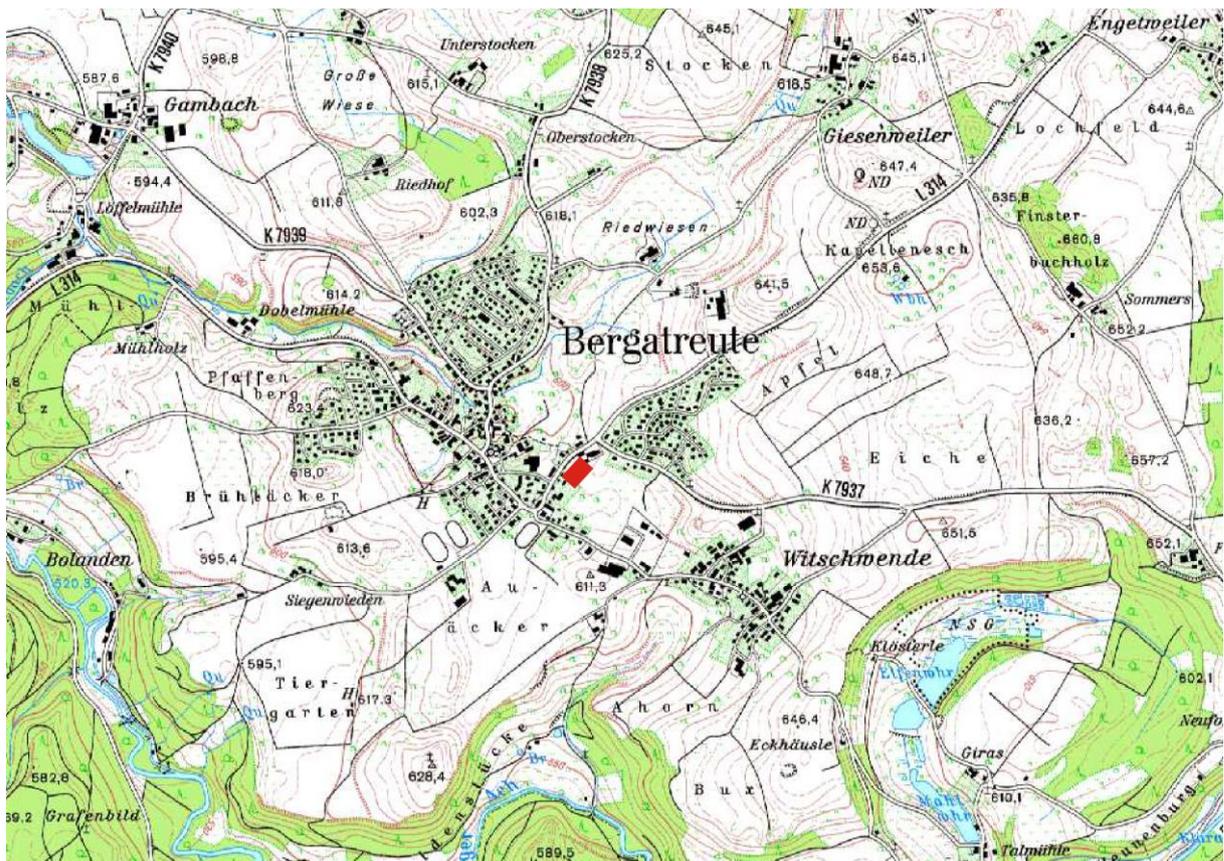


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Lebensmittelmarkt" - 1. Änderung

Satzung und Begründung  
Vorentwurf | Stand: 01.07.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Lebensmittelmarkt" - 1. Änderung  
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 01.07.2024

---

## AUFTRAGGEBER

**Noller Bauunternehmung GmbH**

Am Bahndamm 15-17  
89168 Niederstotzingen



Telefon: 07325 9237-0  
Telefax: 07327 9237-20

E-Mail: [info@noller-bau.de](mailto:info@noller-bau.de)  
Web: [www.noller-bau.de](http://www.noller-bau.de)

Vertreten durch: Herr Joachim Noller

**Gemeinde Bergatreute**

Ravensburger Straße 20  
88368 Bergatreute



Telefon: 07527 9216-0  
Telefax: 07527 9216-13

E-Mail: [www.bergatreute.de](http://www.bergatreute.de)  
Web: [info@bergatreute.de](mailto:info@bergatreute.de)

Vertreten durch: Bürgermeister Helmfried Schäfer

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Elisabeth Baum - M.Sc. Stadt- und Raumplanung  
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den .....

*Elisabeth Baum  
M.Sc. Stadt- und Raumplanung*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung (BauGB)</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	8
3	Geltungsbereich	8
4	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB	8
4.1	Art der Baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der Baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise und Baugrenzen	10
4.4	Grünordnung	10
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.6	Sonstige Festsetzungen	12
5	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
5.1	Planzeichen	12
5.2	Weitere Hinweise durch Text	13
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach landesbauordnung (LBO)</b>	<b>18</b>
1	Präambel	18
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	19
1.1	Dachgestaltung	19
1.2	Sonstige Festsetzungen	20
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>21</b>
1	Planungsanlass	21
2	Planungsrechtliche Vorgaben	22
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Bodensee- Oberschwaben	22
2.2	Flächennutzungsplan	25
2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	26
3	Das Baugebiet	27
3.1	Lage, Größe und Topografie	27

---

<b>3.2</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>28</b>
<b>3.3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>29</b>
<b>3.4</b>	<b>Baugrund</b>	<b>29</b>
<b>3.5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>29</b>
<b>3.6</b>	<b>Wasserschutz</b>	<b>29</b>
<b>3.7</b>	<b>Immissionen</b>	<b>29</b>
<b>3.8</b>	<b>Bau- und Bodendenkmäler</b>	<b>30</b>
<b>3.9</b>	<b>Leitungstrassen</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung</b>	<b>30</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>30</b>
<b>4.2</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>31</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>33</b>
<b>5.4</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Auszug Umweltbericht</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	<b>37</b>
<b>8.1</b>	<b>Vögel</b>	<b>37</b>
<b>8.2</b>	<b>Säugetiere</b>	<b>37</b>
<b>8.3</b>	<b>Reptilien</b>	<b>37</b>
<b>8.4</b>	<b>Weitere Arten/Artengruppen</b>	<b>37</b>
<b>8.5</b>	<b>Zusammenfassung Artenschutz</b>	<b>37</b>
<b>9</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>38</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
------------	--	----

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)	22
Abbildung 2:	Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (ohne Maßstab)	26
Abbildung 3:	Ausschnitt rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ (ohne Maßstab, Fassung vom 03.03.2014)	27

---

Abbildung 4: Übersicht Lageplan mit Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. 1. Änderung (ohne Maßstab) 28

Abbildung 5: Schnitt Südost-Nordwest durch geplanten Anbau (links) und Bestandsgebäude (rechts), ohne Maßstab (Quelle: Noller Bauunternehmung GmbH) 31

## **A SATZUNG (BAUGB)**

### **1 Präambel**

Nach §§ 1, 2, 8, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ - 1. Änderung in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Er umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurstücksnummer 946/15 sowie Teilflächen der Flurstücksnummer 946/1 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 0,6 ha (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2). Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

**Präambel**

---

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617).

## 2 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 3 Geltungsbereich

Hinweis: der rechtskräftige Bebauungsplan wird in zwei Bereichen geändert:

Im Südosten wird der rechtskräftige Bebauungsplan erweitert (Geltungsbereich 1).

Darüber hinaus wird durch die gegenständliche Erweiterung die Großflächigkeit des Marktes erzielt, wodurch sich die Art der baulichen Nutzung auch für den Bestandsmarkt ändert. Dieser Änderungsbereich wird separat dargestellt (Geltungsbereich 2).



### Geltungsbereich 1: Erweiterung

Bereich der Erweiterung mit eigenständigen Festsetzungen; Im Überlagerungsbereich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ (rechtsverbindlich seit: \_\_.\_\_.\_\_\_\_) vollständig ersetzt.



### Geltungsbereich 2: Änderung Nutzungsart

Innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geändert, alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ haben unverändert Bestand.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

### 4.1 Art der Baulichen Nutzung



#### SO GFE: Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß §11 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ermöglicht die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes (und der hierfür erforderlichen Gebäude, Anlagen und Freiflächen).

Zulässig sind:

- Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln (z.B. Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Papierware, Non-Food-Aktionsware); die Verkaufsfläche darf eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Nichtlebensmittel darf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen.
- Backshop mit einer VK von max. 50 m<sup>2</sup>
- Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter, die dem Lebensmittelmarkt zu- und in der Grundfläche untergeordnet sind
- Räume für Verwaltung, Lagerung und Weiterverarbeitung bzw. Vorbereitung von Waren (z.B. Backvorbereitung), die dem Lebensmittelmarkt in der Grundfläche untergeordnet sind
- Sanitärräume Werbeanlagen, die an der „Stätte der eigenen Leistung“ errichtet werden
- Freiflächen

## 4.2 Maß der Baulichen Nutzung

GR 650 m<sup>2</sup>

### Maximal zulässige Grundfläche (650 m<sup>2</sup>)

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie den jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude) Dachvorsprünge oder Überdachungen sind nicht zur Grundfläche hinzuzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Z I

### Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

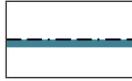
H = 610 m  
ü. NHN

### Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Höhen Null

Die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Werbeschildern, Antennen, Schornsteinen, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 4.3 Bauweise und Baugrenzen



#### Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanZV;  
siehe Planzeichnung)

#### Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich sind außer den unter für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 4.4 Grünordnung

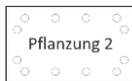


#### Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung Pflanzung 1

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Pflanzung einer dichten, vielfältig gestalteten Baum-Strauch-Hecke zur Eingrünung der Gebäudekanten im Norden und Süden des Gebäudes, es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" zu verwenden. Die restliche Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



#### Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung Pflanzung 2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Pflanzung einer dichten, vielfältig gestalteten Hecke feuchter Standorte im Retentionsbereich im Osten des Gebäudes zur Eingrünung der Gebäudekanten, es sind ausschließlich Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

#### Sträucher

Grün-Erle *Alnus viridis*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*

Trauben-Kirsche *Prunus padus*

Echter Faulbaum Rhamnus frangula  
Ohr-Weide Salix aurita  
Grau-Weide Salix cinerea  
Lavendel-Weide Salix eleagnos  
Schwarz-Weide Salix x nigricans  
Purpur-Weide Salix purpurea  
Korb-Weide Salix viminalis  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



#### Zu pflanzender Baum – Lage variabel

es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" zu verwenden.

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

## 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig fledermaus- und insektenfreundliche, dicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen zulässig.

Die Beleuchtung der angrenzenden Gehölze muss vermieden werden.

Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den potentiellen Brutplatz in den Gehölzen von Allerwelts- sowie ggf. weiteren saP-relevanten Brutvogelarten zu erhalten, sind die Sträucher im Rahmen der Baufeldfreimachen im Winterhalbjahr (zwischen 01. Okt. – und 28. Feb.) zu verpflanzen.

## 4.6 Sonstige Festsetzungen

- Bodenschutz** Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.  
Nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 5 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Planzeichen



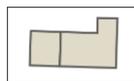
**Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt"**



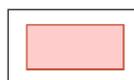
**Flurstücksgrenze Bestand  
(nachrichtliche Übernahme)**



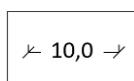
**Flurstücksnummer Bestand  
(nachrichtliche Übernahme)**



**Haupt- und Nebengebäude Bestand  
(nachrichtliche Übernahme)**



**Gebäude-Erweiterung Planung**



**Bemaßung**



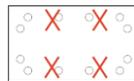
**Abwasser-Kanal Bestand**



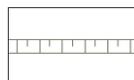
**Überlagerungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Lebensmittelmarkt" (separater Planausschnitt)**



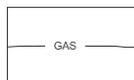
**Baugrenze Entfall**



**Ortsrandeingrünung Entfall**



**Geplante Versickerungsmulde**



**Bestehende Gas-Leitung**

## 5.2 Weitere Hinweise durch Text

### **Pflanzempfehlung**

Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Neben den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen sind sechs weitere Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen.

Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher).

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für das Baugebiet vorgegebene Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula

Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg- Ulme	Ulmus glabra

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

##### Obsthochstämme

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

##### **Sträucher**

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

#### **Vogelschlag**

Hinweis auf das Papier (LAG VSW – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

#### **Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ravensburg zu verständigen.

### **Baugrund**

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt.

Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Bodenschutz**

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### **Abfall**

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

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

---

	Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
<b>Archäologische Funde, Bodendenkmäler</b>	Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
<b>Starkregen</b>	Das Merkblatt DWA-M 119 (Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge — Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken) sowie das DWA-Themenheft T1/2013 (Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge) sind zu beachten.
<b>Versickerung von Niederschlagswasser</b>	Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt Ravensburg bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.
<b>Kampfmittelbelastung</b>	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.
<b>Sonstige Ergänzende Hinweise</b>	Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen beziehungsweise privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

**Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

### **1 Präambel**

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergatreute am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ – 1. Änderung gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ - 1. Änderung des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Er umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurstücksnummer 946/15 sowie Teilflächen der Flurstücksnummer 946/1 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 0,6 ha (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2). Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617).
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)

## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbe-  
reich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwider-  
handelt.

## Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen/Bauvorschriften  
mit Begründung (S. \_\_ bis \_\_), sowie der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem  
Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Bergatreute, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

Bürgermeister Helmfried Schäfer

## In-Kraft-Treten

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ der Gemeinde Ber-  
gatreute tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in  
Kraft.

Gemeinde Bergatreute, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

Bürgermeister Helmfried Schäfer

## 2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 1.1 Dachgestaltung



#### Zulässige Dachform: Flachdach (FD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten  
Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden sind Flachdächer in einer Dachneigung von  
0 bis 5° auszuführen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### Dacheindeckung

Die Flachdachfläche des Gebäudes ist mit einer extensiven Dachbe-  
grünung zu versehen. Der Bewuchs soll vorwiegend aus Gräsern und  
Kräuter bestehen. Die Substratschicht sollte mindestens

20 cm betragen.

Erforderliche technische Anlagen zur Belichtung/Lüftung etc. sind davon ausgenommen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**Solartechnische Anlagen**

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen bzw. Fassaden sind so zu errichten, dass keine Blendwirkungen auftreten.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 1.2 Sonstige Festsetzungen

**Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

**Freiflächen**

Auf den nicht bebauten Grundstücksteilen dürfen keine Stein- und Koniferengärten angelegt werden. Außerhalb von Zuwegungen sind keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken o.ä.) zulässig. Die nicht bebauten grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, zu erhalten und möglichst extensiv zu nutzen.

**Brandschutz**

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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

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

---

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bergatreute hat im Jahr 2014 an der Roßberger Straße einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes erstellt. Dieser Lebensmittelmarkt (EDEKA) wurde vor rund 10 Jahren errichtet und hat sich als wichtiger Nahversorgungsbereich für die Gemeinde etabliert; er ist gut frequentiert. Aus diesem Grund soll der Markt modernisiert und vergrößert werden.

Das bestehende Gebäude soll um rund 16 m in östliche Richtung erweitert und damit die zulässige Netto-Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden, wodurch baurechtlich die Großflächigkeit erreicht ist. Aus diesem Grund muss der rechtskräftige (vorhabenbezogene) Bebauungsplan entsprechend angepasst und geändert werden; maßgeblich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet).

Nachdem für die Erweiterung bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, kann kein Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB angewandt werden, sondern ist ein Regelverfahren (mit Umweltprüfung und naturschutzfachlichem Ausgleich) erforderlich. Etwaige erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen so weit wie möglich auf dem Geltungsbereich erbracht und mit den Eingrünungsmaßnahmen kombiniert werden.

Vorhabensträger ist das Bauunternehmen Noller.

Eine fachgutachterliche Auswirkungsanalyse dieser Vergrößerung wurde bereits von der GMA erarbeitet. Im Ergebnis werden auch durch die Erweiterung die Kriterien der städtebaulichen Zulässigkeit als gegeben erachtet und keine landes- und regionalplanerischen Konflikte gesehen.

Die Gemeinde Bergatreute möchte dieses Projekt unterstützen und die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bedarfsgerechten Modernisierung/Vergrößerung des Lebensmittelmarktes schaffen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll wie bereits der rechtskräftige Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Kosten für die Bauleitplanung übernimmt der Projektträger. Sämtliche sonstigen vertraglichen Regelungen werden in einem Durchführungsvertrag separat geregelt. Dieser muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

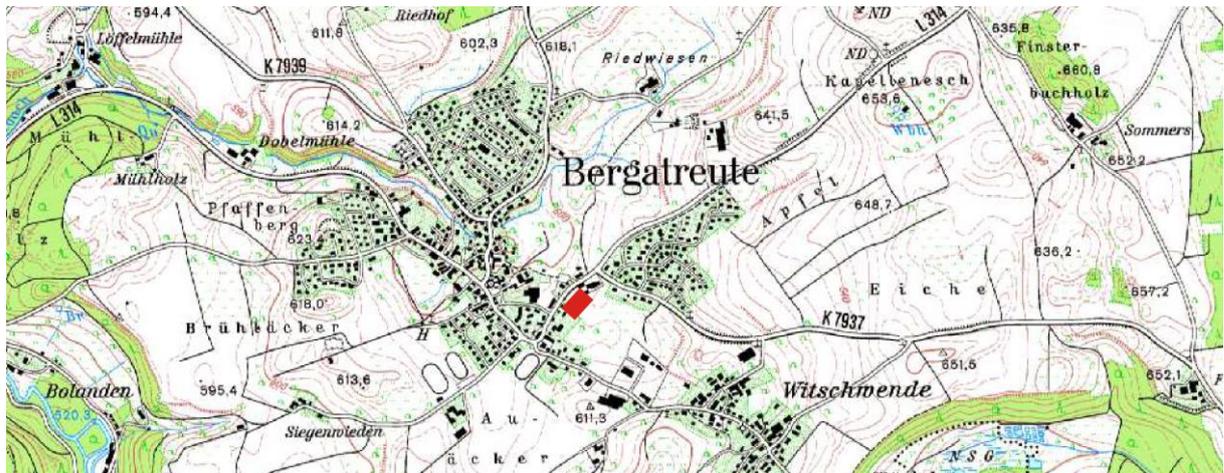


Abbildung 1: Übersichtslageplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Übergeordneter raumordnerischer Grundsatz des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (LEP BW) ist das Hinwirken auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur. „In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung [...] eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben“ (LEP BW; 1.2 (G)). Der LEP ordnet die Gemeinde Bergatreute in die Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ im Mittelbereich Bad Waldsee ein. „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (LEP BW; 2.4.3 (G)).

Durch die geplante Erweiterung zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erfüllt die Gemeinde Bergatreute diesen raumordnerischen Grundsatz. Das Potenzial der Gemeinde wird damit weiterentwickelt und gestärkt.

Laut LEP BW sollen „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) [...] sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen [und] sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden“ (LEP BW; 3.3.7 (Z)). Es ist zudem auf „eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken“ (LEP BW; 2.4.3.4 (G)). Dabei ist darauf zu achten, dass die Verkaufsfläche so bemessen ist, dass die „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte“ (LEP BW; 3.3.7.1 (Z)) sowie die „Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde“ (LEP BW; 3.3.7.2 (Z)) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese Grundsätze und Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte sind auch im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (RP) unter Plansatz 2.7. zusammen mit den damit verbundenen Ge- und Verboten (Konzentration/Beeinträchtigung/Kongruenz/Integration) sowie den Kriterien für großflächigen Einzelhandel erläutert. Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (RP; 2.7.1) noch in einem Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (RP; 2.7.2).

Vom Konzentrationsgebot, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Untertentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen (RP; 2.7.0 Z (2)) kann über die in Plansatz 2.7.0 Z (3) ausdrücklich geregelten Ausnahmefälle abgewichen werden. Ausgenommen von der Standortkonzentration werden Einzelhandelsgroßprojekte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung gegeben ist und keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Gerade aufgrund stetig rückläufiger Zahl an flächenmäßig kleineren Lebensmittelhandwerksbetrieben müssen zunehmend Lebensmittelmärkte mit Vollsortiment die Aufgabe der verbrauchernahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernehmen. Die ökonomische Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel führt jedoch zu einem erhöhten Flächenbedarf. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung vor allem mit Lebensmitteln ist es deshalb erforderlich, von der sonst geltenden Bindung an Zentralitätsstufen abzuweichen und ausnahmsweise auch eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion als Standort für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb vorzusehen. (vgl. Begründung zu 2.7.0, Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; vgl. Begründung zu 3.3.7, LEP 2002)

Eine umfassende Auswirkungsanalyse der Erweiterung des EDEKA Marktes in Bergatreute wurde durch das Büro GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg 12.03.2024) durchgeführt, diese ist den Bauleitplanunterlagen als Fachgutachten beigelegt. Teil davon ist die raumordnerische Prüfung gemäß LEP Baden-Württemberg und dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Nachfolgend ein Auszug der Zusammenfassung und abschließenden Bewertung aus der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des EDEKA in Bergatreute, GMA 12.03.2024:

*„Die folgende Übersicht stellt die vier zentralen Ge- und Verbote und in ihre Bewertung für das Planobjekt in Bergatreute im Überblick dar. Alle Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden damit eingehalten. Das Vorhaben entspricht vollumfänglich den Vorgaben und trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung in der Gemeinde bei.*

*Konzentrationsgebot gem. 3.3.7 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2.7 (Z 3): Der Markt dient maßgeblich der Sicherung der Nahversorgung. Die vorgesehene Modernisierung und Erweiterung dient dem Attraktivitätserhalt innerhalb des auf Bergatreute konzentrierten Einzugsgebietes. Die Modernisierung als Nahversorgungsstandort für Bergatreute ist zur Standortsicherung notwendig. Hier ist auf den Nachweis der Erforderlichkeit des Vorhabens für die Grundversorgung hinzuweisen. In der Zusammenschau kann festgehalten werden, dass der Edeka-Markt im Kern ausschließlich der Grundversorgung der Bewohner von Bergatreute dienen wird. Der geplante Vollsortimenter muss keinen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.*

*Kongruenzgebot gem. 3.3.7 und 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2.7 (Z 6): Für die Gemeinde Bergatreute ist der angesprochene Verflechtungsbereich auf das Gemeindegebiet selbst begrenzt. Dies bedeutet: Der Markt dient vorwiegend der Nahversorgung des eigenen Gemeindegebietes. Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der daraus ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass mit einer Umsatzherkunft von über 70 % aus der Gemeinde Bergatreute das Projekt eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion haben wird. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.*

*Integrationsgebot gem. 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2.7 (N 7): Der Standort befindet sich in nur unwesentlicher Entfernung zum Ortskern und ist über einen Fußweg bzw. die Schmidstraße unmittelbar angebunden (ca. 350 m). Ergänzend ist auf die nördlich des Planstandortes (< 100 m) bereits vorangeschrittene Realisierung des Wohngebietes Lohbühl hinzuweisen. Der Standort ist als integriert zu bewerten. Es handelt sich um eine eingeführte Nahversorgungslage.*

*Beeinträchtigungsverbot gem. 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2.7 (Z 5): Das Verbot wird eingehalten – sowohl für die Standortgemeinde als auch im Umfeld können negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche bzw. Orts- oder Stadtzentren sowie auf die Nahversorgungsfunktion deutlich ausgeschlossen werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die Versorgung im benachbarten Wolfegg.“*

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Darüber hinaus galt es durch das Gutachten der GMA gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, ob bei der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmittelmarktes negative versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Bergatreute oder für die Nachbarkommunen zu erwarten sind. Nachfolgend ein Auszug der Zusammenfassung und abschließenden Bewertung aus der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des EDEKA in Bergatreute, GMA 12.03.2024:

*„Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Edeka-Standortes in Bergatreute werden keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, die Ordnung und die Funktionsfähigkeit umliegender zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst.*

*Der Edeka-Standort an der Roßberger Straße ist in den Versorgungsstrukturen bereits langjährig etabliert, sodass die Auswirkungen auf die übrigen Anbieter deutlich geringer sein werden als etwa bei einer Neuansiedlung. Zudem soll bei dem Erweiterungsvorhaben die Sortimentsbreite und -struktur des bestehenden Lebensmittelmarkts nicht verändert werden. Aus dem Vorhaben sind daher nur geringfügige Auswirkungen auf andere Anbieter außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels abzuleiten. Versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Erweiterungsvorhabens bei Wettbewerbern liegen mit max. 2 – 3 % jedoch in einem Bereich weit unterhalb des Anhaltswerts für städtebauliche Beeinträchtigungen (10 %) und lassen keine Bestandsbeeinträchtigungen erwarten. Somit sind weder Gefährdungen der Nahversorgungsstrukturen noch städtebauliche Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen absehbar. In den übrigen angrenzenden Kommunen können Auswirkungen ausgeschlossen werden.*

---

*Schädliche Umwelteinwirkungen oder negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind bei dem Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.*

*Die Verträglichkeitsanforderungen werden von dem Vorhaben vollständig eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren und auf die verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu erwarten.*

*Insbesondere wurde dabei die „Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und das Warenangebot des Betriebes“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO anhand der konkreten Verhältnisse in Bergatreute berücksichtigt.*

*Zusammenfassend ist zur geplanten Erweiterung des Edeka-Standortes in Bergatreute an der Roßberger Straße von 750 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzuhalten, dass besondere städtebauliche Gründe im Sinne einer atypischen Fallgestaltung vorliegen. Von schädlichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht auszugehen.“*

Wie in Kapitel III. des Gutachtens im Detail ausgeführt ist, ist nach Ansicht der GMA nicht anzunehmen, dass sich das Vorhaben nachhaltig bzw. erheblich negativ auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auswirkt. Gemäß der vorgenommenen Untersuchung können schädliche/negative Auswirkungen auf die Struktur und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches und der Umgebung ausgeschlossen werden. Somit kann das Vorhaben als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich eingestuft werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bergatreute ist zusammen mit der Stadt Bad Waldsee Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft und verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 (letzte berücksichtigte Änderung 25.04.2023). Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzung vor:



Abbildung 2: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute (ohne Maßstab)

Aktuell stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Im Südosten grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Ansonsten ist das Plangebiet von Mischbaunutzung umgeben. Im Nordosten befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche (Freiwillige Feuerwehr).

Durch die Erweiterung des EDEKA Marktes wird jedoch eine Großflächigkeit erreicht, welche ausschließlich in entsprechenden Sondergebieten zulässig ist. Ferner vergrößert sich der Bereich geringfügig in den bislang als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellten Bereich hinein.

Nachdem für die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, kann kein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB angewandt werden, sondern es ist ein Regelverfahren erforderlich. Dies bedingt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ - 1. Änderung der Gemeinde Bergatreute der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Waldsee-Bergatreute zum 18. Mal geändert und an die geplante Nutzung angepasst.

Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Fassung vom 03.03.2014) sind als Art der baulichen Nutzung Gebäude und Anlagen eines Lebensmittel-Selbstbedienungs-Marktes vorgesehen. Die zulässige Grundfläche beträgt 1.400m<sup>2</sup>, darüber hinaus ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen Gebäudegesamthöhe von 610,00m ü. NN festgesetzt. Die Baugrenze definiert die überbaubare Grundstücksfläche in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches. Außerdem sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung entlang der Nord-, Süd- und Ostseite des Baufensters vor. Zusätzlich ist entlang der Nordseite des Baufensters eine Baumreihe festgesetzt. Diese durch den Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzungen wurden bereits umgesetzt.

Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Roßberger Straße (L 314) die erforderlichen Sichtflächen der öffentlichen Verkehrsfläche als einbezogene Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist an der westlichen Ecke definiert.

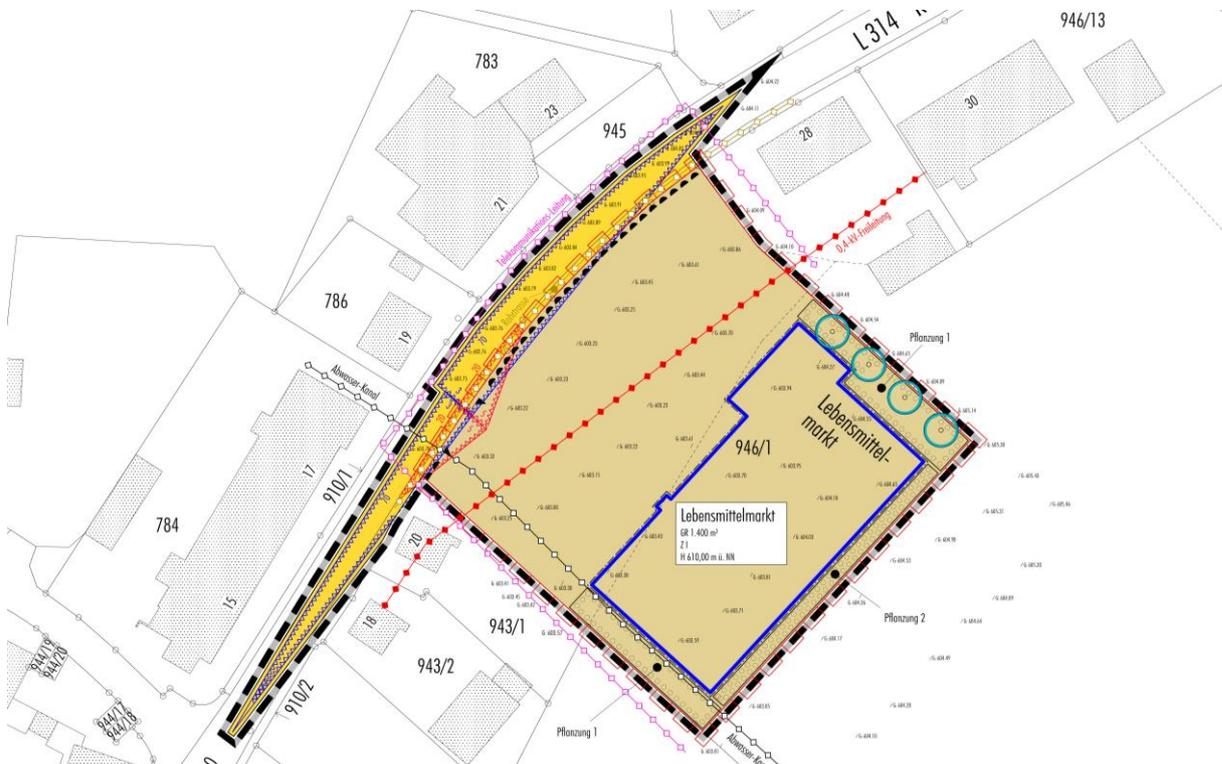


Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ (ohne Maßstab, Fassung vom 03.03.2014)

### 3 Das Baugebiet

#### 3.1 Lage, Größe und Topografie

Die Gemeinde Bergatreute liegt im Landkreis Ravensburg im nord-östlichen Teil der Region Bodensee-Oberschwaben. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt“ befindet sich im südlichen Teil des Ortes, südöstlich der "Roßberger Straße" (L 314). Er umfasst die Flurgrundstücke mit der Flurnummer 946/15 sowie Teilflächen der Flurnummer 946/1 der Gemarkung Bergatreute und hat eine Größe von ca. 0,6 ha (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2). Der gegenständliche Erweiterungsbereich schließt unmittelbar im Südosten an und hat eine Fläche von ca. 1.630 m<sup>2</sup>.



Abbildung 4: Übersicht Lageplan mit Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. 1. Änderung (ohne Maßstab)

Die Topografie des Planungsgebietes steigt in nordöstlicher Richtung leicht an. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des bestehenden EDEKA Marktes befindet sich auf 604,02 m ü. NN. Zur Höhe der geplanten Erweiterungsfläche besteht ein Höhenversatz von bis zu ca. 1 m in der nordöstlichen Ecke. Der Anschluss an die bestehende Bebauung ist unproblematisch.

Die geplante Erweiterungsfläche im Südosten des bestehenden EDEKA Marktes ist Teil einer derzeit intensiv landwirtschaftlich in Form von Grünland genutzten Fläche. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Bergatreute. Im Norden des Gebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das neu errichtete Kinderhaus Regenbogen. Im Übrigen ist das Planungsgebiet von Wohn- und Gewerbegebäuden umgeben.

### 3.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen des EDEKA Lebensmittel-Selbstbedienungs-Marktes. Dieser umfasst Gebäude bzw. Räume zum Verkauf und zur Lagerung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (der Anteil der Non-Food-Ware darf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche betragen). Zusätzlich bestehen Sozialräume für Mitarbeitende und Räume für Verwaltung und Weiterverarbeitung.

Darüber hinaus bestehen Räume zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren (Backshop der Bäckerei Schwarz) sowie diesen Räumen zugeordnete und untergeordnete Bereiche zur Verköstigung der zum Verkauf angebotenen Waren (Stehcafé).

Außerdem befindet sich eine Filiale der Deutschen Post im Gebäude des Marktes.

---

### 3.3 Erschließung

Durch die Planung wird die bestehende Erschließung des Plangebietes nicht verändert. Diese erfolgt über die nordwestlich verlaufende Roßberger Straße (L 314). Die bestehende Zufahrt für Marktkunden und Warenanlieferung an der westlichen Ecke bleibt in ihrer derzeitigen Form erhalten.

Grundsätzlich ist das Grundstück für Fahrradfahrende und Zufußgehende über Rad- und Gehweg der Roßberger Straße gut erreichbar. Für Fuß- und Fahrradverkehr über die Roßberger Straße besteht in Richtung Westen eine Ampelanlage sowie ein Fußgängerüberweg in Richtung Nord-Osten. Die Bushaltestellen „Bergatreute Feuerwehrhaus“ sind in ca. 50 m bzw. 100 m Entfernung zu erreichen, wodurch der Standort auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

### 3.4 Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten/ Schwierigkeiten bei der Bebauung bekannt wurden, wurde kein gesondertes Baugrundgutachten für die Erweiterungsfläche im Südosten durchgeführt.

Vor dem Neubau des bestehenden EDEKA Marktes wurde für den betreffenden Bereich ein Baugrund- und Gründungsgutachten (Fassung vom 18.11.2013) durch das Ingenieurbüro Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG erstellt. Die Untersuchungen ergaben unterschiedliche Bodenartenzusammensetzung im damaligen Plangebiet; die gesamte Fläche wurde als, aus geologischer Sicht, für eine Bebauung geeignet beurteilt.

Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

### 3.6 Wasserschutz

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

### 3.7 Immissionen

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung befindet sich südlich der "Roßberger Straße" (L 314). Die nächstgelegenen maßgeblichen Einwirkorte befinden sich nördlich (Fl.-Nr. 946/1,

Roßberger Straße 28) und südlich (Fl.-Nr. 943/1, Roßberger Straße 20) des Vorhabens in einer gemischten Baufläche gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergatreute.

Nordöstlich auf der Fl.-Nr. 946/13 befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Im Zuge der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung erarbeitet (Schalltechnische Voruntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt" der Gemeinde Bergatreute, Buero Sieber, Fassung vom 29.10.2013), welche die bestehenden sowie prognostizierten Immissionen bewertete. Aufgrund dessen, dass der Parkplatz und die Anlieferung unverändert bestehen bleiben sowie durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist nicht mit nennenswerten Zunahmen an Kunden/Verkehrsbewegungen zu rechnen. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde daher im Zuge der vorliegenden 1. Änderung nicht erarbeitet.

### **3.8 Bau- und Bodendenkmäler**

Bau- Boden- und Kulturdenkmäler innerhalb des Planungsraums sowie dessen nahen Umfeld sind nicht bekannt.

### **3.9 Leitungstrassen**

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Bergatreute (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung und Telekommunikationsleitung sind gegeben. Bei den Bestands-Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen kann davon ausgegangen werden, dass diese Leitungen bestehen bleiben können.

Die Abfallentsorgung erfolgt im ortsüblichen Rahmen.

## **4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt“ wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt“ geändert. Grund dafür ist die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA Marktes.

Um die bestehende Infrastruktur wie Erschließung, Kundenstellplätze und Rampe zur Warenanlieferung auf der nord-west Seite des Marktes ohne notwendigen Eingriff weiter nutzen zu können, soll der Markt in süd-östlicher Richtung um Rund 16 m erweitert werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Erweiterung in diesen Bereich effizient und aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die bisherige Ortsrandsituation wird nach Süd-Osten verlagert.



demografische Entwicklung angepasstes, senioren- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht.

Das Vorhaben ist dem Betriebstyp Lebensmittelsupermarkt zuzuordnen, bei dem der Sortiments- und Umsatzschwerpunkt eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 90 %) liegt. Der Verkaufsflächenschwerpunkt für Food und Nonfood I (= Sortimente der Nahversorgung) liegt bei über 90 der Gesamtverkaufsfläche (knapp 95 %).“

Daher wird das Randsortiment gegenüber der Verkaufsfläche her deutlich untergeordnet festgesetzt (max 10 %). Der Großteil der Verkaufsfläche ist demnach dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen auch nicht zu den Lebensmitteln gehörende Waren unterschiedlichster Art zählen. Dieser Anteil der Non-Food-Ware wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, damit die nahversorgungsrelevante Grundversorgung dauerhaft sichergestellt wird.

Der vorhandene Backshop soll in seinem Bestand gesichert werden. Er wurde im Fachgutachten der GMA mit untersucht. Die bestehende Verkaufsfläche (ca. 44 m<sup>2</sup>) wird gesichert.

Es kann zudem auch auf die Vorgaben der Raumordnung Bezug genommen werden. Nach den Zielsetzungen des Regionalplans in Plansatz 2.7.0 Z (3) ausdrücklich geregelten Ausnahmefällen können Einzelhandelsgroßprojekte in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion von der Standortkonzentration nur ausgenommen werden, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung gegeben ist und keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In Summe sollen mit der gegenständlichen Änderung die Grundversorgung für Waren des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung gesichert und optimiert werden.

Ergänzend zu den Verkaufsflächen sind die zugehörigen Lager- und räumlich und funktional untergeordnete Betriebsflächen (Verwaltung, Technik, Sozialräume etc.) zulässig.

## **5.2 Maß der Baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche für den Bereich Sondergebiet großflächiger Einzelhandel die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens und ist auf dieses abgestimmt.

Die festgesetzte GR gilt als Höchstmaß. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden, um insgesamt eine flächensparende Bauweise zu sicherzustellen. Dem dient auch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit. Dabei werden ausreichend Spielräume für die geplante Bebauung zugelassen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung des gewerblichen Baukörpers vorzugeben sowie eine Anpassung an die bestehende Bebauung zu erreichen.

---

Die Festsetzung einer Gesamthöhe des Gebäudes in m ü. NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

### **5.3 Grünordnung**

Zur Ortsrandeingrünung und der Fortführung der Baumreihe wird entlang der Nord-, Süd- und Ostseite des Baufensters eine private Grünfläche definiert. Die bestehende Eingrünung des Gebäudes soll um den Erweiterungsbau herum fortgeführt bzw. auf der Südseite versetzt werden. Ebenso soll die bestehende Baumreihe auf der Nordseite entlang des Erweiterungsbau fortgeführt werden.

### **5.4 Sonstige Festsetzungen**

#### **Bodenschutz**

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

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Retentionsmulde am südlichen und nordöstlichen Rand dient dem erforderlichen Wasserrückhalt von Niederschlagswasser aus dem Baugrundstück zur gedrosselten Versickerung. Sie ist großzügig dimensioniert, um sie möglichst flach ausbauen zu können.

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

Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Lichtpunkt nach unten gerichtet, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natrium-dampf-Niederdruck-Lampen oder LED-Lampen).

#### **Lärmschutztechnische Bestimmungen**

Immissionsschutz-Konflikte mit der angrenzenden (Wohn-)Bebauung der Umgebung können durch Festsetzungen von immissionsschutztechnischen Bestimmungen, die eine Nutzung des Vorhabens während des Nachtzeitraumes ausschließen, vermieden werden.

Die Berechnungen zum Immissions-Schutz vor der Errichtung des derzeit bestehenden EDEKA Marktes haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Bebauung bei einer Anlieferung des Lebensmittelmarktes während der Nachtzeit erheblich überschritten werden. Als Konfliktlösung ist im Textteil des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt, dass die Betriebszeiten inkl. der Warenanlieferung und Stellplatznutzung auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) zu begrenzen sind. Von den Betriebszeiten ausgenommen sind stationär betriebene Anlagen. Darunter sind standortgebundene technische Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen,

Klima- und Kälteanlagen, Wärmepumpen und Trafostationen zu verstehen, die kontinuierlich betrieben werden müssen.

Trotz der Erweiterung des EDEKA Marktes bleibt die bisherige Nutzung und auch die bisherigen Regelungen zum Immissionsschutz bestehen, Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Durch die Festsetzungen bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Darüber hinaus werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits hinreichend Aussagen zur geplanten Dachform sowie Farben getroffen.

Ausgehend vom Vorhabenplan sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden die in der 1. Änderung genannten Festsetzungen (Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5°) beibehalten. Der Erweiterungsbau fügt sich damit gut in die vorhandene Gebäudestruktur ein.

### **Solartechnische Anlagen**

Die gesetzlich vorgeschriebene Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

## **7 Auszug Umweltbericht**

Aktuell stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Durch die Erweiterung des EDEKA Marktes wird jedoch eine Großflächigkeit erreicht, welche ausschließlich in entsprechenden Sondergebieten zulässig ist. Nachdem für die Erweiterung bislang unbeplante Außenbereichsflächen überplant werden sollen, kann kein Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB angewandt werden, sondern ist ein Regelverfahren (mit Umweltprüfung und naturschutzfachlichem Ausgleich) erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in zwei Bereichen geändert. Die Erweiterung des Gebäudes in den Südosten stellt der Geltungsbereich 1 dar. Der Änderungsbereich der Art der baulichen Nutzung wird separat im Geltungsbereich 2 aufgeführt. Der vorliegende Umweltbericht behandelt nur die Erweiterung des Gebäudes in südöstlicher Richtung (Geltungsbereich 1).

Das geplante Erweiterungsgebiet liegt innerhalb intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und grenzt an die südöstliche Rückseite eines bestehenden Edeka-Einzelhandelsgebäudes. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weitere gewerbliche sowie landwirtschaftliche Gebäude und Wohnbebauungen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich gehen im Süden und Osten in weitere ackerbauliche Nutzflächen und Gehölzbestände über und setzen sich bis an den südöstlichen Siedlungsrand von Bergatreute fort.

Im Plangebiet sowie im nahen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem

Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und in einem 200 m Radius um das Plangebiet keine gemäß § 33 NatSchG (bzw. § 30 BNatSchG) geschützten Biotope. Durch den Geltungsbereich verlaufen zudem keine Biotopverbundflächen (trockener-, mittlerer- und feuchter Standorte) des landesweiten Biotopverbundsystems sowie keine Wildtierkorridore.

Das Plan- bzw. Eingriffsgebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Mit Umsetzung des Planvorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Zudem sind im Zuge der Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Einzelhandelsgebäudes Eingriffe in niedrig zurückgeschnittene, junge Sträucher an der Südostseite des Bestandsgebäudes notwendig. In die Gehölze, welche an der Nordostseite sowie Südwestseite des Gebäudes stocken, sind nach aktuellem Planstand keine projektbedingt verursachten Eingriffe vorgesehen.

Die Hecken und vereinzelt Baumbestände innerhalb des Geltungsbereichs bieten Brutplätze für allgemein häufige und weit verbreitete, sogenannte Allerweltarten. Ein Vorkommen von Fledermäusen und deren Lebensstätten ist im Plangebiet nicht vorhanden, aber im nahen Umfeld zu erwarten. Für die weiteren Arten (Amphibien, Reptilien, Fische, Libellen, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann folglich ausgeschlossen werden.

Der Untersuchungsraum ist den Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten zuzuordnen und besitzt insgesamt eine mittlere Gesamtbewertung hinsichtlich der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Altlasten- und Altlastenverdachtsfälle sind aktuell nicht bekannt.

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Oberflächengewässer vor. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten und (amtlich festgesetzten) Überschwemmungsbereichen.

Das Plangebiet wird derzeit zum Großteil als Intensivgrünland genutzt, sodass die Fläche in diesen Bereichen als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen ist. Die umliegenden Gehölzstrukturen haben eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Geruchsbelästigungen und Schadstoffbelastungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel nicht auszuschließen.

Das Plangebiet wird maßgeblich durch den bereits vorhandenen Edeka Markt sowie die angrenzende intensiv bewirtschaftete Nutzfläche in Form von Grünland geprägt und besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und auch keine wesentliche Erholungsfunktion.

Innerhalb sowie im nahen Umfeld des Geltungsbereichs liegen zum jetzigen Kenntnisstand keine bekannten Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vor.

Von der Planung sind zusammenfassend betrachtet keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den Schutzgütern liegen nur geringe bis mittlere projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter in Beeinträchtigungsintensitäten und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

*Tabelle 1: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>
Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Fläche	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering bis mittel	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering
Landschaft	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung des projektbedingt verursachten Eingriffes nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“.

Um die Eingriffsfolgen so gering wie möglich zu halten, wird das bestehende Feuchtgebüsch im Retentionsbereich an der Gebäuderückseite an den südöstlichen Rand des Geltungsbereiches verpflanzt. Die Hecken- und Baumbestände an den Randbereichen in Norden und Süden des Gebäudes werden durch den Eingriff nicht beeinträchtigt. Der Heckenbestand wird im Zuge der Planung Richtung Südosten bis an die Geltungsbereichsgrenze weitergeführt. Um den Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Verdichtung teilweise auszugleichen, wird das Flachdach des erweiterten Einzelhandelsgebäude analog zum bestehenden Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

Die Zusammenführung der Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz unter Berücksichtigung interner Ausgleichsmaßnahmen ergibt einen Gesamtbedarf an **1.239** Ökopunkten. Der verbleibende Bedarf wird durch den externen Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

---

## **8 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

### **8.1 Vögel**

Die Hecken und vereinzelt Baumbestände innerhalb des Geltungsbereichs bieten Brutplätze für allgemein häufige und weit verbreitete, sogenannte Allerweltarten. Als saP-relevante Arten können Goldammer, Stieglitz und Klappergrasmücke nicht ausgeschlossen werden.

Im angrenzenden Grünland können u.a. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke und Schwarzmilan als Nahrungsgäste vorkommen. Da im Umfeld noch zahlreich weiteres Grünland mit entsprechender Nahrungsqualität vorhanden ist, handelt es sich um keine essentiellen Nahrungsflächen.

Gebäudebrüter sind auszuschließen, da sich an dem neuen Gebäude keine Spalten, Fassaden oder Dachöffnungen befinden, die geeignete Brutplätze ermöglichen könnten.

### **8.2 Säugetiere**

Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund fehlender Habitatemente, wie beispielsweise geeigneter Futterpflanzen, im Geltungsbereich auszuschließen.

Da am Gebäude keine Strukturen gefunden wurden, die potentiell für Fledermäuse geeignet sind, und ein begrüntes Flachdach ohne Dachstuhl besteht, kann ein Vorkommen von Fledermäusen im und am Gebäude ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Fledermäusen und deren Lebensstätten ist aber im nahen Umfeld (Totholztorsi der Obstbäume auf Flurnummer 880) zu erwarten.

### **8.3 Reptilien**

Ein Vorkommen der Zauneidechse wird aufgrund fehlender Habitatemente, wie magere besonnte Säume, ausgeschlossen.

### **8.4 Weitere Arten/Artengruppen**

Für die weiteren planungsrelevanten Arten sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorhanden.

### **8.5 Zusammenfassung Artenschutz**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Einzelhandelsgebäudes sind ausschließlich Eingriffe in die niedrig zurückgeschnittenen, jungen Sträucher an der Südostseite des Bestandsgebäudes notwendig. In den Gehölzen, welche an der Nordostseite sowie Südwestseite des Gebäudes stocken, sind nach aktuellem Planstand keine Eingriffe vorgesehen. Um den potentiellen Brutplatz in den Gehölzen von Allerwelts- sowie ggf. weiteren saP-relevanten Brutvogelarten zu

erhalten, sind die Sträucher im Rahmen der Baufeldfreimachen im Winterhalbjahr (zwischen 01. Okt. – und 28. Feb.) zu verpflanzen. Unter dieser Voraussetzung ist vom Fortbestand der Brutplätze und daher keiner Beeinträchtigung für die lokalen Brutvogelarten auszugehen.

Da im angrenzenden Bereich ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist während der Bauphase, sowie am zukünftigen Neubau darauf zu achten, dass eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölze vermieden wird sowie generell ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird.

Für die weiteren Arten (Amphibien, Reptilien, Fische, Libellen, Schmetterlinge und Gefäßpflanzen) liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Eine Betroffenheit dieser Artgruppen kann ausgeschlossen werden.

## **9 Durchführungsvertrag**

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