Gemeinde Horgenzell Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma BAG" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 12.07.2022 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
24.04.2023

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 12.07.2022 bis zum 30.09.2022 aufgefordert.

1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeabwasser, Abfall u. Immissionsschutz (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Handwerkskammer Ulm (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 – Forstdirektion (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Forstamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Nachhaltige Mobilität – ÖPNV (Stellungnahme ohne Anregung)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer, Bodensee-Oberschwaben, Weingarten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** Stellungnahme vom 07.09.2022:	Anlässlich der Offenlage der o. g. Planungsvorhaben verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 20-01229 vom 25.02.2020) zu den Planungen. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierten Planungen. Anlage Merkblatt	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung vom 25.02.2020 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist in Kursivschrift in die Abwägungstabelle aufgenommen, auf die dort vorgebrachten Anregungen wird im Folgenden eingegangen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Stellungnahme vom 25.02.2020: *Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.* *1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können* *Keine* *2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes* *Keine* *3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken* *Geotechnik* *Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.*	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagene Hinweis wird unter "Ergänzende Hinweise" ergänzt.

		Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. *Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:* *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Tettnang-Subformation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.* *Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.* *Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.* *Boden* *Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.* *Mineralische Rohstoffe*	

		Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. *Grundwasser* *Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.* *Bergbau* *Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.* *Geotopschutz* *Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.* *Allgemeine Hinweise* *Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.* *Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*	
1.3.2	**Regierungspräsidium Tübingen** Stellungnahme vom 06.09.2022:	I. Raumordnung (2) Raumordnung / Einzelhandel Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Horgenzell die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Firma BAG" sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, u.a.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geäußert werden.

		um der ortsansässigen Firma BAG (Raiffeisen Bezug + Absatz eG) die gewerbliche Erneuerung und Erweiterung zu ermöglichen. 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Als Art der baulichen Nutzung sollen u.a. Gebäude und Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Nahrungs- und Genussmitteln und Getränken mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m² sowie ein Raiffeisenmarkt zum Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Heimtier-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Berufs- und Freizeitkleidung mit einer Verkaufsfläche von höchstens 310 m² sowie Gebäude und Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Pflanzen und Saatgut etc. zulässig sein. Vorausgeschickt sei, dass die Auffassung, dass sich die Fläche im nördlichen Bereich bereits jetzt in einer städtebaulich integrierten Lage befinde und im südlichen Bereich trotz der planungsrechtlichen Lage im Außenbereich durch die umgebene Bestandsbebauung geprägt werde (womit wohl ebenfalls eine städtebauliche integrierte Lage begründet werden soll) nicht geteilt wird. Im Vorfeld der Behördenbeteiligung wurde mit der höheren Raumordnungsbehörde Kontakt aufgenommen, um zu klären, in welchem Umfang Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung möglich ist. Zuletzt wurde in einem Telefonat mit Herrn Bürgermeister Restle am 08.02.2022 bestätigt, dass gegen die Festsetzung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, die unabhängig voneinander betrieben werden, keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können, jedoch ggf. das Thema Agglomeration (Plansatz 2.7.0 Z (8) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben) an-	Die als Satzung beschlossene Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird in der Abwägung berücksichtigt, auch wenn diese Fortschreibung durch die noch nicht erfolgte Genehmigung bzw. Bekanntmachung der Genehmigung noch nicht verbindlich ist. Gem. Plansatz 2.7.0 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplan sind mehrere Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen, wenn von diesen negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen. Zur Bewertung der raumordnerischen und regionalplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung" durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Fassungsdatum vom 02.12.2020 erstellt. Diese ist aufgrund von Anpassungen in der Verkaufsfläche des Vorhabens nicht mehr vollumfänglich für das aktuelle Vorhaben heranzuziehen, kann hinsichtlich mehrerer Aspekte weiter für die Bewertung des Vorhabens herangezogen werden. Hinsichtlich des Vorliegens einer Agglomeration wurde aus gutachterlicher Sicht festgehalten: Die geplante Tankstelle sowie die geplanten neuen Märkte (Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt, Baustoffhandel) *"stehen in einem unmittelbaren räumlichen und, dadurch, dass sie als gemeinsame Betriebseinheit bewertet werden können, auch in einem funktionalen Zusammenhang. Insofern sind beide Betriebe als Agglomeration im Sinne des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben einzustufen.* *Ein unmittelbar östlich an den zu erweiternden Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt angrenzender Betrieb eines Obstbauern (Haller), welcher über einen ganzjährig geöffneten Hofladen verfügt, ist ebenfalls zu dieser Agglomeration zu zählen. Auch für diesen Betrieb kann durch seine unmittelbare Nahlage und durch die ineinander übergehenden Grundstücke mit bestehender Durchfahrts-/Durchgangsmöglichkeit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Raiffeisen Agrar- und Handwerker-*

		gesprochen würde. Auch wenn dieser Plansatz aufgrund der bislang fehlenden Genehmigung der Fortschreibung noch kein verbindliches Ziel ist, so ist er doch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die nun vorgelegte Planung greift die Abstimmungen in der Sache auf, so dass aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken geäußert werden. Die höhere Raumordnungsbehörde weist jedoch nachdrücklich auf das Thema Agglomeration, d.h. auf Plansatz 2.7.0 Z (8) der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, hin und bittet um entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.	*markt konstatiert werden. Dies gilt umso mehr, als Haller im Gegensatz zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt mit seinem vorgesehenen Bio-Angebot konventionell angebautes Obst und Gemüse anbietet, womit sich die beiden Betriebe ggf. ergänzen.* *Weitere als einzelhandelsrelevant einzustufende Betriebe gibt es im Nahumfeld nicht. Ein jenseits der L288 gelegener Obstbau-Betrieb bietet lediglich temporär zur Erntezeit ausgewähltes Obst an. Ein in Gossetsweiler befindlicher Getränkemarkt ist durch mehrere Gebäude/Flurstücke räumlich deutlich vom Vorhabenstandort getrennt.* *Somit ist das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes als Einzelhandelsagglomeration aufgrund räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in seiner Wirkung zusammen mit der angeschlossenen Avia Tankstelle sowie dem benachbarten Hofladen des Obstbauern Haller zu betrachten."* Damit ist das Vorhaben gemäß der als Satzung beschlossenen, aber noch nicht verbindlichen Fortschreibung des Regionalplanes als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7 nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden. Ausnahmen sind lediglich zur Sicherung der Grundversorgung oder für Bereiche vorgesehen, die in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Beide Ausnahmen liegen nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor, da *"das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes nur anteilig mit seinen geplanten Lebensmittelverkaufsflächen für regionale Produkte und Direktvermarktung der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln dient."* Die Fortschreibung des Regionalplanes sieht über diese beiden Ausnahmefälle allerdings eine Möglichkeit zur Abweichung in sogenannten "atypischen Fällen" vor. Als "atypisch" kommt ein

			Betrieb in Betracht, wenn er *"aufgrund seiner konkreten betrieblichen oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist, und damit nicht die typische Konstellation großer Betriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten erfüllt wird."* Aus gutachterlicher Sicht sprechen folgende Kennzeichen für das Vorliegen einer "atypischen" Fallgestaltung: • *"das am Standort geplante Gesamt-Betriebskonzept ist deutlich auf gewerbliche Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk ausgerichtet* • *die nutzeranteilig auch dem Einzelhandel zurechenbaren Flächen des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes weichen in ihrer Kombination aus Lebensmitteln/Getränken sowie Bau- und Gartenmarktartikeln von marktüblichen Betriebsformaten des Einzelhandels ab* • *der Schwerpunkt im Lebensmittelbereich des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegt bei regional produzierten Biolebensmitteln in Direktvermarktung und unterscheidet sich klar vom institutionellen Lebensmitteleinzelhandel* • *der Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarktartikel des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes (mit Schwerpunkten bei Gartengeräten/-werkzeugen und Kleingebinden von Futtermitteln und Düngern) stellt kein marktübliches Bau- und Gartenmarktsortiment dar, sondern ist ein Teilsegment des Bau- und Gartenmarktsortiments mit deutlicher Ausrichtung auf professionelle Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk.*

			Beim Vorhaben des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegen keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Einzelhandel vor. Der geplante Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt, unter Berücksichtigung der am Standort vorliegenden Agglomeration, lässt, selbst unter Worst-Case-Betrachtung der maximal prognostizierten Umsatzwirkungen des Vorhabens, keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erwarten." Da aus gutachterlicher Sicht keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, berücksichtigt das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		II. Straßenwesen Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen den seitens der Gemeinde vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		III. Landwirtschaft Im oben genannten Verfahren bestehen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht keine Bedenken mehr. Die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung besonders landbauwürdiger Flächen wurden bereits (nachvollziehbar) abgewogen, und bei der Gestaltung der planextern naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden landwirtschaftliche Belange ausreichend berücksichtigt.	Abwägung/Beschluss: Es wird zu Kenntnis genommen, dass die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Umwidmung besonders landbauwürdiger Flächen sowie die Belange der Landwirtschaft in Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausreichend berücksichtigt wurden und keine weiteren Bedenken mehr bestehen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	**Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium**	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:	Abwägung/Beschluss: LP Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Stuttgart, Esslingen a. N. Stellungnahme vom 26.08.2022:	Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.	Es erfolgt keine Planänderung.
		2. Archäologische Denkmalpflege: Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen: 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Abwägung/Beschluss: LP Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kulturdenkmäler im Geltungsbereich bekannt sind. Ein entsprechender Hinweis zu Funden oder Befunden bei Erdarbeiten ist bereits unter den ergänzenden Hinweisen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.4	**Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg** Stellungnahme vom 30.09.2022:	Grundsätzlich bringt der Regionalverband zu der o.g. Planung keine Bedenken vor. Wir bitten jedoch im Zuge der Abwägung um eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Plansatz 2.7.0 Z (8) "Einzelhandelsagglomeration" der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geäußert werden.

			Die als Satzung beschlossene Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird in der Abwägung berücksichtigt, auch wenn diese Fortschreibung durch die noch nicht erfolgte Genehmigung bzw. Bekanntmachung der Genehmigung noch nicht verbindlich ist. Gem. Plansatz 2.7.0 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplan sind mehrere Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen, wenn von diesen negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen. Zur Bewertung der raumordnerischen und regionalplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung" durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Fassungsdatum vom 02.12.2020 erstellt. Diese ist aufgrund von Anpassungen in der Verkaufsfläche des Vorhabens nicht mehr vollumfänglich für das aktuelle Vorhaben heranzuziehen, kann hinsichtlich mehrerer Aspekte weiter für die Bewertung des Vorhabens herangezogen werden. Hinsichtlich des Vorliegens einer Agglomeration wurde aus gutachterlicher Sicht festgehalten: Die geplante Tankstelle sowie die geplanten neuen Märkte (Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt, Baustoffhandel) *"stehen in einem unmittelbaren räumlichen und, dadurch, dass sie als gemeinsame Betriebseinheit bewertet werden können, auch in einem funktionalen Zusammenhang. Insofern sind beide Betriebe als Agglomeration im Sinne des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben einzustufen.* *Ein unmittelbar östlich an den zu erweiternden Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt angrenzender Betrieb eines Obstbauern (Haller), welcher über einen ganzjährig geöffneten Hofladen verfügt, ist ebenfalls zu dieser Agglomeration zu zählen. Auch für diesen Betrieb kann durch seine unmittelbare Nahlage und durch die ineinander übergehenden Grundstücke mit bestehender Durchfahrts-/Durchgangsmöglichkeit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Raiffeisen Agrar- und Handwerker-*

			markt konstatiert werden. Dies gilt umso mehr, als Haller im Gegensatz zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt mit seinem vorgesehenen Bio-Angebot konventionell angebautes Obst und Gemüse anbietet, womit sich die beiden Betriebe ggf. ergänzen. *Weitere als einzelhandelsrelevant einzustufende Betriebe gibt es im Nahumfeld nicht. Ein jenseits der L288 gelegener Obstbau-Betrieb bietet lediglich temporär zur Erntezeit ausgewähltes Obst an. Ein in Gossetsweiler befindlicher Getränkemarkt ist durch mehrere Gebäude/Flurstücke räumlich deutlich vom Vorhabenstandort getrennt.* *Somit ist das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes als Einzelhandelsagglomeration aufgrund räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in seiner Wirkung zusammen mit der angeschlossenen Avia Tankstelle sowie dem benachbarten Hofladen des Obstbauern Haller zu betrachten."* Damit ist das Vorhaben gemäß der als Satzung beschlossenen, aber noch nicht verbindlichen Fortschreibung des Regionalplanes als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7 nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden. Ausnahmen sind lediglich zur Sicherung der Grundversorgung oder für Bereiche vorgesehen, die in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Beide Ausnahmen liegen nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor, da *"das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes nur anteilig mit seinen geplanten Lebensmittelverkaufsflächen für regionale Produkte und Direktvermarktung der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln dient."* Die Fortschreibung des Regionalplanes sieht über diese beiden Ausnahmefälle allerdings eine Möglichkeit zur Abweichung in sogenannten "atypischen Fällen" vor. Als "atypisch" kommt ein

			Betrieb in Betracht, wenn er *"aufgrund seiner konkreten betrieblichen oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist, und damit nicht die typische Konstellation großer Betriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten erfüllt wird."* Aus gutachterlicher Sicht sprechen folgende Kennzeichen für das Vorliegen einer "atypischen" Fallgestaltung: • *"das am Standort geplante Gesamt-Betriebskonzept ist deutlich auf gewerbliche Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk ausgerichtet* • *die nutzeranteilig auch dem Einzelhandel zurechenbaren Flächen des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes weichen in ihrer Kombination aus Lebensmitteln/Getränken sowie Bau- und Gartenmarktartikeln von marktüblichen Betriebsformaten des Einzelhandels ab* • *der Schwerpunkt im Lebensmittelbereich des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegt bei regional produzierten Biolebensmitteln in Direktvermarktung und unterscheidet sich klar vom institutionellen Lebensmitteleinzelhandel* • *der Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarktartikel des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes (mit Schwerpunkten bei Gartengeräten/-werkzeugen und Kleingebinden von Futtermitteln und Düngern) stellt kein marktübliches Bau- und Gartenmarktsortiment dar, sondern ist ein Teilsegment des Bau- und Gartenmarktsortiments mit deutlicher Ausrichtung auf professionelle Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk.*

			Beim Vorhaben des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegen keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Einzelhandel vor. Der geplante Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt, unter Berücksichtigung der am Standort vorliegenden Agglomeration, lässt, selbst unter Worst-Case-Betrachtung der maximal prognostizierten Umsatzwirkungen des Vorhabens, keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erwarten." Da aus gutachterlicher Sicht keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, berücksichtigt das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
1.3.5	**Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung** Stellungnahme vom 05.10.2022:	Allgemeine Einschätzung Es bestehen noch Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Details wird im Folgenden eingegangen. Es erfolgt keine Planänderung.
		A. Bauleitplanung 1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP): Was bedeutet hier der Eintrag "Landwirtschaft" im Plan 3001. Falls "Produkte" der Landwirtschaft gemeint sind, bitte Begriff ergänzen. Die Hochregale sind im Plan nicht eindeutig erkennbar. Bitte besser umranden und eine andere Farbe als die der Hoffläche verwenden (Grundsatz der Planklarheit).	Abwägung/Beschluss: Die Anregungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden zur Kenntnis genommen. Mit "Landwirtschaft" sind landwirtschaftliche Bedarfs-Produkte gemeint, also nicht Erzeugnisse der Landwirtschaft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird dahingehend präzisiert. Die Hochregale werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan "Grundriss EG" dunkel hinterlegt.

		Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 2.1: Der Name "Raiffeisenmarkt" kann nicht nachvollzogen werden, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Namen "Firma BAG" trägt. Auch die Begründung Nr. 7.2.5.2 ist nicht schlüssig, da der Raiffeisenmarkt nur 310 qm Fläche in Anspruch nehmen darf (S.5, 5. Spiegelstrich im Textteil).	Abwägung/Beschluss: Der Begriff "Raiffeisenmarkt" wird ersetzt durch den zusammengesetzten Begriff "Raiffeisenmarkt/Einzelhandel/Landwirtschafts- und Baubedarf/Tankstelle".
		Nr. 2.1-Zweckbestimmung: Die Beschreibung der Zweckbestimmung "Verkauf und Lagerung von Agrar-, Handwerker- und Gewerbebedarf" ist u.E. nicht ausreichend und sollte um "Lebensmittel", "Gastronomie" und "Baumarkt" usw. ergänzt werden, da laut VEP auch Obst, Gemüse, Käse, Wein usw. verkauft werden, ein Bistro eingerichtet wird und auch ein Baumarkt geplant ist. Ergänzt werden sollte auch, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (insgesamt ca. 2500 qm Verkaufsfläche) handelt.	Abwägung/Beschluss: Die Beschreibung der wird im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angepasst. Die Ergänzung, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird allerdings nicht vorgenommen, da es sich um mehrere Betriebe handelt. Aus regionalplanerischer Sicht werden diese Betriebe aufgrund ihrer Agglomerationswirkung zwar wie ein Einzelhandelgroßbetrieb behandelt, auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist diese Bezeichnung jedoch irreführend.
		Nr. 2.8: Was ist mit "Container, Containerstellplätze" gemeint. Bitte Art der Nutzung der Container (z.B. Warenlager) erläutern und Standort im VEP eintragen.	Abwägung/Beschluss: Die Container sind für Mostobst- und Grünabfall vorgesehen. Die Formulierung in der Festsetzung zu den Nebenanlagen wird angepasst. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese bereits dargestellt (südlicher Bereich).
		Nr. 2.32 und Nr. 2.33 Bitte streichen Sie die Teilfläche auf Flst.-Nr. 196 westlich der Straße im Plan (Reduzierung Geltungsbereich). Diese ist nicht im VEP enthalten und daher im VBP städtebaulich auch nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).	Abwägung/Beschluss: Die Fläche wird aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfernt.

		§ 2 der Satzung: -Es ist nicht klar, welcher Vorhaben- und Erschließungsplan gemeint ist. Uns wurden 4 verschiedene Pläne vorgelegt.	Abwägung/Beschluss: Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht – wie auch in anderen Fällen – aus genau diesen vier Plänen (Lageplan, EG, OG, Schnitte & Ansichten). Diese sind durchnummeriert. Die Satzung wird um die Überschriften der vier Pläne ergänzt.
		-Nicht eindeutig bestimmbar ist auch, welche Einträge der inneren Raumaufteilung nicht Bestandteil der Satzung werden sollen.	Abwägung/Beschluss: Die Lage von Regalen, Kassen, Infopoints, WCs, Treppenhäusern, Tischen, Stühle, Türen, Personalräumen, Büros Zeitungsständern, Bänken etc. werden nicht Teil der Satzung. Die Satzung wird diesbezüglich ergänzt.
		-Bitte stellen Sie klar, ob die Einträge der Lage, wie Tankstelle-Shop/Lager, Markthalle-Verkauf/Lager, Raiffeisenmarkt-Verkauf/Lager, Baumarkt-Baustoffe + Landwirtschaft verbindlich sein sollen oder unverbindlich. Falls dies Begriffe im VEP unverbindlich sein sollen, empfehlen wir diese in den VBP zu übertragen um einen Vorhabenbezug zu erzielen. Ansonsten würde im VBP eine ungegliederte gelbe Fläche ohne Vorhabenbezug verbleiben. Der Vorhabenträge muss sich zur Durchführung eines konkreten Vorhabens verpflichten.	Abwägung/Beschluss: Die genannten Einträge der Lage sollen im VEP verbindlich sein. Die Satzung wird dahingehend ergänzt.
		2 Bedenken und Anregungen Nr. 2.16 Fahrrecht für den "Eigentümer" des Obsthofs. Wir empfehlen zu ergänzen: und Geh- und Fahrrecht für Anlieger des Obsthofs... Wir weisen darauf hin, dass das Fahrrecht im Anschluss an die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan durch besonderen Rechtsakt begründet werden muss. Die	Abwägung/Beschluss: Die Ergänzung wird wie vorgeschlagen vorgenommen. Die Hinweise zum besonderen Rechtsakt werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

		bloße Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB verpflichtet den Eigentümer noch nicht, die Benutzung seines Grundstücks durch den Begünstigten zu dulden.	
		Nr. 2.30: Die im VBP eingetragenen Bäume scheinen nicht alle realisierbar, da an diesen Standorten teilweise Parkplätze geplant sind. Bitte anpassen.	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zu den Baumstandorten werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird überarbeitet.
		Nr. 2.31: Wir empfehlen, die erforderlichen 12 Bäume in den VEP einzutragen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nachgekommen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zwanzig Bäume eingetragen.
		Wir empfehlen, die Durchführungsfrist in der Begründung zu ergänzen. Nach Ablauf der Durchführungsfrist soll der VBP aufgehoben werden, wenn dieser nicht realisiert wurde, § 12 Abs. 6 BauGB.	Abwägung/Beschluss: Die Durchführungsfrist wird in der Begründung im Abschnitt "Begründung – Sonstiges" ergänzt. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Möglichkeit besteht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 aufzuheben, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchführt.
		3. Hinweis: Nr. 3.1 Zuordnung Auf die Rechtsprechung des VGH Mannheim, Urteil vom 24.02.2021 – 5 S 2159/18 wird hingewiesen, wonach es sich um eine Festsetzung handelt, falls für eine zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1aBauGB) genaue Vorgaben festgelegt werden, wie die zugeordnete Ausgleichsfläche zukünftig genutzt werden darf...	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem zitierten Urteil wurde entschieden, dass planexterne Ausgleichsflächen in der Bekanntmachung genannt werden müssen. Das Urteil ist der Gemeinde bekannt und wird befolgt, so auch bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der keine Ausgleichsflächen festsetzt, aber die Herkunft der Ökopunkte in der Bekanntmachung nannte. Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.6	**Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaft** Stellungnahme vom 05.10.2022:	D. Landwirtschaft Für die Einbeziehung der Teilfläche des Flst. 196 kann das Landwirtschaftsamt keine Notwendigkeit erkennen. Weder im VEP noch im VBP sind für diese Fläche Festsetzungen bzw. Maßnahmen vorgesehen. Nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Teilfläche wird aus dem Geltungsbereich entfernt.
1.3.7	**Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer** Stellungnahme vom 05.10.2022:	E. Oberflächengewässer Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Gewässerläufe Das dem Plangebiet nächstgelegene Gewässer II. Ordnung ist der Küblerbach in etwa 120 m nördlicher Richtung (entlang Flst. Nr. 150) und in etwa 80 m östlicher Richtung (Flst. Nr. 125). Die Topkarten von 1960 lassen vermuten, dass es früher auch im Bereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes Gewässer gab, die heute verdolt sind. Diese lassen sich teilweise westlich des Plangebietes noch heute als offene Gräben und Grabenstrukturen finden. Bereits im Scoping Termin wurde die Frage gestellt, ob im Geltungsbereich ein verdoltes Gewässer besteht. Die topografische Karte von 1960 weist im Geltungsbereich einen Gewässerverlauf aus. Im Ver- und Entsorgungskataster der Gemeinde Horgenzell ist jedoch kein verdoltes Gewässer verzeichnet. Der Schluss, dass deshalb kein Gewässer vorliegt ist nicht zutreffend. Weitergehende Recherchen zu vorhandenen Schächten und bisher getätigte Kanalbefahrungen und die Vielzahl an angeschlossener Infrastruktur sowie die Dimensionierung	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat eine Gewässeruntersuchung durchführen lassen, die den Verlauf eines verdolten Gewässers teilweise im Plangebiet festgestellt hat. Der Verlauf des Gewässers wird in den Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Das Gewässer wird in den Straßenraum verlegt. Der bestehende Verlauf des Gewässers wird in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

lassen jedoch vermuten, dass es sich wie die topographische Karte von 1960 nahelegt um ein zeitweise wasserführendes Gewässer handelt. Auch die Schilderungen von Anwohnern, dass es zeitweise zu Hochwassern im Bereich vor der Verdolung komme, legen den Schluss nahe, dass es sich um ein zeitweise wasserführendes Gewässer handelt. Die östlich des Plangebiets liegende und ganzjährig wasserführende Grabenstruktur weist ebenfalls darauf hin. Ein fehlender Eintrag im Ver- und Entsorgungskataster ist hierfür kein sicherer Anzeiger. Die genauen Gewässerverläufe sind daher zu überprüfen und in den Plänen darzustellen. Dies ist bislang noch immer nicht geschehen.

Weiter sollte der verdolte Gewässerverlauf von einer weitergehenden Überbauung freigehalten werden, um zukünftig notwendige Wartungen an der bestehenden Verdolung zu gewährleisten und Schäden (z.B. Sackungen und Quetschungen) an ebendieser durch Bautätigkeiten zu vermeiden.

Bild 1: Auszug aus GIS - Topkarten von 1960 mit Darstellung der damaligen Gewässerläufe

		Oberflächenwasserabfluss Durch die Neuversiegelung von Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss verstärkt. Im Grundsatz ist darauf hinzuwirken, dass die künftige Höhe des Niederschlagswasserabflusses aus dem Plangebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet. Bauliche Entwicklungen sollen grundsätzlich so erfolgen, dass eine Verschärfung der Hochwassergefahr nicht zu befürchten ist. Grundsätzlich sind innerhalb des überplanten Gebiets Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses vorzusehen (§ 6 u. 55 Abs. 2 WHG sowie § 12 WG). Die Schaffung von Versickerungsflächen bzw. die Errichtung von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten, innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine überschlägige Überprüfung der möglichen Auswirkungen der zusätzlichen Einleitungsmengen aus den neu versiegelten Flächen in das jeweilige Gewässer vorzunehmen und eine positive Prognose über die verträgliche, schadlose Ableitung der Niederschlagswassermengen (Drossel- und insbesondere Notentlastungsmengen) aufzuzeigen. Die Details sind im Rahmen der abwassertechnischen Erschließungsplanung nachzuweisen. Da der nachgelagerte Graben aufgrund seiner dauerhaften Wasserführung bereits ein Gewässer darstellt sind auch die Auswirkungen der Einleitungen auf diesen dauerhaft wasserführenden Graben darzustellen. Da dieser über eine ausgeprägte Fauna und Flora verfügt sind besondere Ansprüche an die Einleitung in das Gewässer zu stellen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das BAG-Gelände wurde eine Gesamtplanung zur Entwässerung erarbeitet (IB Müller), die dem LRA vorliegt. Die Planung sieht unter anderem die Einrichtung eines Stauraumkanales vor, um den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln. Dieser wird in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung wird neu gefasst, um die notwendigen Vorgaben auf Ebene der Bauleitplanung verbindlich zu machen. Die Details werden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

		Die Einleitung von Niederschlagswasser ist auf 5 Liter pro Sekunden und Hektar versiegelter Fläche zu begrenzen. Davon abweichend kann die Einleitung in den Graben auf 10 Liter pro Sekunde und Hektar versiegelter Fläche erhöht werden, wenn der zeitweise stehende Wassergraben ausgebaut und aufgeweitet wird zu einem Teichartigen stehenden Gewässer mit ausreichender Beschattung. Das so entstehende Gewässer kann als Puffer für die Einleitung in den nachgelagerten Küblerbach dienen und Schäden an der Biozönose des wasserführenden Grabens bei Niederschlagsereignissen werden minimiert.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem LRA liegt die ausführliche Entwässerungsplanung des IB Müller vor. Die Begrenzung der Einleitungsmenge ist auf 10 l/s vorgesehen. Der Graben auf Fl.st.-Nr. 125 wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.
		Des Weiteren ist darauf zu achten, dass nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in das nachgelagerte Gewässer eingeleitet wird. Auf dem Betriebsgelände der BAG werden neben den wassergefährdenden Gefahrstoffen der Tankstelle auch weitere wassergefährdende Stoffe wie Düngemittel und Pflanzenschutzmittel umgeschlagen. Um im Brandfall eine Einleitung von Löschwasser in den Küblerbach zu vermeiden, muss zudem eine ausreichende Löschwasserrückhaltung vorhanden sein. Es müssen daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahren alle Vorsorgeeinrichtungen und Vorsorgemaßnahmen geregelt sein, die den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den sensiblen Küblerbach verhindern. Weiter empfiehlt sich die Verlegung des vollständig verdolten Gewässers im Plangebiet aus dem Gefahrenbereich der Tankstelle und Umschlagplatzes sowie Waschanlagenbereichs, um Einträge über vorhandene Schachtdeckel oder ggf. vorhandene Löcher im Asphalt in nachgelagerte Gewässer zu vermeiden. In diesem Zuge kann auch eine in Teilen Naturnahe Öffnung des Gewässers realisiert werden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung berücksichtigt die Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Verunreinigungen von Niederschlagswasser. Beim Stauraumkanal auf dem BAG-Gelände ist eine entsprechende Filterung vorgesehen. Es erfolgt keine Planänderung.

		2. Bedenken und Anregungen Die Verlegung der Verdolung weg von der Tankstelle wird zur Vorbeugung möglicher Einträge von Schadstoffen in nachgelagerte Gewässer dringend empfohlen. Die Aufweitung und ggf. Verlegung des nachgelagerten bzw. des das Plangebiet durchquerenden Gewässers bietet zusätzlich die Möglichkeit, bestehenden Kompensationsbedarf im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durch gewässerverbessernde Maßnahmen vor Ort in Gossetsweiler zu realisieren und den Bereich ökologisch aufzuwerten.	Abwägung/Beschluss: Die Verlegung der Verdolung ist geplant. Entsprechende Absprachen mit dem LRA wurden bereits vor Ort getätigt.
		3. Hinweise Starkregen Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen auch die Belange des Hochwasserschutzes und somit auch die Belange möglicher Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregenereignissen berücksichtigt werden (§§ 1 Abs. 6, 5 Abs.2 Nr.7 und 9 Abs. 5 Abs. 1BauGB). Es sollten daher bereits in der Bauleitplanung ausreichende Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt werden, die z.B. auch anfallendes wildabfließendes Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet schadlos zurückhalten oder im Plangebiet ableiten. Auf die Informationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu "Starkregen" wird verwiesen. Es empfiehlt sich, den Hinweisen anliegender Bewohner auf eine bereits bestehende Hochwasserproblematik in unmittelbarer Nachbarschaft Rechnung zu tragen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle Bauwerke, die der Entwässerung dienen, sind ausreichend dimensioniert und berücksichtigen die gesetzlichen Vorgaben. Die Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.8	**Landratsamt Ravensburg, Straßenamt - Straßenverkehrsrecht** Stellungnahme vom 05.10.2022:	F. Verkehr Bedenken und Anregungen Zufahrten L 288 und K 8039: Die Erschließung der Erweiterung hat über die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten von der L 288 bzw. K 8039 zu erfolgen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten. Neue Zu- oder Abfahrten sind nicht vorgesehen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Sichtfelder: Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen und vorhandenen Sichtdreiecke der vorhandenen Ausfahrten sind dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätzen) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Auf die ausführliche Stellungnahme des LRA-Straßenamtes (Fachbereich Straßenrecht) unter G. wird verwiesen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtfelder werden ergänzt. Der Verweis auf die Stellungnahme des Straßenamtes im Landratsamt Ravensburg wird zur Kenntnis genommen. Das Straßenamt wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.
1.3.9	**Landratsamt Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht** Stellungnahme vom 05.10.2022:	G. Straßenrecht 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Das Plangebiet befindet sich entlang der K 8039 innerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand bis 10 m vom Fahrbahnrand eine Anbaubeschränkungszone für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Innerhalb	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird beachtet, dass bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 10m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig sind. Die Anbaubeschränkungszone wird als "Einschränkung baulicher Anlagen" als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist eine Nebenanlage (Waschanlage) geplant. Die freizuhaltenden Sichtfelder werden durch diese Waschanlage nicht gestört. Die Straßenbauverwaltung wird um Zustimmung zur Waschanlage (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) gebeten.

		dieses Abstandes zur Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Straßenanschlüsse Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Zufahrten und Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an Zufahrten und einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort, wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Rechtsgrundlage Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) § 22 Abs. 1 und 2	Gemäß der Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind neue bauliche Anlagen in einem Abstand von weniger als 5 m von der Kreisstraße nicht zulässig. Diese Vorgabe ist bereits als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.
		1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen und Befreiungen zuzulassen, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen. So wie in § 22 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot bzw. eine Zustimmung für die Genehmigung möglich ist, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise auf das Erfordernis des Einvernehmens werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).	
		Das Plangebiet kann in grundsätzlicher Weise über den südlich angrenzenden, bereits bestehenden Weg (Flurstück 157, im Eigentum der Gemeinde Horgenzell) erschlossen werden. Eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt besteht ebenfalls bereits im Bereich der bestehenden Tankstelle. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Errichtung neuer Zufahrten wie auch bei der Nutzung evtl. bereits bestehender Zufahrten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. An der geplanten Ausfahrt sind die notwendigen Sichtbeziehungen durch die Überprüfung und Darstellung der Sichtdreiecke nachzuweisen. Es gelten die Vorgaben und Inhalte des § 10 StVO. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Kreisstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Eingeschränkte Ausfahrt-Sichtverhältnisse an neu geplanten Zufahrten zur übergeordneten Kreisstraße, Einschrän-	Abwägung/Beschluss: Die Darstellung der Bestands-Situation wird zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Sichtdreiecke werden wie gefordert in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen. Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Zustimmung der Straßenbauverwaltung und der Verkehrskommission bei baulichen Veränderungen an der Kreisstraße wird zur Kenntnis genommen.

		kungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes etc.) ist die Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission erforderlich.	
		3. Bedenken und Anregungen 1. Zufahrt / Erschließung Die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt entsprechend der Darstellung aus dem Lageplan M 1:500 des Büros Meschenmooser Architektur vom 30.06.2022 über die bereits bestehende Zufahrt, Flurstück 157, im Eigentum der Gemeinde Horgenzell sowie über die bereits bestehende Zufahrt im bisherigen Tankstellenbereich. Diese verkehrliche Erschließung kann weiterhin zugelassen werden. Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Eine hierzu erforderliche Abweichung bedarf der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan eingetragen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellungen des Vorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zutreffend. Bedenken werden keine geäußert. Es erfolgt keine Planänderung.
		2. Sichtfelder Für die Zufahrten im 50km/h-Bereich gelten folgende Sichtfelder, Tiefe (gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße), Länge (jeweils parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt). In Fahrtrichtung Ortsmitte: Tiefe 3,0 m, Länge 70 m In Fahrtrichtung Baumgarten: Tiefe 3,0 m, Länge 70 m	Abwägung/Beschluss: Die Sichtfelder werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

		Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen (auch Stellplätzen) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die korrekten Sichtfelder sind im Bebauungsplan als nicht überbaubare Flächen darzustellen.	
		Der geplante Standort für die Hochbauten/Gebäude zum Betrieb der Waschanlage, Technik und SB-Waschen sind so weit vom Fahrbahnrand der Kreisstraße abzurücken, dass vorgenannte Sichtfelder als Mindestanforderung eingehalten werden.	Abwägung/Beschluss: Die Sichtfelder sind eingehalten.
		3. Baugrenzen Die Baugrenzen in den Ausfahrt-Sichtflächen dürfen durch bauliche Anlagen, nicht unterschritten werden. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.	Abwägung/Beschluss: Die Sichtfelder werden mit o.g. Maßgabe ("Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen (auch Stellplätzen) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.") in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anbaubeschränkungszone wird den Bebauungsplan aufgenommen. Mit "Baugrenze" wird gewöhnlich die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude bezeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass hier die Sichtflächen und die Grenze der Anbaubeschränkungszone gemeint sind. Diese werden beide eingetragen.
		4. Entwässerung Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das auf dem BAG-Gelände anfallende Niederschlagswasser wird dort gesammelt und gedrosselt in den Entwässerungsgraben auf Fl.st.-Nr. 125 eingeleitet, von wo es in den Küblerbach fließt. Es erfolgt keine Planänderung.

		5. Versorgungs- und Abwasserleitungen Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenamt einzureichen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Verlegung der verdolten Leitung, die sich im Norden des BAG-Geländes befindet, fanden bereits Absprachen mit dem LRA statt. Die ggf. notwendigen Anträge werden sobald erforderlich eingereicht. Es erfolgt keine Planänderung.
		6. Werbeanlagen allgemein Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich auch im Erschließungsbereich von Ortsdurchfahrten für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 10 m an Kreisstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 10 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Straßenamt im Landratsamt Ravensburg als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird wie vom LRA gewünscht aufgenommen.
		4. Hinweise Überarbeitung des Bebauungsplanes Es wird darum gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu	Abwägung/Beschluss: Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in den o.g. Punkten angepasst.

		überarbeiten und das Straßenamt - Straßenrecht am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
		Immissionen Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 8039 wie auch L 288 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver (Schall-) Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise bzgl. des Lärmschutzes werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.10	**Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz** Stellungnahme vom 05.10.2022:	H. Bodenschutz Hinweise Grundsätzlich bestehen vom SB Bodenschutz keine Bedenken gegen das Vorhaben. Auf die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022 - Bodenschutz, wird verwiesen. Der SB Bodenschutz begrüßt, dass der Hinweis, dass auf dem Flurstück hochwertige Böden vorliegen, aufgenommen wurde.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise und grundsätzliche Zustimmung zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die "Erläuterungen und Hinweise für das Bauleitplanverfahren Landkreis Ravensburg" Stand April 2022 – Bodenschutz werden bei Bedarf berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.
		Die Neuversiegelung liegt bei 4.634 m², also knapp unterhalb der 5.000 m², für die ein Bodenschutzkonzept notwendig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass wenn noch zusätzlich zu dieser Fläche Zufahrten oder Baustelleneinrichtungsflächen kommen und somit die 5.000 m² überschritten werden, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist.	Abwägung/Beschluss: Die Anmerkungen zur Neuversiegelung sowie zur Erforderlichkeit eines Bodenschutzkonzeptes werden zur Kenntnis genommen. Sollte es im weiteren Verfahren zu einer höheren Neuversiegelung kommen und die 5.000 m² überschritten werden, wird die Ausarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes vom Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.

		Es liegt keine Notwendigkeit vor, das Flurstück 196 in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt.
		Das berechnete Defizit im Schutzgut Boden in Höhe von 49.398 Ökopunkten ist in Ordnung.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den berechneten Ökopunkten wird begrüßt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.11	**Landratsamt Ravensburg, Naturschutz** Stellungnahme vom 05.10.2022:	I. Naturschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage 1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG Die im Artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Sieber Consult, 16.12.2020) unter Punkt 6 aufgeführten Maßnahmen sind im Textteil in den Hinweisen bzw. Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufzuführen.	Abwägung/Beschluss: Die Maßnahmen sind bereits im Hinweis "Natur- und Artenschutz" enthalten. Dieser wird noch um einen weiteren Hinweis ergänzt.
		Ziff. 4.2, Seite 14 Örtliche Bauvorschriften "Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen": Der letzte Satz ist zur Klarstellung wie folgt zu ändern und zu ergänzen: Sofern die Werbeanlage beleuchtet wird, darf diese nur mit einer kontinuierlichen Beleuchtung erfolgen (z.B. kein Blinken etc.). Die Beleuchtung muss insektenfreundlich ausgeführt werden – vgl. Ziff. 2.14, Seite 8, planungsrechtliche Festsetzungen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der letzte Satz der örtlichen Bauvorschrift 4.2. lautet aktuell: " Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.)." Der Vorschlag zur Änderung der Formulierung wird angenommen, die Vorschrift wird angepasst. Der Hinweis auf die ebenfalls bereits enthaltene planungsrechtliche Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen.
		2. Hinweise	Abwägung/Beschluss:

		Zuordnung von Ökopunkten, Ziff. 3.1, Seite 13 Um den durch die Planung verursachten Eingriff auszugleichen, sollen lt. den vorgelegten Unterlagen über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH Ökopunkte käuflich erworben und der Planung 91.199 Ökopunkte zugeordnet werden. Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (Az: 436.02.053) wurde von der unteren Naturschutzbehörde anerkannt und befindet sich seit diesem Jahr in der Umsetzung. Zum Satzungsbeschluss, spätestens zur Rechtskraft des Bebauungsplans, müssen die Ökopunkte verfügbar sein und die Zuordnung/Abbuchung der Ökopunkte vorgenommen werden. Es wird gebeten dem Sachgebiet Naturschutz eine Kopie/Nachweis zukommen zu lassen.	Die Anmerkungen zum Ankauf von Ökopunkten werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorhabenträger liegt bereits ein entsprechender Kaufvertrag über die benötigten Ökopunkte vor. Der Maßnahmenträger ist entsprechend für die Abbuchung zuständig. Der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Kopie des abgeschlossenen Kaufvertrages als Nachweis vorgelegt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.12	**Landratsamt Ravensburg, Brandschutz** Stellungnahme vom 05.10.2022:	J. Brandschutz Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung. 2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL. Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Brandschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den zweiten baulichen Rettungsweg ist in den Hinweisen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits aufgenommen. Es erfolgt keine Planänderung.

		den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Horgenzell verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehren Ravensburg bzw. Wilhelmsdorf können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeuge nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.	
1.3.13	**Netze BW GmbH, Biberach** Stellungnahme vom 05.09.2022:	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4- und 20-kV-Freileitungen. Während der Bauphase und zu den errichtenden Gebäuden müssen die Mindestabstände zu den Freileitungen gemäß VDE 0210 und 0211 eingehalten werden. Sollten diese Leitungen hinderlich sein, so bitten wir um rechtzeitige Mitteilung an unser Auftragszentrum in Tuttlingen: Telefon: 07461 709 606, mail: Auftragszentrum-Tuttlingen@netze-bw.de Aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen sind Änderungen an der 20-kV-Freileitung vom Verursacher zu bezahlen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.14	**Stadtverwaltung Ravensburg**	Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren, durch das wir die Belange der Stadt Ravensburg berührt sehen.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme vom 22.09.2022:	Der Planung wird durch die Stadt Ravensburg zugestimmt, sofern die Voraussetzungen für die Abweichung nach Plansatz 2.7.0 des Entwurfs des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben vom Juni 2021 vorliegen, was im Nachweis bisher nicht überzeugt und daher angezweifelt wird. Nur bei Einhaltung der Ziele wäre eine Betroffenheit der Belange der Stadt Ravensburg als Nachbarkommune ausgeschlossen. Die abschließende Bewertung dieses Belangs obliegt dem Regionalverband. Nach dem genannten Plansatz kommen Einzelhandelsgroßprojekte in Horgenzell als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung nur in Betracht, wenn dies zugleich zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist und von diesen keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Nach Nr. 8 des genannten Plansatzes sind mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Es wird auf die zeitgleich durchgeführte Beteiligung zum Bauleitplanverfahren "2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Rötenbach" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu" hingewiesen, aus dessen dem Verfahren beigefügten Nahversorgungskonzept des Büros GMA vom 26.05.2022 bisher jedoch nicht hervorgeht, dass die Grundversorgung gefährdet sei und eine Auseinandersetzung zur Agglomeration mehrere Einzelhandelsbetriebe nicht erfolgt ist. Durch eine Abweichung vom Plansatz 2.7.0 ohne Vorliegen der entsprechenden Rahmenbedingungen wird direkt und unzulässig in die Wettbewerbssituation eingegriffen. Hierdurch würde die perspektivische Ansiedlung eines Nahversorgers z.B. in Schmalegg, als räumlich direkt betroffener Siedlungsbereich deutlich erschwert.	Die als Satzung beschlossene Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird in der Abwägung berücksichtigt, auch wenn diese Fortschreibung durch die noch nicht erfolgte Genehmigung bzw. Bekanntmachung der Genehmigung noch nicht verbindlich ist. Gem. Plansatz 2.7.0 Z (8) der Fortschreibung des Regionalplan sind mehrere Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen, wenn von diesen negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen. Zur Bewertung der raumordnerischen und regionalplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine "Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung" durch die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit Fassungsdatum vom 02.12.2020 erstellt. Diese ist aufgrund von Anpassungen in der Verkaufsfläche des Vorhabens nicht mehr vollumfänglich für das aktuelle Vorhaben heranzuziehen, kann hinsichtlich mehrerer Aspekte weiter für die Bewertung des Vorhabens herangezogen werden. Hinsichtlich des Vorliegens einer Agglomeration wurde aus gutachterlicher Sicht festgehalten: Die geplante Tankstelle sowie die geplanten neuen Märkte (Lebensmittelmarkt, Raiffeisenmarkt, Baustoffhandel) *"stehen in einem unmittelbaren räumlichen und, dadurch, dass sie als gemeinsame Betriebseinheit bewertet werden können, auch in einem funktionalen Zusammenhang. Insofern sind beide Betriebe als Agglomeration im Sinne des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben einzustufen.* *Ein unmittelbar östlich an den zu erweiternden Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt angrenzender Betrieb eines Obstbauern (Haller), welcher über einen ganzjährig geöffneten Hofladen verfügt, ist ebenfalls zu dieser Agglomeration zu zählen. Auch für diesen Betrieb kann durch seine unmittelbare Nahlage und durch die ineinander übergehenden Grundstücke mit bestehender Durchfahrts-/Durchgangsmöglichkeit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Raiffeisen Agrar- und Handwerker-*

		Da die Einhaltung der Ziele der Raumordnung, speziell der Ziele des Regionalplanes jedoch durch den Regionalverband geprüft und bewertet wird weisen wir lediglich auf das Erfordernis der Einhaltung der Ziele unter Verweis der aus unserer Sicht unklaren Begründungen hin.	*markt konstatiert werden. Dies gilt umso mehr, als Haller im Gegensatz zum Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt mit seinem vorgesehenen Bio-Angebot konventionell angebautes Obst und Gemüse anbietet, womit sich die beiden Betriebe ggf. ergänzen.* *Weitere als einzelhandelsrelevant einzustufende Betriebe gibt es im Nahumfeld nicht. Ein jenseits der L288 gelegener Obstbau-Betrieb bietet lediglich temporär zur Erntezeit ausgewähltes Obst an. Ein in Gossetsweiler befindlicher Getränkemarkt ist durch mehrere Gebäude/Flurstücke räumlich deutlich vom Vorhabenstandort getrennt.* *Somit ist das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes als Einzelhandelsagglomeration aufgrund räumlichen und funktionalen Zusammenhangs in seiner Wirkung zusammen mit der angeschlossenen Avia Tankstelle sowie dem benachbarten Hofladen des Obstbauern Haller zu betrachten."* Damit ist das Vorhaben gemäß der als Satzung beschlossenen, aber noch nicht verbindlichen Fortschreibung des Regionalplanes als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7 nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden. Ausnahmen sind lediglich zur Sicherung der Grundversorgung oder für Bereiche vorgesehen, die in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- und Unterzentren zusammengewachsen sind. Beide Ausnahmen liegen nach gutachterlicher Einschätzung nicht vor, da *"das Vorhaben des Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes nur anteilig mit seinen geplanten Lebensmittelverkaufsflächen für regionale Produkte und Direktvermarktung der Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln dient."* Die Fortschreibung des Regionalplanes sieht über diese beiden Ausnahmefälle allerdings eine Möglichkeit zur Abweichung in sogenannten "atypischen Fällen" vor. Als "atypisch" kommt ein

			Betrieb in Betracht, wenn er *"aufgrund seiner konkreten betrieblichen oder städtebaulichen Situation nicht den mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO anvisierten Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen ist, und damit nicht die typische Konstellation großer Betriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten erfüllt wird."* Aus gutachterlicher Sicht sprechen folgende Kennzeichen für das Vorliegen einer "atypischen" Fallgestaltung: • *"das am Standort geplante Gesamt-Betriebskonzept ist deutlich auf gewerbliche Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk ausgerichtet* • *die nutzeranteilig auch dem Einzelhandel zurechenbaren Flächen des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes weichen in ihrer Kombination aus Lebensmitteln/Getränken sowie Bau- und Gartenmarktartikeln von marktüblichen Betriebsformaten des Einzelhandels ab* • *der Schwerpunkt im Lebensmittelbereich des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegt bei regional produzierten Biolebensmitteln in Direktvermarktung und unterscheidet sich klar vom institutionellen Lebensmitteleinzelhandel* • *der Sortimentsbereich Bau- und Gartenmarktartikel des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes (mit Schwerpunkten bei Gartengeräten/-werkzeugen und Kleingebinden von Futtermitteln und Düngern) stellt kein marktübliches Bau- und Gartenmarktsortiment dar, sondern ist ein Teilsegment des Bau- und Gartenmarktsortiments mit deutlicher Ausrichtung auf professionelle Kunden aus Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk.*

			Beim Vorhaben des geplanten Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarktes liegen keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen im Einzelhandel vor. Der geplante Raiffeisen Agrar- und Handwerkermarkt, unter Berücksichtigung der am Standort vorliegenden Agglomeration, lässt, selbst unter Worst-Case-Betrachtung der maximal prognostizierten Umsatzwirkungen des Vorhabens, keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erwarten." Da aus gutachterlicher Sicht keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, berücksichtigt das Vorhaben nach Einschätzung der Gemeinde die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung. Es erfolgt keine Planänderung.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 mit der Entwurfsfassung vom 12.07.2022 statt.

2.2 Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3 Beschlüsse zum Verfahren

3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Horgenzell macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 12.07.2022 zu eigen.

3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 24.04.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Firma BAG" in der Fassung vom 24.04.2023 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Horgenzell, den 09.05.2023

4 Anlagen

4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 07.09.2022, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau