

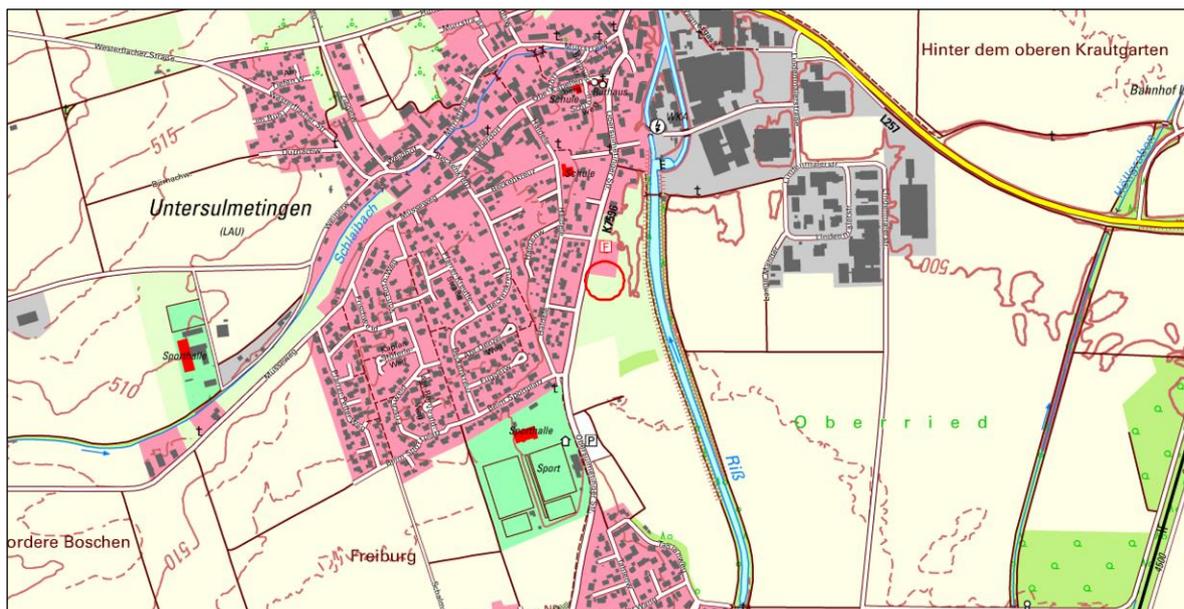
VerwaltungsGemeinschaft

 Laupheim

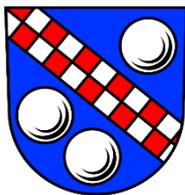
Amt für Stadtplanung  
und Baurecht

# Flächennutzungsplan 2015 Teiländerung 19 „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim-Untersulmetingen

- 22.10.2024 -



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Laupheim



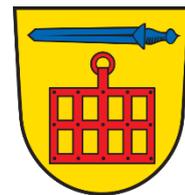
ACHSTETTEN



BURGRIEDEN



LAUPHEIM



MIETINGEN



# RECHTSGRUNDLAGEN

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)**

## **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)**

## **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)**

## **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: **zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |     |                                                                                                                                                                  |         |            |                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------------------------|
| 1.  | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim                                                          | § 2 (1) | am         | 14.11.2023                           |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                                                                                                           | § 2 (1) | am         | 30.11.2023 /<br>01.12.2023           |
| 3.  | Auslegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim                                                            |         | am         | 14.11.2023                           |
| 4.  | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                                                                                       | § 3 (1) | am         | 30.11.2023 /<br>01.12.2023           |
| 5.  | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Teiländerung 19 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.2023                                     | § 3 (1) | von<br>bis | 11.12.2023<br>17.01.2024             |
| 6.  | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 19 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom 09.10.2023 | § 4 (1) | von<br>bis | 04.12.2023<br>17.01.2024             |
| 7.  | Abwägungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim                                             |         | am         | 12.11.2024                           |
| 8.  | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung                                                                                                            | § 3 (2) | am         | _____._____.20__                     |
| 9.  | Öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teiländerung 19 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____._____.20__                                                   | § 3 (2) | von<br>bis | _____._____.20__<br>_____._____.20__ |
| 10. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Teiländerung 19 des Flächennutzungsplanes i. d. F. vom _____._____.20__       | § 4 (2) | von<br>bis | _____._____.20__<br>_____._____.20__ |
| 11. | Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim                                                         |         | am         | _____._____.20__                     |
| 12. | Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde                                                                                                                  | § 6 (1) | am         | _____._____.20__                     |
| 13. | Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung                                                                                                                       | § 6 (5) | am         | _____._____.20__                     |

Laupheim, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_

.....  
 Vorsitzender der VVG  
 Oberbürgermeister Ingo Bergmann



## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich für die Teiländerung 19 („Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim-Untersulmetingen) des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ergibt sich aus der Planzeichnung i. d. F. vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_. Der Geltungsbereich ist mittels roter Blockbandierung umrandet.

Laupheim, den \_\_\_\_\_.20\_\_.

.....  
Vorsitzender der VVG  
Oberbürgermeister Ingo Bergmann

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

Hiermit wird bestätigt, dass die Teiländerung 19 des Flächennutzungsplans für die Fläche „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim-Untersulmetingen, bestehend aus dem Textteil in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_. und der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_. dem Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_. zu Grunde lag und diesem entspricht.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Laupheim, den \_\_\_\_\_.20\_\_.

.....  
Vorsitzender der VVG  
Oberbürgermeister Ingo Bergmann



## **FNP-Teiländerung 19 „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“**

---

**Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim (wirksam seit 12.06.2006) für den Bereich:**

- „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim-Untersulmetingen / Sonderbaufläche

Der Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim ist seit Juni 2006 rechtswirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ anstelle von baulichen Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Die Teiländerung umfasst eine Fläche von rund 0,46 ha.

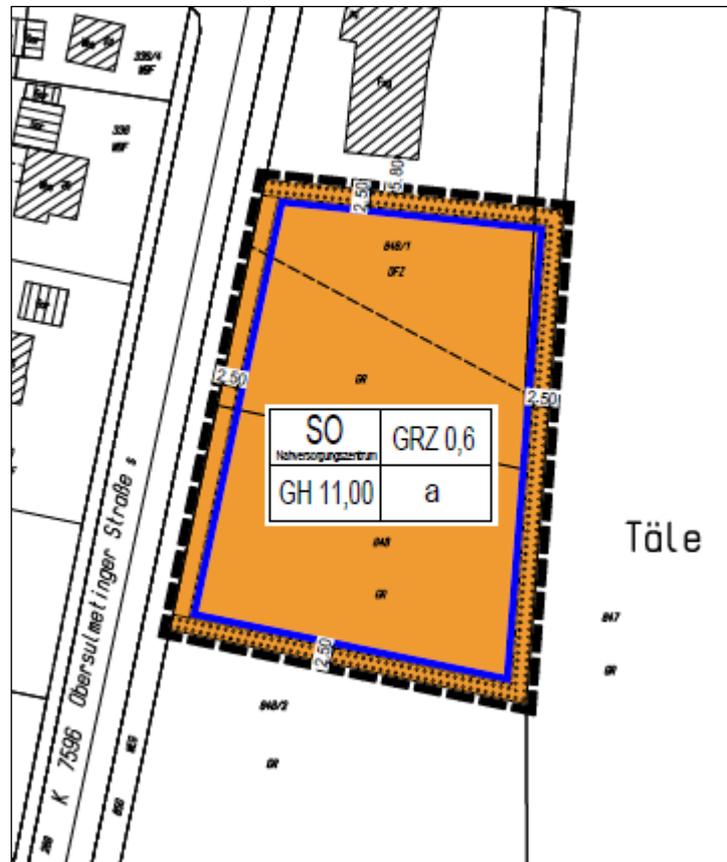
### **1.1 Anlass der Planung / Planungserfordernis**

Die Ortsteile Obersulmetingen und Untersulmetingen liegen rund vier Kilometer von der Kernstadt Laupheim und deren zentralen Versorgungsbereich entfernt. Um die Nahversorgung sowie die Daseinsfürsorge für die in Obersulmetingen und Untersulmetingen lebende Bevölkerung zu verbessern bzw. langfristig zu sichern, wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums angestrebt.

Dort soll insbesondere die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen. Gerade mit Blick auf die Überalterung der Gesellschaft soll auch immobilen Menschen die eigenständige und selbstbestimmte Versorgung am eignen Wohnort ermöglicht werden. Neben der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes wurden im Rahmen einer Öffentlichkeitsbefragung weitere Bedarfe ermittelt: Gesundheitsbereich (Arztpraxis, Physiotherapie, Apotheke o. ä.), Café, Wohnen / betreutes Wohnen, Bankservice.

Die Stadt plant, das Grundstück nach Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen an einen Investor bzw. Projektentwickler zu vergeben, der dann die Realisierung des Projektes vornehmen soll. Daher soll der hierfür erforderliche Bebauungsplan die oben genannten Nutzungen möglichst abdecken und gleichzeitig ausreichend Freiräume für die nachfolgende konkrete Projektentwicklung bieten, weshalb die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan angestrebt wird.

## 1.2 Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ in Laupheim-Untersulmetingen



Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 29.09.23, ohne Maßstab

## 1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 (Bestand)

Planzeichnung: Teiländerung 19 „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ Bestand i. d. F. vom 12.06.2006

Im bestehenden Flächennutzungsplan 2015 wird die Fläche „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ als bauliche Flächen, Anlagen oder Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ dargestellt.

## 1.4 Geplante Darstellung in der Teiländerung (Neuplanung)

Planzeichnung: Teiländerung 19 „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ Änderung i. d. F. vom 09.10.2023

Der Teiländerungsbereich 19 „Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ sieht die Darstellung einer geplanten Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ vor.

## 1.5 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

### 1.5.1 Denkmalschutz

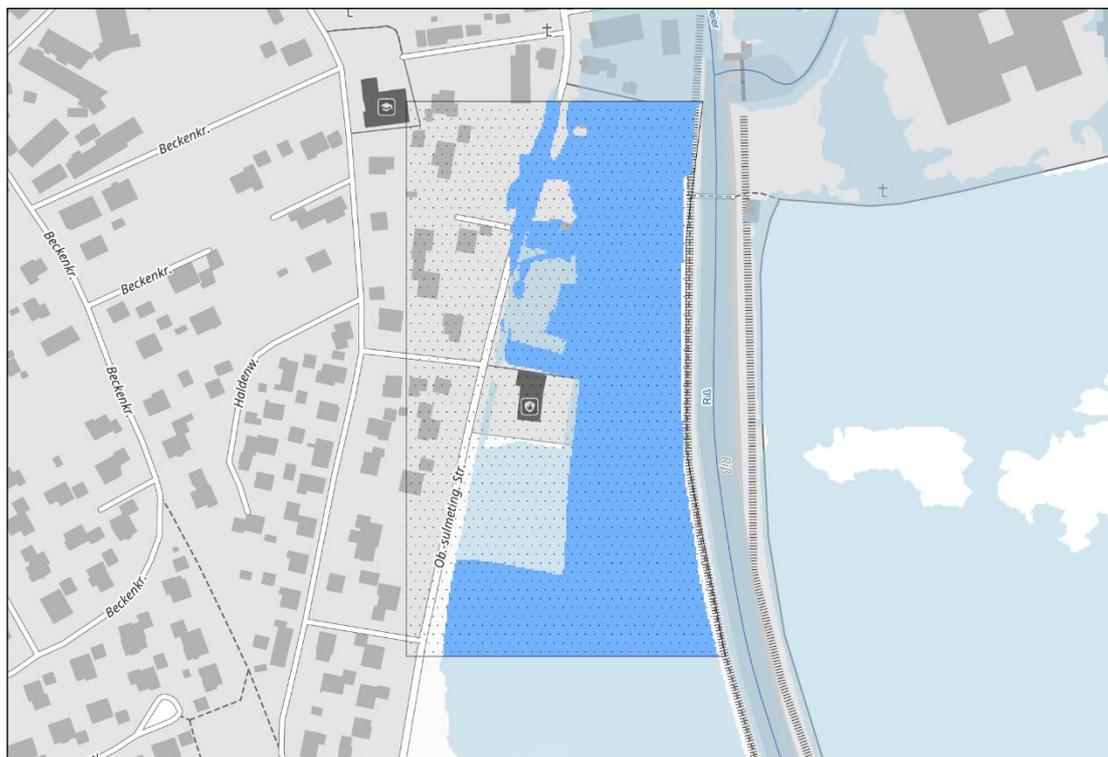
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, 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.

### 1.5.2 Altlasten

Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche bekannt.

### 1.5.3 Überschwemmungsbereiche

In der offiziellen Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg wird die Fläche als HQ<sub>100</sub>-Bereich gekennzeichnet. Da die Fläche aber bereits vor einigen Jahren aufgeschüttet wurde, liegt sie außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Die Stadt Laupheim hat eine anlassbezogene Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte veranlasst. Das Ergebnis ist hier zu sehen.



Anlassbezogene Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte an der Riß in Laupheim-Untersulmetingen – Überflutungsausdehnung HQ<sub>100</sub>, 17.09.2024

## 1.6 Alternativenprüfung

Der vorliegenden FNP-Teiländerung ging eine vollumfassende Alternativenprüfung voran. Wichtig für die Wahl des Standortes für ein Nahversorgungszentrums war vor allem, dass der Standort möglichst zentral zwischen den beiden Ortsteilen Obersulmetingen und Untersulmetingen liegt, da er beiden Ortsteilen dienen soll. Außerdem wurde darauf geachtet, dass die verkehrliche Anbindung gut ist und dadurch keine Verkehre in ruhigere Siedlungsbereiche verlagert werden.

Der nun gewählte Standort hat sich gegenüber allen Alternativen im Bereich um den Sportplatz durchgesetzt. Hier sind u. a. der Vegetationsbestand, die Anbindung und die Lage in einer regionalen Grünzäsur als wesentliche Gegenargumente zu nennen. Andere Alternativen, die die notwendige Flächengröße, Anbindung und Lage aufweisen, sind nicht vorhanden.

## 1.7 Planungsrechtliche Vorgaben

### 1.7.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Gemäß Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg (2002) liegt die Stadt Laupheim (Mittelbereich Laupheim) im sogenannten ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Donau-Iller. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan finden Beachtung in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Teiländerung:

1.2 G In allen Teilräumen des Landes ist unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hinzuwirken. Dazu sind eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzustreben. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen demografischen und sozialen Gruppen der Gesellschaft sowie die besondere Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.

2.4.1 G Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft.

- 2.4.1.1 G Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren sowie als Siedlungsschwerpunkte zu sichern, die Nahverkehrsverbindungen mit ihren Verflechtungsbereichen bedarfsgerecht auszubauen und die höheren Zentralen Orte als Verknüpfungsknoten zu überregionalen Verkehrs- und Kommunikationsnetzen zu stärken.
- 2.4.3 G Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend 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.
- 2.4.3.4 G Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.
- 2.5.5 G Im Ländlichen Raum ist darauf hinzuwirken, dass die Zentralen Orte durch Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
- 2.5.6 G Die zentralörtlichen Verflechtungsbereiche sollen nach der überwiegenden Orientierungsrichtung der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme der zentralörtlichen Einrichtungen sowie nach zumutbaren Entfernungen und ausreichenden Tragfähigkeiten flächendeckend abgegrenzt werden. Grenzüberschreitende Verflechtungen sind zu berücksichtigen.
- 2.5.7 G Einrichtungen der örtlichen Versorgung sollen überall dort erhalten und ausgebaut werden, wo sie auch bei vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen ausgelastet werden können, die Funktion des Zentralen Orts nicht beeinträchtigen und zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Versorgung unentbehrlich sind.
- 3.1.9 Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 3.1.10 G Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.
- 3.2.4 G Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

### 1.7.2 Regionalplan Donau-Iller (Entwurf zum Satzungsbeschluss vom 05.12.2023)

Durch die Lage in der Region Donau-Iller gilt für Laupheim der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller. Der neue Regionalplan wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung ist noch ausstehend. Da keine weiteren Änderungen erwartet werden, bezieht sich das Teiländerungsverfahren direkt auf die Fortschreibung des Regionalplanes. In ihm sind folgende Ziele und Grundsätze enthalten, die bei der Teiländerung beachtet werden:

- A I G (6) Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.
- A II 2 G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A IV G (2) Zentrale Orte sollen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und berücksichtigen dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Zentralen Orte bündeln überörtliche Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge.
- A IV G (5) Als Standorte für die zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich die Hauptorte der Gemeinden bevorzugt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen soll gegeben sein, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
  - G (6) Die Zentralen Orte übernehmen die zentralörtliche Grundversorgung für ihren jeweiligen Nahbereich. Für die übrigen zentralörtlichen Einrichtungen übernehmen die Zentralen Orte die Versorgungsfunktion für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich.
- A IV 4 G (1) Die Zentralen Orte in der Region Donau-Iller sollen so ausgebaut werden, dass sie die ihrer Einstufung entsprechenden Versorgungsaufgaben voll wahrnehmen können.
- B I 3 G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- B I 5 G (2) Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden.

- B III 1 G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.
- B IV 2 G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.
- Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.
- Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.
- Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dient.

## 1.8 Umweltbelange

Siehe Anlage 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ mit örtlichen Bauvorschriften in Laupheim-Untersulmetingen i. d. F. vom 05.12.2022

Siehe Anlage 2: Umweltsteckbrief zur FNP-Teiländerung 19 i. d. F. vom 15.10.2024

### 1.8.1 Artenschutz

Die Stadt Laupheim plant im südöstlichen Bereich des Ortsteils Untersulmetingen den Bau eines Nahversorgungszentrums. Hierfür wurde in 2022 das Plangebiet und dessen Umfeld auf das Vorkommen von Brutvögeln und weiteren planungsrelevanten Arten untersucht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das eigentliche Plangebiet (extensives Grünland) mit einer Größe von knapp 0,5 ha derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung. Zudem handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich. Die Fläche wurde im Zuge des Baus des Feuerwehrgebäudes auf das Niveau der „Obersulmetinger Straße“ aufgefüllt und entspricht somit nicht mehr dem Urgelände. Des Weiteren grenzt im Westen die „Obersulmetinger Straße“, der Siedlungsbereich im Westen und Norden, sowie die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung im Süden und Osten, direkt an das Plangebiet an.

Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten kann somit bereits ausgeschlossen werden. Die Grünfläche des Plangebietes stellt kein Brutgebiet für Vogelarten dar, dient jedoch, wie das weitere Umfeld, mehreren Vogelarten je nach Jahreszeit als Nahrungsrevier.

Die Brutgebiete der meisten Vogelarten befinden sich in den rund 80 m östlich verlaufenden Gehölzstrukturen entlang der Riß und in den Siedlungsgebieten im Westen und Norden.

Als planungsrelevante Arten konnten im Rahmen der Begehungen in 2022 folgende Brutvogelarten nachgewiesen werden:

Mäusebussard, Weißstorch, Rotmilan, Grünspecht, Bluthänfling, Rauch- und Mehlschwalbe, Haussperling, Klappergrasmücke, Stockente und Goldammer. Da diese nur überfliegend, bzw. nahrungssuchend innerhalb des Plangebietes festgestellt werden konnten, und deren Brutstätten nicht beeinträchtigt werden, wurden diese Arten nicht weiter betrachtet. Zudem stehen im weiteren Umfeld noch ausreichend Nahrungshabitatflächen zur Verfügung.

Lediglich die streng geschützte Zauneidechse konnte im Plangebiet an der südlichen bis südöstlichen Grasböschung mit mehreren adulten Individuen nachgewiesen werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Tiere von der Böschung entlang der Riß eingewandert sind und es sich hierbei nur um ein Teilhabitat handelt, da keine geeigneten Eiablageplätze vorhanden sind. Jungtiere konnten im Spätsommer nicht mehr nachgewiesen werden. Insgesamt ist jedoch bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit potenziellen Beeinträchtigungen der Zauneidechsen zu rechnen.

Fazit:

Zum Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen sind sämtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe durchzuführen und zu beachten.

Durch das Vorkommen der europarechtlich und streng geschützten Zauneidechse ist ein erhebliches Konfliktpotenzial in Bezug auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorhanden. Somit sind Maßnahmen notwendig, um die ökologische Funktion der

Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten.

In den weiteren Planungsschritten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation für die Zauneidechse zu erstellen, um erhebliche Eingriffswirkungen, sowie ein auslösen von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

### 1.8.2 Umweltsteckbrief

Das Plangebiet wurde mit dem Bau der nördlich gelegenen Feuerwehrrhalle auf das gleiche Geländeniveau zur Straße hin aufgefüllt, was ca. 1,5 m entspricht. Es wird derzeit extensiv als Grünland genutzt und dient sowohl als Abstellplatz für Fahrzeuge als auch als Übungsgelände der Feuerwehr.

Vorbelastungen durch Schallimmissionen resultieren aus dem Verkehr der angrenzenden Obersulmetinger Straße und aus dem angrenzenden Feuerwehrgelände. Außerdem bestehen geringe Vorbelastung durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Lärm, Schadstoffe und Staubentwicklung). Altlasten sind im Bereich der FNP-Teiländerung nicht bekannt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

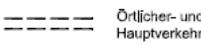
| Schutzgut                                | Bewertung der Auswirkung |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt | mittel                   |
| Fläche und Boden                         | hoch                     |
| Wasser                                   | mittel                   |
| Klima und Luft                           | gering                   |
| Orts- und Landschaftsbild                | gering bis mittel        |
| Mensch                                   | gering bis mittel        |
| Kultur- und Sachgüter                    | gering                   |

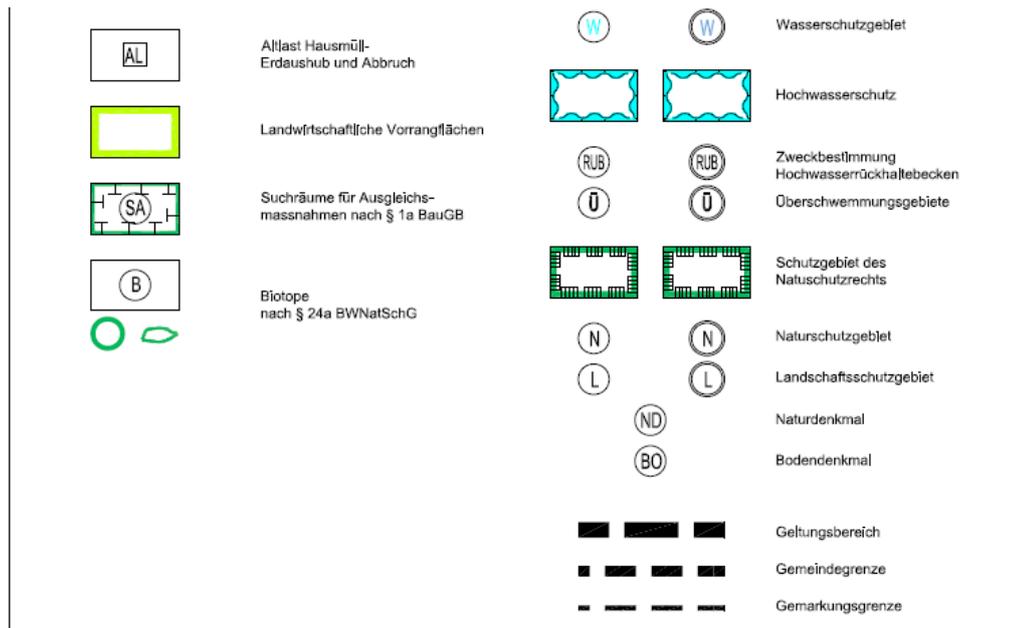
Insgesamt sind relevante, nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist für das Vorhaben grundsätzlich geeignet. Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen insbesondere durch die Neuversiegelung von Flächen sowie den Verlust von Grünlandflächen; ggf. mit entsprechenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen für die Zauneidechse. Auf Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse können die Eingriffe für die aufgeführten Schutzgüter durch entsprechende Vermeidungs-, Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen ausgeglichen bzw. vermieden werden.

In den weiteren Planungsschritten ist ein Umweltbericht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation insbesondere für die Zauneidechse zu erstellen, um erhebliche Eingriffswirkungen sowie ein auslösen von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

## 1.9 Legende zum Flächennutzungsplan

| LEGENDE                                                                             |                                                                                     | Bestand                                                  | Planung |                                                                                      | Bestand                                                                               | Planung                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--|
|    |    | Wohnbauflächen                                           |         |     |     | Bauliche Flächen, Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf |  |
|    |    | Besondere Wohngebiete                                    |         |     |    | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen           |  |
|    |    | Gemischte Bauflächen                                     |         |     |    | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen           |  |
|    |    | Gewerbliche Bauflächen                                   |         |     |    | Öffentliche Verwaltungen                                         |  |
|    |    | Dorfgebiet                                               |         |     |    | Schule                                                           |  |
|    |    | Sondergebiet                                             |         |     |    | Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen |  |
|   |   | Flächen für Versorgungsanlagen                           |         |     |    | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen              |  |
|  |  | Elektrizität                                             |         |     |    | Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen      |  |
|  |  | Wasser                                                   |         |     |    | Feuerwehr                                                        |  |
|  |  | Abwasser                                                 |         |    |    | Kulturdenkmal                                                    |  |
|  |  | Regenrückhaltebecken                                     |         |   |   | Grünflächen                                                      |  |
|  |                                                                                     | Elektrische Hochspannungsleitung                         |         |   |  | Parkanlage                                                       |  |
|  |                                                                                     | Wasserhauptleitung                                       |         |   |  | Dauerkleingärten                                                 |  |
|  |                                                                                     | Abwasserhauptleitung                                     |         |   |  | Sportplatz                                                       |  |
|  |                                                                                     | Gashauptleitung                                          |         |   |  | Spielplatz                                                       |  |
|  |                                                                                     | Erdöl(öl)pele                                            |         |   |  | Badeplatz, Freibad                                               |  |
|  |  | Verkehrsflächen                                          |         |   |  | Friedhof                                                         |  |
|                                                                                     |                                                                                     | Örtlicher- und überörtlicher Hauptverkehr                |         |   |  | Gartenbaubetrieb                                                 |  |
|  |                                                                                     | Bahnanlagen                                              |         |   |  | Festplatz                                                        |  |
|  |  | Bahnanlagen geplant z.B. Südkurve                        |         |   |  | Gartenhausgebiet                                                 |  |
|  |                                                                                     | Flächen für Luftverkehr Modelllandeplatz                 |         |   |  | Ruhender Verkehr                                                 |  |
|  |  | Flächen für Aufschüttungen                               |         |   |  | Aussiedler Standort oder Gruppe                                  |  |
|  |  | Flächen für Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen |         |   |   | Flächen für die Forstwirtschaft                                  |  |
|  |                                                                                     | Rekultivierungsflächen                                   |         |  |  | Flächen für die Landwirtschaft                                   |  |
|  |  | Kiesabbau                                                |         |   |   | Wasserflächen                                                    |  |
|                                                                                     |                                                                                     |                                                          |         |  |  | Fischtelch                                                       |  |
|                                                                                     |                                                                                     |                                                          |         |   |   | Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen                      |  |
|                                                                                     |                                                                                     |                                                          |         |   |  | Zweckbestimmung Grund- u. Quellwassergewinnung                   |  |



## 1.10 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Betrachtung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Sulmetingen“ mit örtlichen Bauvorschriften in Laupheim-Untersulmetingen i. d. F. vom 05.12.2022

Anlage 2: Umweltsteckbrief zur FNP-Teiländerung 19 i. d. F. vom 15.10.2024