatzes aus der Nachbargemeinde Sontheim an der Brenz. Insgesamt 77% des Umsatzes werden also aus dem Verflechtungsbereich des durch diese beiden Gemeinden gebildeten gemeinsamen Doppelzentrums kommen und nur 23% aus anderen Gemeinden. In Ansehung dessen, dass nach Ziffer 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg eine wesentliche Überschreitung des zentralen Verflechtungsbereichs nicht zu erwarten steht, wenn nicht mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen, entspricht der zuzulassende Lebensmittelmarkt seiner Größe und seinem Sortiment nach der in dem Verflechtungsbereich zu versorgenden Bevölkerung, Umsatz und Kaufkraft sind mithin miteinander kongruent.

### **Beeinträchtigungsverbot**

In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung steht der nach Maßgabe der Sondergebietsfestsetzung zulässige Lebensmittelmarkt auch in Ansehung des Beeinträchtigungsverbots. Dies gilt selbst dann, wenn die Nutzung des Anwesens Theodor-Strom-Straße 12 als Lebensmittelmarkt aufrecht erhalten bliebe. Es wären dann nach der Auswirkungsanalyse der GMA Umsatzumverteilungen von maximal 6% zu erwarten. Schützenswerte Versorgungsbereiche würden dadurch nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

Nach alledem werden die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Die Raumverträglichkeit ist gewährleistet.

## **4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Verlegung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ermöglicht werden. Vorgesehen ist, den bestehenden Netto-Markt östlich des Plangebiets zu schließen und im Plangebiet einen Neubau samt Erweiterung und Backshop aufzubauen. Der Markt dient laut Gutachten der GMA (27.11.2017) mit seiner Größenordnung von über 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Sicherung der Nahversorgung vor Ort. Demnach sollte für Niederstotzingen trotz der Vorgabe des Regionalplans (kein großflächiger Einzelhandel im Kleinzentrum) die Ausnahmeregelung des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002), Punkt 3.3.7 Bestand haben, zumal auch der Bestandmarkt bereits großflächig ist.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl**

Im Sondergebiet wird die Obergrenzen von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt, um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken.

#### **4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergibt sich aus den Erfordernissen des projektierten Vorhabens und orientieren sich an den Bestandshöhen der Umgebung.

#### **4.2.3 Höhenlage**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird festgesetzt, um geländeangepasstes Bauen zu erreichen.

### **4.3 Bauweise**

Die abweichende Bauweise begründet sich dadurch, dass für den Einzelhandel auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge benötigt werden.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die ausgewiesene Baugrenze ermöglicht eine flexible Grundstücksaufteilung und Nutzbarkeit der Baugrundstücke und bezieht sich auf den Gebäudestandort. Außerhalb sind Flächen für Pkw-Parkplätze, Fahrradständer, Preisanzeiger und Einkaufswagenunterstände zulässig, die zu einem Einkaufsmarkt gehören. Aufgrund des vorliegenden Bauverbots (20 m zur Landesstraße) liegt eine Schadenersatzverzichtserklärung gegenüber dem Straßenbaulastträger zur Anlage von Pkw-Stellplätzen vor.

### **4.5 Nebenanlagen**

Die Umgrenzung von Nebenanlagen braucht aus ortsgestalterischen Gründen nicht besonders beschränkt zu werden.

### **4.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser**

Um das von den Dachflächen und Pkw-Stellplätzen anfallende unschädliche Niederschlagswasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser behandeln zu können, ist im Norden des Plangebiets eine Versickerungs- und Retentionsmulde auszubilden.

## **4.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **4.7.1 Oberflächenwasserableitung**

Kann das in der Retentionsmulde anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden, ist ein Notüberlauf an den Kanal herzustellen. Damit soll vermieden werden, dass bei größeren Wassermengen umgrenzende Flächen überflutet werden. Das Baugrundgutachten empfiehlt ausdrücklich einen Notüberlauf herzustellen.

### **4.7.2 Dachdeckung**

Um das Regenwasser von Dachflächen versickern zu können sind Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall nicht zulässig. Regenwasser von Dachflächen dieser Art kann hohe Metallkonzentration aufweisen, die sich im Oberboden anreichern.

Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech, da hier das Regenwasser nicht negativ beeinflusst wird.

### **4.7.3 Pkw-Stellplätze**

Um den Vollversiegelungsgrad zu minimieren, werden die Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt.

## **4.8 Pflanzgebote auf privaten Grünflächen**

Die an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Bäume dienen der Beschattung der Parkplätze und der gefälligen Gestaltung des Plangebiets. Ebenso dienen die Bäume an der Oberstotzinger Straße einer optischen Aufwertung. Die Pflanzflächen sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und unversiegelt zu belassen, um für die Bäume als Standort dienen zu können. Auf den Grünflächen entlang der Landesstraße L 1170 sind ausschließlich niedrige Flächenbepflanzungen (bis 0,8 m) wegen den freizuhaltenden Sichtfeldern im Aus- und Einfahrtsbereich des Einkaufsmarktes vorgesehen. Am westlichen Grundstücksrand sind als Eingrünung und Minimierungsmaßnahme bzgl. des Schutzgutes Pflanzen und Tiere Strauchpflanzungen aus einheimischen Gehölzen als Pflanzgebot festgesetzt.

## **4.9 Durchführungsvertrag**

Zwischen den Investoren und der Stadt Niederstotzingen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt werden.

## **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **5.1 Werbeanlagen**

Aus Rücksicht auf das Ortsbild werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt.

### **5.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

Als Minimierungsmaßnahmen, Gestaltungs- sowie Beschattungsflächen sind Grünflächen und Pflanzgebote dargestellt.

## 6. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Die im Textteil aufgenommenen Vorgaben aus dem Bodenschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, zu den 110kV – Leitungen sowie dem Bauverbot entlang der Landesstraße werden aufgenommen, um zu gewährleisten, dass Vorgaben anderer Planungen / Gesetze beachtet werden.

## 7. HINWEISE

Als Hinweise sind Aussagen zu Altlasten, Wasserschutzzone, Geotechnik, zu evtl. erforderlichen Wasserrechtsverfahren, Sichtfeldern, Leitungen sowie Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Die Vorgaben aus diesen Hinweisen müssen beachtet werden.

## 8. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

Sondergebietsfläche	0,43 ha (78%)
Private Grünflächen	0,12 ha (22%)
Gesamtfläche	0,55 ha (100%)

## B. UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt, sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

### 1. EINLEITUNG

Mit der vorliegenden Planung soll die konkrete Nachfrage nach einer Fläche für einen großflächigen Einzelhandel („Netto“-Markt) gedeckt werden. Ein solcher Markt ist für die Deckung des täglichen Bedarfs für die Stadt Niederstotzingen bedeutsam.

#### 1.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Niederstotzingen an der Oberstotzinger Straße (L1170) und grenzt im Westen an die Ortschaft Oberstotzingen an. Die Fläche beträgt 5.522m<sup>2</sup>, welche zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Oberstotzingen: 719, 720, 722 - jeweils anteilig. Für den Ausgleich werden Teilflächen des Flurstückes 1093, Gemarkung Westhausen im angrenzenden Naturraum 3. Ordnung aufgewertet.

#### 1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,55 ha und weist folgende Festsetzungen auf:

- Sondergebietsfläche
- Pkw-Stellplätze
- Fahrradständer
- Einkaufswagenunterstände
- Grünflächen

Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen.

Tab. 1: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Sonstiges Sondergebiet (SO):	ca. 4.339 m <sup>2</sup>
	Private Grünflächen:	ca. 1.183 m <sup>2</sup>
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 Höhenbeschränkungen: Gebäudehöhe 8 m Bauweise: abweichend (im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung) Private Grünflächen: u.a. Zweckbestimmung Retentionsfläche	

Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Oberstotzinger Straße (L 1170)
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 5.522 m <sup>2</sup>

Die Stadt Niederstotzingen beabsichtigt auf dem Grundstück ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu schaffen. Darauf soll ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Netto“-Markt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.060 m<sup>2</sup> und ca. 38 m<sup>2</sup> Backshop (exkl. Bewirtungsfläche) errichtet werden.

### 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden. Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Die gängigen Grenzwerte müssen eingehalten werden.
Wassergesetz für BW	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das unbelastete Oberflächenwasser wird in einer Retentionsfläche gepuffert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Die Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen sind einzuhalten.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Artenschutzrechtlich sind die Flächen von geringer Bedeutung. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, ebenso wurde dem Baugebiet eine externe Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung einer Streuobstwiese) in Westhausen zugeordnet.

Tab. 3: Ziele des Umweltschutzes der Fachpläne

Fachpläne	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Regionalplan des Regionalverbands Ostwürttemberg (2010)	Das geplante Sondergebiet ist im Regionalplan als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft dargestellt, trotzdem ist es bereits jetzt von Bebauung umschlossen und dadurch in

	seiner Größe und Funktion beschränkt.
Flächennutzungsplan der Stadt Niederstotzingen (2013)	Die vorliegende Planung kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Derzeit sind Flächen für den Gemeinbedarf (Nutzung: Feuerwehr), sowie landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Im Zuge dieser Flächenneuausweisung werden an anderer Stelle Flächen aus dem FNP herausgenommen.
Landschaftsplan der Stadt Niederstotzingen (2013)	<p><b>Pflanzen- und Tierwelt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme weniger empfindlicher und bedeutender Tierlebensräume und Vegetationsbestände</li> <li>- Sicherung der Umgebung vor Befahren, Betreten und Ablagerungen</li> </ul> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeldbeschränkung möglich, vorliegende intensive Ackerfläche weist keine hohe Arten- und Strukturvielfalt auf.</li> </ul>
	<p><b>Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Bodenversiegelung</li> <li>- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche</li> <li>- Nutzung von Baulücken und Industriebrachen</li> </ul> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung.</li> </ul>
	<p><b>Wasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeiden und Verringern von Versiegelungen</li> <li>- Vermeidung von Standorten mit hohem Grundwasserstand</li> <li>- Schutz der ausgewiesenen Wasserschutzzonen</li> <li>- Sorgfältige Prüfung des anfallenden Oberflächenwassers das dem Grundwasser zugeführt werden soll</li> </ul> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung.</li> <li>- Berücksichtigung bei der Versickerung von Oberflächenwasser.</li> </ul>
	<p><b>Klima / Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf Versiegelung und Verdichtung</li> <li>- Bepflanzung von Baukörpern und Dächern</li> </ul> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche hat wenig klimarelevante Funktionen.</li> </ul>
	<p><b>Mensch/Erholung /Landschaftsbild:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterordnung von Baukörpern unter die gewachsenen Strukturdichte bzw. Maßstäblichkeit</li> <li>- Einbindung des Vorhabens in die Umgebung durch geeignete Bepflanzung</li> </ul> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung mit Großbäumen</li> <li>- Höhenbeschränkung von Gebäude und Werbeanlage</li> </ul>
	<p><b>Siedlung und Gewerbe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsentwicklung hin zu möglichst geschlossenen Ortsbildern zur Minimierung des Landverbrauchs</li> <li>- Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollten vorrangig vorhanden Baulücken genutzt werden</li> <li>- Keine Beanspruchung landespflegerisch bedeutsamer Flächen für die Baulandausweisung</li> </ul> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufläche ist umrundet von bebauten Flächen.</li> </ul>

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, welche in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, enthält gem. Anlage 1 BauGB Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung der Planung
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden**

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wurden sowohl der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2010) bilanziert.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung nicht tangiert. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und /oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt auf einer siedlungsnahen landwirtschaftlichen Freifläche. Es sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW vorhanden.

##### **a) Artenschutzrechtliche Stellungnahme / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Es ist offensichtlich erkennbar, dass durch fehlenden Lebensraum und fehlende Strukturelemente (keine Randstrukturen) gepaart mit einer hohen Vorbelastung der Fläche (Lärm, Fahrzeugbewegungen und Kulissenwirkung der vorhandenen Gebäude) keine geschützten oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

##### **b) Biotoptypenbilanzierung**

Die hier vorliegende Bilanzierung von Eingriff gegen Ausgleich wurde nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg in der Fassung von Dezember 2010 durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet bzgl. des aktuellen Bestands und des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung der Planung stellt sich wie folgt dar:

Tab. 4: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Tiere und Pflanzen

Bezeichnung	Biototyp	ÖP/m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtpunkte
<b>BESTAND</b>				
37.10	Acker	4	5.522	-22.088
<b>PLANUNG</b>				
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	3.312	3.312
60.50	Kleine Grünfläche	4	560	2.240
60.22	Gepflasterte Straße oder Weg	1	1.104	1.104
45.10-43.30a	Einzelbaum	*1 (Bewertung erfolgt in extra Tabelle extra)		2.280
44.21	Naturnahe Heckenpflanzung	8 *2	163	1.304
33.80	Fettwiese mittlerer Standorte (extensiv gepflegtes Rückhaltebecken)	13	382	4.966
<b>Gesamt PLANUNG</b>				<b>+15.206</b>
<b>Bilanz PLANUNG abzügl. BESTAND</b>				<b>-6.882</b>

\*1) Es wird ein Punktwert pro Baum ermittelt durch Multiplikation des Planwertes (sehr gering- bis geringwertigen Biototyp) mit dem prognostizierten Stammumfang (cm) in 25 Jahren Entwicklungszeitraum. Überschlägig wird ein Zuwachs des Stammumfangs von 80 cm während dieser Zeit angenommen. Zu diesem wird der Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert:

	StU bei der Pflanzung	+80 cm Zuwachs	Planwert	Biotopwert	Anzahl der Bäume	Bilanzwert (ÖP)
Einzelbäume	15	95	6	570	4	<b>2.280</b>

\*2) Aufgrund der lediglich einreihig vorgesehenen Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze, wird eine Abwertung aufgrund fehlender weitere Strukturelemente vorgenommen, wie z.B. mehrreihige Strauchpflanzung, vereinzelt Baumpflanzung, Ausbildung von entsprechenden Säumen etc. Daraus ergibt sich folgender Biotopwert: 10 WP \* 0,8 = 8 WP

Nach Gegenüberstellung des Bestands zur Planung beträgt die biotopbezogene Ökobilanz für das Schutzgut Pflanzen -6.882 Ökopunkte (vgl. Tab. 4).

### 2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Trotz der durch Ackernutzung mechanischen und stofflichen Belastung, wird der Fläche eine hohe Bedeutung zugeschrieben, da sie unversiegelt ist. Die Acker-/ Grünlandzahl liegt bei 35-59, d. h. es ist ein ertragsfähiger Boden vorhanden, der für landwirtschaftliche Nutzung mittel geeignet ist. Höhere Ertragszahlen sind im ganzen Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Fläche wird als Vorrangflur II, d.h. überwiegend landbauwürdige Fläche eingestuft. Der Wegfall der Ackerfläche wirkt sich auf den bearbeitenden Landwirt nicht existenzgefährdend aus. Für das Schutzgut Boden basiert die Berechnung der Ökopunkte auf den Wertstufen der Böden. Die Umrechnung der Wertstufen von Böden in Ökopunkte pro m<sup>2</sup> erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4 (vgl. Tab. 5). Folgende Bodenwerte wurden als Grundlage herangezogen:

Tab. 5: Ermittlung der Bodenwertstufen

Geltungsbereich	Boden	m <sup>2</sup>	Natürliche Bodenfruchtbarkeit (nB)	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AIW)	Filter und Puffer für Schadstoffe (FP)	Durchschnittliche Wertigkeit in BWE	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Wertigkeit vor dem Eingriff in BWE	Wertigkeit vor dem Eingriff in ÖP
Flst.-Nr. 719	L5V	1.903	2	1	2	1,67	6,68	3.178	12.712
Flst.-Nr. 720	LT4V	1.770	2	2	3	2,3	9,20	4.071	16.284
Flst.-Nr. 721	LT4V	1.849	2	2	3	2,3	9,20	4.253	17.010
<b>Bilanz</b>								<b>11.502</b>	<b>46.006</b>

Als Bewertungsgrundlage wurden des Weiteren herangezogen, das Heft „Bodenschutz 23“ von 2010 – „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ sowie „Bodenschutz 24“ von 2012 – „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ von der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).

#### Eingriffsberechnung Boden

Tab. 6: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden

				BWE	ÖP
<b>Gebäude</b>	Nettobauland x GRZ 5.522 m <sup>2</sup> x 0,6 = 3.313 m <sup>2</sup>	100 % Vollversiegelung	x 0,0 BWE	0	0
<b>Nebenanlagen</b>	Nettobauland x GRZ- Überschreitung 5.522 m <sup>2</sup> x 0,2 = 1.104 m <sup>2</sup>	100 % Teilversiegelung	X 0,5 BWE	552	2.209
<b>Grünfläche</b>	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 5.522 m <sup>2</sup> - 4.417 m <sup>2</sup> = 1.105 m <sup>2</sup>		X 2,0 BWE (Durchschnitt Bestand)	2.210	8.840
<b>Bilanz</b>				<b>4.419</b>	<b>11.049</b>

Nach Gegenüberstellung des Bestands zur Planung beträgt die bodenbezogene Ökobilanz für das Schutzgut Boden -34.957 Ökopunkte (vgl. Tab. 5+6).

### 2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III und stellt eine mittlere Bedeutung für Wasserrückhaltung und –reinigung dar.

#### a) Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### b) Grundwasser

Im Planungsgebiet erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Der Eingriff in das Grundwasser durch Bodenversiegelung kann bei dezentraler Versickerung als gering bewertet werden und ist in der Bewertung des Bodens (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) bereits berücksichtigt. Ein zusätzlicher Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

- 2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft**  
Die zu beplanende Fläche ist von Bebauung fast umschlossen und daher als Frischluft-/Kaltluftentstehungsgebiet von geringer Relevanz. Da das Gefälle von der Bebauung weg verläuft wird die Bedeutung der Fläche als „gering“ eingestuft. Nachdem für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine spezifische Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich.
- 2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**  
Die Freifläche bildet eine unbebaute Lücke zwischen den Ortschaften Niederstotzingen und Oberstotzingen. Eine Bebauung der Fläche führt zu einer Schließung der Baulücke und zu einem Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Erholungsfunktion, sowie dem Landschaftsbild und der Eigenart der Landschaft wird eine mittlere Bedeutung zugeschrieben. Aus diesem Grund erfolgt eine harmonische landschaftliche Einbindung durch die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen.
- 2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**  
In Folge der geplanten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Der vorhandene Pennymarkt stellt bereits eine gestalterische und akustische Vorbelastung dar. Derzeit hat die Fläche keine Bedeutung als Erholungsfläche und kann daher als „geringwertig“ betrachtet werden.
- 2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**  
Die Fläche wird im Bestand als „gering“ eingestuft, da weder Kultur-, Sachgüter noch Denkmäler bekannt sind.
- 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**  
Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden. Im Plangebiet treten darüber hinaus keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.
- 2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**  
Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt.

Tab. 5: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie <b>Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)</b>		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie <b>Naturschutzgebiet / Naturdenkmal</b>		x	-

<b>Landschaftsschutzgebiet</b>		X	-
<b>Naturpark</b>		X	-
<b>Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotop)</b>		X	-
<b>Wasserschutzgebiet</b>	X		-
<b>Überschwemmungsgebiet</b>		X	-

Es werden keine Europäische Vogelschutzgebiete, jedoch nationale Schutzgebietskategorien in Form von des Wasserschutzgebiets Donauried-Hürbe Zone III tangiert.

#### 2.1.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden getrennt gesammelt und durch den Kreisabfallwirtschaftsbetrieb Heidenheim entsorgt.

#### 2.1.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

#### 2.1.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen sind im Landschaftsplan 2005-2015 der Stadt Niederstotzingen als Fläche für die Landschaft dargestellt. Der Landschaftsplan wird im Zuge der FNP-Änderung (Parallelverfahren) angeglichen.

#### 2.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

## 2.2 Wirkungsanalyse

Bei der Umsetzung der Planung sind mit folgenden baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) zu rechnen.

#### Baubedingte Wirkungen

- Verdichtung des vorhandenen Bodens durch Baubetrieb. Im Bereich späterer Grünflächen sind diese durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten rückgängig zu machen
- Bodenumschichtung
- Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und separat zu lagern, nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Oberboden wieder auf den späteren Grünflächen aufgetragen
- Immissionen (Abgase, Lärm, Staub) durch Baumaschinen

- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Es handelt sich um temporäre Belastungen für Mensch und Tier in der Umgebung, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Zu erwartende Belastungen baubedingter Wirkungen sind bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vernachlässigbar.

#### **Anlagebedingte Wirkungen**

- Flächenversiegelung durch Bebauung, Straßen und sonstige befestigte Flächen. Damit einhergehend ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Die Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden, zum Teil über eine Regenwasserleitung, getrennt vom übrigen Schmutzwasser in eine Retentionsfläche / Rigole eingeleitet. Ein Notüberlauf ist vorzusehen.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Durch Pflanzgebote werden neue Lebensräume geschaffen.
- Änderung des Landschaftsbildes

Zu erwartende Belastungen anlagebedingter Auswirkungen sind überwiegend als unbedeutend einzustufen. Welche Eingriffe sich auf das jeweilige Schutzgut in welcher Form und in welchem Ausmaß auswirken und welcher Ausgleich erforderlich ist, wurde in der Bilanzierung (vgl. B.2.1) geklärt.

#### **Betriebsbedingte Wirkungen**

- Immissionen (Lärm, Abgase)
- Diese können zu erhöhter Schadstoffbelastung von Luft, Wasser und Boden, Änderung des Mikroklimas und Störung der Fauna führen.
- Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Gebäuden

Die Anzahl der geplanten Gebäude ist durch die Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan auf einen großflächigen Einzelhandel beschränkt. Dadurch wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Abwärme der Gebäude reguliert, so dass keine signifikante Beeinträchtigung zu erwarten sind. Durch die im Hochbau geforderten Standards ist nicht mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Zu erwartende Belastungen betriebsbedingter Wirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen als nicht erheblich einzustufen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung würde dies den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf internen sowie externen Flächen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bedeutet dies, dass der Anteil an unversiegelter Fläche im Ortsrandbereich abnimmt. Der Lebensraum Boden wird stark verringert, während neue Lebensräume in den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern, sowie in der Retentionsfläche entstehen. Weitere Bodenfunktionen werden in den versiegelten Bereichen komplett zerstört und können nicht ausgeglichen werden. Auch das Schutzgut Wasser ist von der

Versiegelung betroffen. Die Wasserrückhaltefähigkeit der Fläche nimmt ab. Jedoch wird durch Retentionsmaßnahmen eine dezentrale Wasserbewirtschaftung gewährleistet. Das Wegfallen der Freiflächen verringert die klimarelevanten Flächen. Die Strahlungswärme der Gesamtfläche nimmt zu, während die Baumpflanzungen die Auswirkungen mildern. Das Schutzgut Landschaftsbild ist insofern betroffen, als dass das Fenster in die freie Landschaft zwischen den zwei Siedlungsbereichen einseitig geschlossen wird. Für die Erholung wird die Fläche auch künftig nicht geeignet sein. Des Weiteren besteht keine Veränderungen zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit und Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) hätte den Erhalt landwirtschaftlich genutzter Fläche, stark beschränkt auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Darüber hinaus würde der Eingriff in das Landschaftsbild vermieden. Zur benötigten wohnortnahen Lebensmittelversorgung müssten andere Standorte herangezogen werden.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Die geprüfte Alternative den vorhandenen Netto zu erweitern ist aus topographischen Gründen und Gründen neuer Marktansprüche nicht möglich. Der gewählte Standort eignet sich wegen der guten Erreichbarkeit beider Ortsteile und der Konzentration von Einzelhandel an dieser Stelle gut. Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang und stellt eine städtebaulich sinnvolle infrastrukturelle Maßnahme für die lokale Bevölkerung dar. Das Hauptgebäude ist wie die umgebene Bebauung mit einem entsprechenden Abstand zur Ortsdurchfahrt geplant. Andere Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Situation nicht.

## **3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

### **3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **- Oberflächenwasserableitung**

Das von den Dachflächen und Pkw-Stellplätzen anfallende unschädliche Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser über eine Regenwasserleitung in die Retentionsfläche / Rigole an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs einzuleiten. Gemäß Baugrundgutachten ist ein Notüberlauf an den Mischwasserkanal vorzusehen.

#### **- Pkw-Stellplätze**

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der nicht versickerbare Rest ist über eine Leitung in die Versickerungs- bzw. Retentionsmulde abzuleiten.

#### **- Private Grünflächen**

Anlegen von unversiegelten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen. Die Funktion des Bodens bleibt erhalten bzw. wird durch einen entsprechenden Oberboden verbessert.

- **Pflanzgebot am westlichen Grundstücksrand**  
In der privaten Grünfläche wird eine Strauchreihe aus heimischen Strüchern der Pflanzenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Strauchreihe ist freiwachsend zu entwickeln. Formschnitte sind nicht erlaubt. Zum Erhalt der gewünschten Qualität sollte die Strauchreihe alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- **Pflanzgebot entlang Oberstotzinger Straße und westlicher Grundstücksseite**  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Einzelbäume sind gemäß Pflanzenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den angegebenen Baumarten können kleinwüchsige Sorten verwendet werden.

### 3.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 15 NatSchG BW gelten Ersatzmaßnahmen auch dann als im betroffenen Naturraum gelegen, wenn Sie auf dem Gebiet der von dem Eingriff betroffenen Gemeinde **oder in dem nächstgelegenen Naturraum 3. Ordnung durchgeführt wird.**

Niederstotzingen liegt im Naturraum 3. Ordnung „Schwäbische Alb“, Westhausen im Naturraum 3. Ordnung „Schwäbisches Keuper-Lias-Land.“ Die beiden Naturräume grenzen direkt aneinander an. Die Ausgleichsfläche bei Westhausen erfüllt somit die Voraussetzungen des § 15 NatSchG BW.



Abb.5: Lageplan der Maßnahme östlich Westhausen (Quelle: LUBW Online Daten- und Kartendienst abgerufen am 29.03.2017)

Östlich von Westhausen befindet sich die ca. 13.300 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Fläche (Fettwiese mittlerer Standorte), Flst.Nr. 1093, Gemarkung Westhausen direkt angrenzend an den bestehenden Wald (Waldbiotop „Gernhalde O Westhausen“). Auf einer Teilfläche von 5.300 m<sup>2</sup> soll nun folgende Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf rund 5.300 m<sup>2</sup> ist die Anlage eine Streuobstwiese auf einer Magerwiese mittlerer Standorte vorgesehen. Dazu wird die bestehende Fettwiese mittlerer Standorte in eine Magerwiese umgewandelt. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum des Bauherrn. Der Bauherr verpflichtet sich die Ausgleichsmaßnahme auf seine Kosten herzustellen. Die hier vorliegende Bewertung des Ausgleichs wurde nach der Ökokonto-Verordnung für Baden-Württemberg Stand 2010 und des Leitfadens Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg Stand August 2005 durchgeführt.

Tab.8: Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese, Westhausen

**Schutzgut Biotope**

Biotoptyp	ÖP/m <sup>2</sup> Normalwert	ÖP/m <sup>2</sup> Planungswert	m <sup>2</sup>	ÖP gesamt
<b>BESTAND</b>				
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	10 * <sup>1)</sup>	5.300	53.000
<b>Gesamt BESTAND</b>				<b>53.000</b>
<b>PLANUNG</b>				
45.40c Streuobstbestand auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte)	2+17* <sup>2)</sup>	19	5.300	100.700
<b>Gesamt PLANUNG</b>				<b>100.700</b>
<b>Bilanz PLANUNG abzügl. BESTAND</b>				<b>47.700</b>

\*<sup>1)</sup> Aufgrund von Beeinträchtigungen (Störungszeiger etc.) wird eine Abwertung von 0,8 vorgenommen. Daraus ergibt sich 13 ÖP/m<sup>2</sup> x 0,8 = 10 ÖP/m<sup>2</sup>.

\*<sup>2)</sup> Aufgrund der schlechten Ausgangsbedingungen (Fettwiese mittlerer Standorte) und der relativ langen Entwicklungszeit wurde eine Abwertung von 0,8 vorgenommen. Daraus ergibt sich 21 ÖP/m<sup>2</sup> x 0,8 = 17 ÖP/m<sup>2</sup>.

Insgesamt entsteht eine Aufwertung des Naturhaushaltes um **47.700 ÖP** (100.700 ÖP – 53.000 ÖP = 47.700 ÖP). Das Ausgleichsdefizit von **41.839 ÖP** wird somit vollständig ausgeglichen, es verbleiben keine Beeinträchtigungen in den Schutzgütern.

#### 4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

##### 4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung lagen nicht vor.

##### 4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Es sind keine Maßnahmen des Monitorings erforderlich.

### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung eines Nettomarktes mit Kfz-Stellplätzen geschaffen werden. Die bauliche Anlage (Gebäude) wird dabei im Norden des Planungsgebiets platziert, die Stellplätze zur Straße hin im Süden des Gebäudes.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig befestigt. Am westlichen Gebietsrand wird eine Strauchreihe gepflanzt, an der L 1170 sind Bäume vorgesehen.

Die unbelasteten Oberflächenwässer der Stellplätze und der Dachflächen werden in einer Retentionsfläche am nördlichen Grundstücksrand gepuffert und soweit möglich versickert. Ein Notüberlauf an den Kanal stellt sicher, dass bei Starkregenereignissen die angrenzenden Flächen nicht überschwemmt werden.

Für die Eingriffe, die durch die Versiegelung verursacht werden, sind Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Als Maßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Magerwiese in Westhausen vorgesehen. Damit ist das Ausgleichsdefizit vollständig ausgeglichen und es verbleiben keine Beeinträchtigungen in den Schutzgütern.

### 4.4 Verwendete Grundlagen

BÜRO FÜR INGENIEURGEOLOGIE BFI ZEISER (2016): Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung

GEMEINDE NIEDERSTOTZINGEN (2013): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2017): Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

ÖKOKONTO-VERORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG Stand 2010

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW), Online Daten- und Kartendienst

## **C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

- Liegt als eigenständiges Dokument vor -

## **D. ANLAGEN**

- Auswirkungsanalysegutachten zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Niederstotzingen, GMA vom 27.11.2017
- Baugrunduntersuchung, Büro BFI Zeiser vom 28.04.2016
- Durchführungsvertrag vom 21.06.2017/22.06.2017