

<p>Sitzungsvorlage Nr. 32/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan • Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans • Begründung • Umweltbericht <p>jeweils in der Fassung vom 14.03.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung des Nahversorgungsgutachtens durch Stellungnahme vom 23.02.2016 <p>Folgende Planunterlagen gingen dem Gemeinderat zur Sitzung am 15.11.2016 (Nr. 135/2016) zu und werden nicht erneut übersandt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungsgutachten in der Fassung vom 16.06.2016 • Ergänzung des Nahversorgungsgutachtens durch Stellungnahmen vom 12.09.2016 	<p>Sitzung am 14.03.2017</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs Teilakte: Stuttgarter Straße/004 Erstellt: 28.02.2017</p>	
--	--	---

SITZUNGSVORLAGE - Öffentlich -

Antrag der Gemeinde Eutingen im Gäu an den Gemeinsamen Ausschuss auf Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beabsichtigt östlich des Mörikewegs auf den Grundstücken Flst. Nr. 1521, 1519, 1518 und 1517 einen großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde Eutingen im Gäu anzusiedeln. Dazu wird der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ aufgestellt und für den Bereich des großflächigen Einzelhandels ein Sondergebiet im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Fläche ist bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Außerdem soll im Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ ein Dorfgebiet/Mischgebiet ausgewiesen werden. Diese Festsetzung entspricht der bereits vorhandenen Durchmischung (Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbebetriebe). Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, was nicht der heutigen Bestandsnutzung entspricht. Der Flächennutzungsplan sollte daher an die bestehende Nutzung angepasst werden und künftig als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Die im Bebauungsplan geplanten Nutzungen (Sondergebiet/Dorfgebiet/Mischgebiet) widersprechen derzeit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Ein Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es für das gesamte Gemeindegebiet die *Art der Bodennutzung* nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im Flächennutzungsplan Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden als

1. Wohnbauflächen
2. Gemischte Bauflächen
3. Gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen

Im Bebauungsplan werden diese Flächen dann konkreter benannt und unterschieden. Wohnbauflächen können im Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete ausgewiesen werden. Gemischte Bauflächen als Dorfgebiete, Mischgebiete oder Kerngebiete festgesetzt werden. Gewerbliche Bauflächen als Gewerbe- oder Industriegebiete.

Die Sonderbauflächen sind dann im Bebauungsplan als Sondergebiete darzustellen, sowie deren Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Weitere Details zur Sonderbaufläche wie z.B. die Festsetzung der Verkaufsfläche, eine Sortimentsliste oder dergleichen ist nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes sondern des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan soll daher die Bezeichnung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“ festgesetzt werden. Außerdem soll im Bebauungsplan die Verkaufsfläche auf 1.400 m² und eine Sortimentsliste festgesetzt werden. Im angrenzenden MI/MD wird Einzelhandel ausgeschlossen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein öffentliches Verfahren. Der Flächennutzungsplan bedarf wie der Bebauungsplan einer öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Behörden. Alle von der Änderung betroffenen Behörden werden im Verfahren beteiligt und haben die Möglichkeit Anregungen und Bedenken vorzutragen. Die aus den Stellungnahmen sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange sind gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Die Gemeindeverwaltung hat entsprechend der bisherigen Handhabung bereits im Juli vergangenen Jahres formlos bei der Stadt Horb die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ beantragt. Aufgrund der Bedenken der Stadt Horb zur Ausgestaltung des Bebauungsplanes wurde das FNP-Verfahren in beiderseitigem Einvernehmen zunächst zurückgestellt. Da das Bebauungsplanverfahren nun weiter fortgeschritten ist und die Ausgestaltung des Bebauungsplanes konkretisiert wurde, sollte jetzt auch das FNP-Verfahren begonnen werden.

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft formal beschlossen werden muss, sollte die Gemeinde Eutingen im Gäu die Änderung formal bei der erfüllenden Gemeinde (Stadt Horb) beantragen.

Beschluss:

Die Gemeinde Eutingen im Gäu beantragt bei der Stadt Horb als erfüllende Gemeinde für die Verwaltungsgemeinschaft die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“.

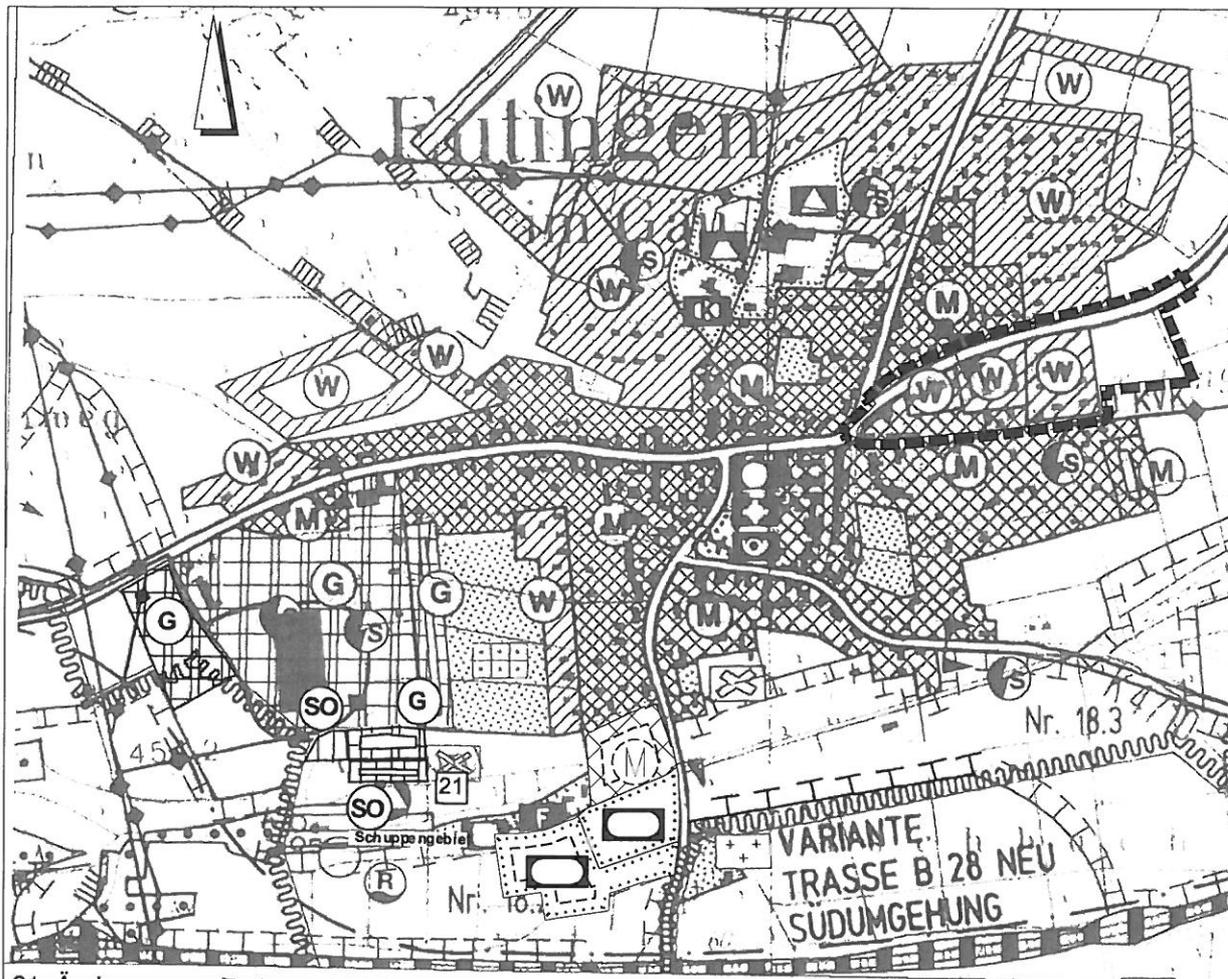
Inhalt der Änderung ist:

1. **Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² und**
2. **Ausweisung einer „Gemischten Baufläche“ entsprechend der bereits bestehenden Durchmischung des Gebietes (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen) anstatt der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche**
3. **Folgende Planunterlagen werden zur Durchführung des FNP-Verfahrens der Stadt Horb am Neckar übersandt:**
 - **Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan**
 - **Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans**
 - **Begründung**
 - **Umweltbericht****jeweils in der Fassung vom 14.03.2017**
 - **Nahversorgungsgutachten in der Fassung vom 16.06.2016**
 - **Ergänzungen des Nahversorgungsgutachtens durch Stellungnahmen des Gutachters vom 12.09.2016 und vom 20.02.2017**

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORB A.N.
 TEILVERWALTUNGSRAUM EUTINGEN IM GÄU
 LANDKREIS FREUDENSTADT

AUSZUG AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DEN BEREICH "STUTTGARTER STRASSE"
 in Eutingen im Gäu



ZEICHENERKLÄRUNG

 Geltungsbereich der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes

Gez./Geä.	Datum	Änderungsvermerk
JS/Gf	14.03.17	Auszug rechtsverbindlicher FNP

Projektnummer:	12108
Plannummer:	12108 / fnp-v-1.1
Maßstab:	1 : 10.000

BÜRO GFRÖRER

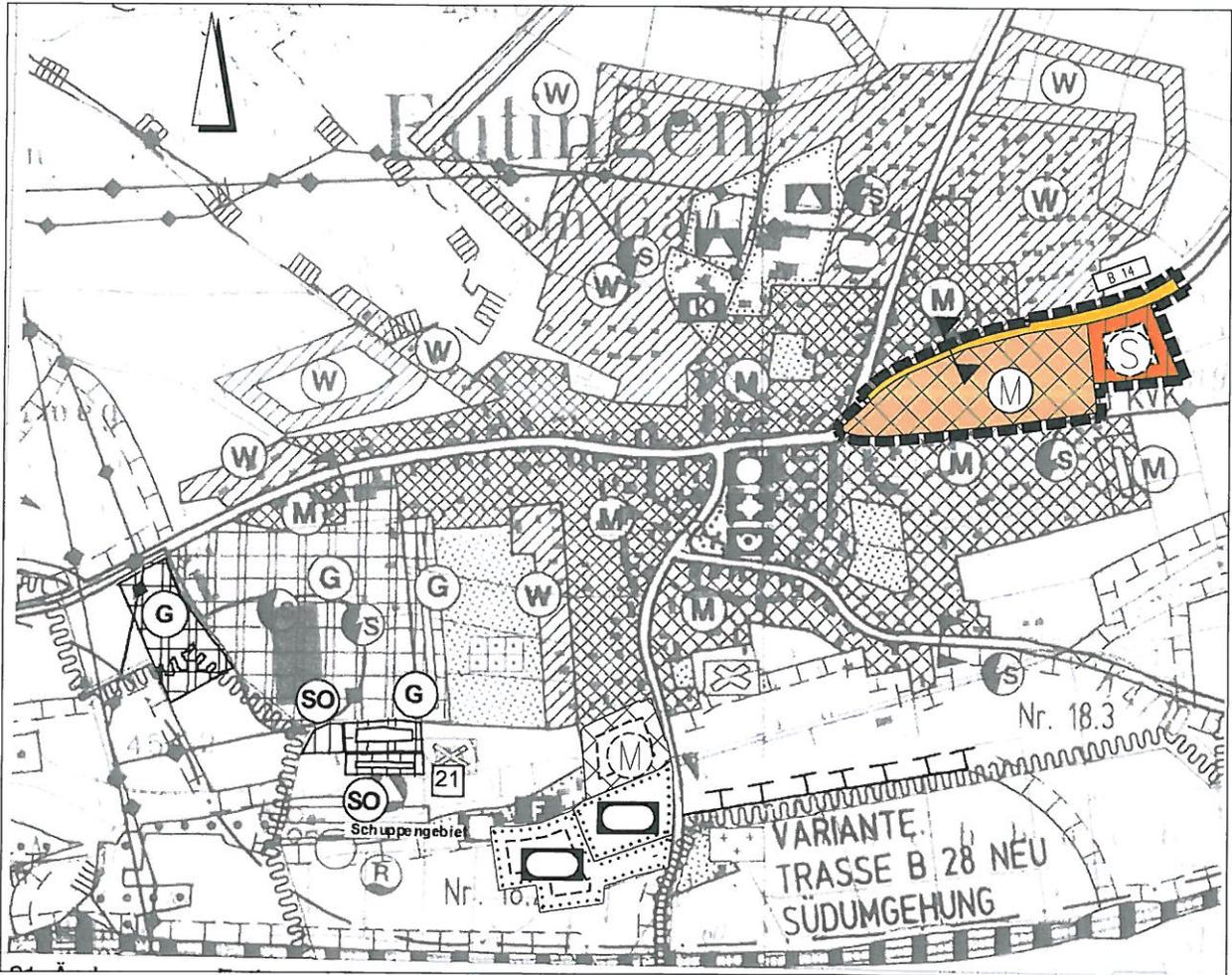
DETTENSEER STR. 23
 72186 EMPFINGEN

Ingenieure, Sachverständige,
 Landschaftsarchitekten

Telefon: 07485 / 97 69 0
 Telefax: 07485 / 97 69 21

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORB A.N.
TEILVERWALTUNGSRAUM EUTINGEN IM GÄU
LANDKREIS FREUDENSTADT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
punktuelle Änderung
FÜR DEN BEREICH "STUTTGARTER STRASSE"
in Eutingen im Gäu



ZEICHENERKLÄRUNG



Geltungsbereich der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Gemischte Baufläche (Bestand)
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) - geplant -
hier: großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung

Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Hauptverkehrsstraßen (Bestand)



Ortsdurchfahrtsgrenze

Gez./Geö.	Datum	Änderungsvermerk
JS/Gf	14.03.17	punktuelle Änderung des FNP

Projektnummer:	12108
Plannummer:	12108 / fnp-1.1
Maßstab:	1 : 10.000

BÜRO GFRÖRER

DETTENSEER STR. 23
72186 EMPFINGEN

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Telefon: 07485 / 97 69 0
Telefax: 07485 / 97 69 21

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORB a.N.

LANDKREIS FREUDENSTADT

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- PUNKTUELLE ÄNDERUNG -**

**FÜR DEN BEREICH
'STUTTGARTER STRASSE'
IN EUTINGEN IM GÄU**

BEGRÜNDUNG

14.03.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

1 ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Eutingen im Gäu verfügt über keinen Verbrauchermarkt. Es war geplant, diese Lücke in der Infrastruktur mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich Grundwiesen, nördlich des Talbachs, zu schließen. Nach den Gesprächen mit den Investoren für einen Verbrauchermarkt ist der genannte Standort neben dem geplanten Pflegeheim schwer umzusetzen.

Daher soll dieser Standort nur für das Pflegeheim verwendet werden. Für einen Verbrauchermarkt wird ein neuer Standort gesucht. Ein Verbrauchermarkt könnte gegebenenfalls am östlichen Siedlungsrand, direkt unterhalb der B14 angesiedelt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Verbrauchermarktes ist für den Fahrzeugverkehr ausschließlich über die B 14 vorgesehen. Dazu muss eine Linksabbiegerspur auf der B14 gebaut werden. Für den Fußgänger und Radfahrer soll eine sichere Anbindung ermöglicht werden.

Anschlüsse an das Wasser- und Kanalnetz und die Ableitung des Oberflächenwassers sind im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens zum Bebauungsplan zu überprüfen bzw. durchzuführen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung) geschaffen werden. Außerdem soll die bereits vorhandene Durchmischung des Gebietes (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen) städtebaulich geordnet werden. Die Grundstücke im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes am östlichen Siedlungsrand, unterhalb der B14, befinden sich im Außenbereich.

Die Ziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes leiten sich in den beschriebenen Bereichen somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan muss deshalb parallel zum Bebauungsplan punktuell geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Einzelhandelsgutachten ebenfalls notwendig.

2 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eutingen im Gäu in Richtung Ergenzingen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt Mischbebauung, im Norden Misch- und Wohnbebauung an.

Durch das Plangebiet verläuft die Stuttgarter Straße (B 14). Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Eine ausführliche Gebietsbeschreibung ist dem beigefügten Umweltbericht zur FNP-Änderung zu

entnehmen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN VON BELANG

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die angedachte Fläche für den Verbrauchermarkt (SO „großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung“) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und den Bodenschutz ausgewiesen. Des weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Siedlungsflächen und eine regional bedeutsame Straße (B 14). Ein regionaler Grünzug grenzt östlich geringfügig an das Plangebiet an.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Belang der Landwirtschaft in die Abwägung einzustellen. Eine Änderung des Regionalplanes diesbezüglich ist nicht erforderlich.

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäu-Wasserversorgung.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Weitere übergeordnete Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4 UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan-Verfahren liegt ein ausführlicher Umweltbericht vor. Dieser ist in zusammengefasster Form mit Planstand vom 14.03.2017, der vorliegenden FNP-Änderung beigelegt.

Gefertigt:

Empfingen, den 14.03.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt:

Horb a. N., den

Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N.
Bürgermeisteramt
Rosenberger, Oberbürgermeister

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HORB a.N.
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- PUNKTUELLE ÄNDERUNG -
FÜR DEN BEREICH 'STUTTGARTER STRASSE'**

in Eutingen im Gäu

Umweltbericht

Stand: 14.03.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNGEN	1
1 Allgemeines / Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung.....	1
2 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung.....	1
3 Rechtsgrundlagen.....	2
2 FNP-ÄNDERUNGSGEBIET	3
1 Gebietsbeschreibung.....	3
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung.....	4
3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen sowie übergeordnete Planungen von Belang.....	5
4 Ermittlung, Bewertung und Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter.....	6
5 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung bzw. Gesamteinschätzung der Erheblichkeit.....	9
6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
7 Standortalternativen.....	9
8 Hinweise zur Abschichtung sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter.....	9
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	10
3 ANHANG: BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN UND -KRITERIEN	11
1 Verwendete Beurteilungsgrundlagen.....	11
2 Beurteilungskriterien für die einzelnen Schutzgüter.....	11

1 VORBEMERKUNGEN

1 Allgemeines / Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts ist eine geplante punktuelle Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in Eutingen im Gäu.

Geplant ist parallel zum derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ bisher im FNP als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich aufgewiesene Flächen zukünftig als Sondergebiet darzustellen. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung zu ermöglichen. Zusätzlich sollen daran anschließend Flächen die als Wohn- und Mischgebiet im rechtskräftigen FNP ausgewiesen und die zum größten Teil bereits bebaut sind, zusammenfassend als Mischbaufläche ausgewiesen werden. Dadurch soll die bereits vorhandene Durchmischung des Gebietes (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen) städtebaulich einheitlich geordnet werden.

Die Ziele des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Stuttgarter Straße“ leiten sich in den beschriebenen Bereichen somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan muss deshalb parallel zum Bebauungsplan punktuell geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Für diese Neuausweisungen ist gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage zu den § 2 Abs.4 sowie § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als selbstständiger Begründungsbestandteil zu erstellen, mit dem Planentwurf auszulegen und bis zum Planbeschluss fortzuschreiben.

2 Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich möglicher Wechselwirkungen. Der Umfang und Detaillierungsgrad wird vom Planungsträger unter Berücksichtigung der für das Plangebiet bereits erstellter Umweltberichte und Landschaftspläne festgelegt.

Die Inhalte ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB. Der Umweltbericht besteht in der Regel aus den nachfolgenden Angaben, die für die jeweiligen Änderungspunkte gesondert dargestellt sind.

Einleitung

- Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der FNP-Änderung
- Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bezogen auf den jeweiligen Änderungsbereich

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- Bestandsaufnahme
- Prognose
- Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich
- anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standort- und Planungsalternativen)

ggf. erforderlichen zusätzlichen Angaben

- Merkmale technischer Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die Bestandserhebung und -bewertung des Plangebietes und die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit erfolgt i.d.R. in verbal-argumentativer Form unter Berücksichtigung sämtlicher verfügbarer Beurteilungsgrundlagen und der Kriterien, die für die Beurteilung der Schutzgüter herangezogen werden. Diese sind im Anhang aufgeführt.

Angaben zu wünschenswerten weiteren Beurteilungsgrundlagen oder Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit erfolgen nur bei Bedarf bzw. im Einzelfall bei den jeweiligen Änderungspunkten.

- Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Der Umweltbericht soll auch eine Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) enthalten, wobei Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitoring durch die Gemeinde bestimmt werden.

Auch bei einer sorgfältig durchgeführten Planung können unvorhergesehene Wirkungen nicht ausgeschlossen werden. Auch bei Prognoseunsicherheiten etwa im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser oder die Biotopentwicklung kann ein Monitoring sinnvoll sein. Wichtig ist, dass beim Monitoring nicht sämtliche möglichen Umweltauswirkungen betrachtet werden, sondern nur mögliche erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können.

Beim Monitoring von Flächennutzungsplänen und deren Änderung ist zu berücksichtigen, dass erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan üblicherweise rechtsverbindliche Festsetzungen enthält und auf eine unmittelbare Realisierung von Bauvorhaben ausgelegt ist. Die dann durchzuführende Umweltprüfung konkretisiert, aktualisiert und überprüft den für die Flächennutzungsplanung erarbeiteten Umweltbericht auf Basis dann vorliegender konkreter Planungen. Dementsprechend können erst auf dieser Planungsebene die spezifischen Überwachungserfordernisse eines Plangebiets erkannt werden. Dementsprechend dienen die auf der Ebene des Bebauungsplans festgelegten Überwachungsmaßnahmen zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans.

Auf weitere Ausführungen zum Monitoring bei den jeweiligen Änderungspunkten wird deshalb verzichtet.

- Allgemeinverständliche Zusammenfassung

3 Rechtsgrundlagen

Im Einzelnen sind nachfolgende Rechtsvorschriften zu berücksichtigen (die Aufzählung hat keine abschließende Wirkung).

- *Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist"*
- *Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist*
- *Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009*
- *"Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist"*
- *Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015*
- *Waldgesetz für Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG). Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585, 613)*
- *Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist*
- *Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015*
- *Abwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2016 (BGBl. I S. 1290) geändert worden ist*
- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist"*
- *Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist*

2 FNP-ÄNDERUNGSGEBIET

1 Gebietsbeschreibung

Lage	Eutingen im Gäu, Stuttgarter Straße
Verfahren	Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplan
Umweltprüfung	gemäß § 2 Abs.4 BauGB

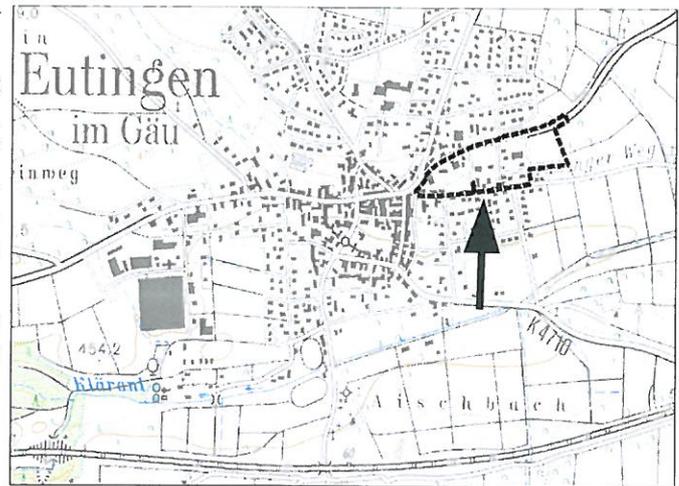
Der rund 4,9 ha große FNP-Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Eutingen im Gäu zwischen der Stuttgarter Straße im Norden (B14) und dem Tübinger Weg im Süden.

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend der vorhandenen Nutzung in zwei Teilbereiche.

Der östliche Teil des FNP-Änderungsbereichs umfasst bestehende Siedlungsflächen mit größeren Baulücken. Die als Misch- und Wohngebiete im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Flächen umfassen derzeit neben Wohnnutzungen diverse Gewerbebetriebe (Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Bauunternehmen) darüber hinaus befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Gebiet.

Der westliche Teil des FNP-Änderungsbereichs, wo die Ausweisung eines Sondergebiets geplant ist, umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

Geologisch stehen im Gebiet die Schichten des Unter Keupers (Lettenkeupers) an, die im Gebiet mit Lösslehm überdeckt sind.



Lage der punktuellen FNP-Änderung



Ausschnitt Orthophoto mit der geplanten FNP-Änderungsfläche

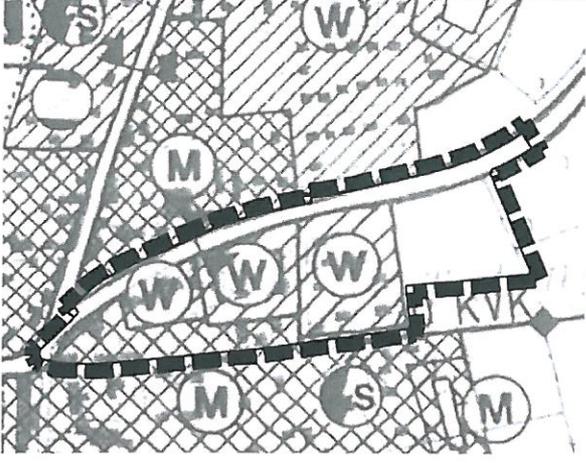
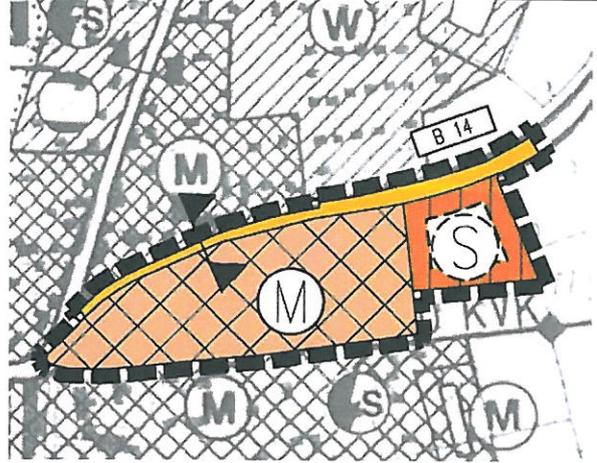
2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Kurzbeschreibung

Mit der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens 'Stuttgarter Straße' im Parallelverfahren ermöglicht werden.

In den westlichen Gebietsteilen werden dazu bisher im rechtskräftigen FNP als Wohn- und Mischgebiete ausgewiesene Flächen zusammenfassend als Mischbaufläche ausgewiesen um die bereits vorhandene Durchmischung des Gebietes (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen) städtebaulich einheitlich zu ordnen.

Östlich daran anschließend werden bisher im rechtskräftig FNP als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich dargestellte Flächen zukünftig als Sondergebiet ausgewiesen. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts (großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung) zu ermöglichen.

FNP genehmigt	FNP - Änderung
	
<p>Der ca. 4,9 ha große Änderungsbereich umfasst im genehmigten FNP folgende Flächenausweisungen:</p> <p>Wohnbaufläche: ca. 2,3 ha</p> <p>Mischgebiet : ca. 1,0 ha</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft: ca. 0,9 ha</p> <p>Verkehrsfläche: ca. 0,7 ha</p>	<p>Im Rahmen der punktuellen FNP-Änderung erfolgen folgende Flächenausweisungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Mischgebiet : ca. 3,4 ha → Sondergebiet ca. 0,8 ha → Verkehrsfläche ca. 0,7 ha

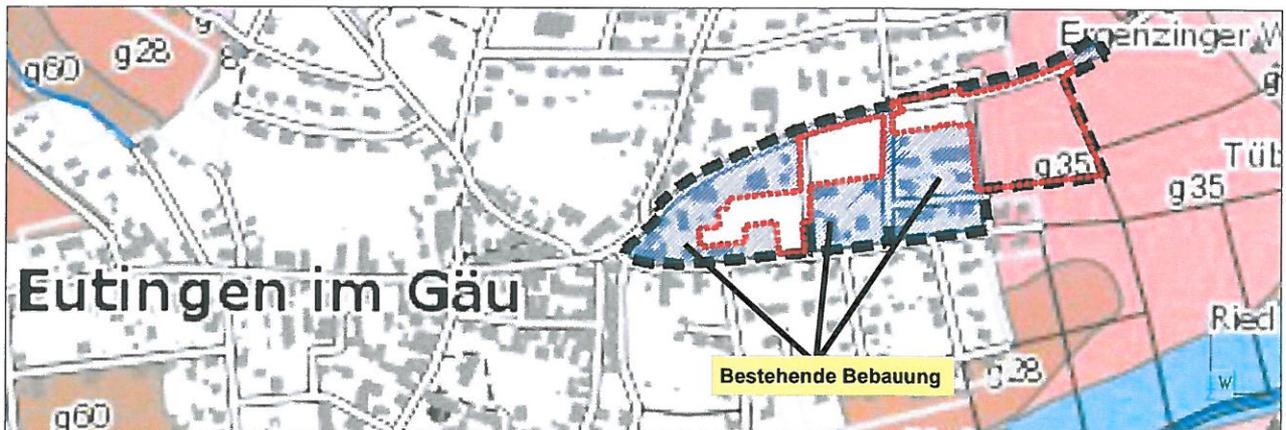
3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen sowie übergeordnete Planungen von Belang

Regionalplan Nordschwarzwald	Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Fläche für den geplanten Lebensmittelmarkt als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen und das geplante Dorf- / Mischgebiet als bestehende Siedlungsfläche. Darüber hinaus ist die B 14 als regional bedeutsame Straße ausgewiesen. Ein regionaler Grünzug grenzt östlich geringfügig an das Plangebiet an.
Natura 2000 / FFH-Gebiete	nicht betroffen
-"- / Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
bes. geschützte Biotope nach §30 BNatSchG bzw. nach § 30a LWaldG	nicht betroffen
Naturdenkmale	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäu-Wasserversorgung.
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen
Geotope	nicht betroffen
Sonstige	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen

4 Ermittlung, Bewertung und Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter

Schutzgut Bestand / Bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheb- lichkeit
<p>Biotope</p> <p><u>Sondergebiet:</u> Die geplante Sondergebietsausweisung beansprucht intensiv genutzte Ackerflächen unterhalb der angrenzenden Bundesstraße. Für den Biotop und Artenschutz ist die Fläche von geringer Bedeutung. → geringe Bedeutung</p> <p><u>Mischgebiet:</u> Im Bereich der noch nicht bebauten Freiflächen treten teils hochwertige Biotoptypen in Form von Magerwiesen und kleineren Streuobstbeständen auf. → hohe Bedeutung</p> <p>Zum überwiegenden Teil treten im Bereich der geplanten Mischbauflächen jedoch Biotoptypen des Siedlungsbereichs (Infrastrukturen, Bebauung, Gärten, Grünflächen etc.) auf, die für den Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung sind. → geringe bis mittlerer Bedeutung</p>	<p><u>Sondergebiet:</u> Verlust intensiv genutzter Ackerflächen in Siedlungs- und Straßennähe ohne besondere Artenvorkommen.</p> <p><u>Mischgebiet:</u> Durch die Umwandlung von derzeit im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen in reine Mischbauflächen entstehen bis auf eine geringfügige Zunahmen der überbaubaren Flächen keine über die rechtskräftige FNP-Flächenausweisung hinausgehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut.</p>	<p>● bis X Sondergebiet</p> <p>X bis ● Mischgebiet</p>
<p>Arten</p> <p>Im Bereich der geplanten Mischgebietsflächen treten potentielle Lebensstätten für Vogelarten des Siedlungsbereichs und Fledermäuse auf (Gebäude). Anderer planungsrelevante Artenvorkommen konnten innerhalb des FNP-Änderungsbereichs insbesondere in dem neu ausgewiesenen Sondergebiet, das ackerbauliche genutzt wird, nicht nachgewiesen werden.</p>	<p>Eine zwischenzeitlich im Rahmen des BBP-Verfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt.</p>	<p>X</p>
<p>Boden</p> <p>Im Bereich des geplanten Sondergebiets treten in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen hochwertige Böden auf mit <i>Erodiertes Parabraunerde</i> und <i>Tschermosem-Parabraunerde aus Löss</i> (Bodeneinheit g35, siehe Karte unten) → hohe Bedeutung</p> <p>Im Bereich des geplanten Mischgebiets treten überwiegend bereits bebaute und versiegelte sowie gemäß der Bodenkarten anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs auf. → ohne bis geringe Bedeutung</p>	<p><u>Sondergebiet:</u> Durch die Sondergebietsausweisung ist mit dem Verlust besonders hochwertiger Böden zu rechnen.</p> <p><u>Mischgebiet:</u> Geringfügige Zunahme der überbaubaren Flächen durch die Umwandlung von Wohngebietsflächen in Mischgebiete. Da der überwiegende Teil der Flächen bereits bebaut ist und vorwiegend anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs betroffen sind ist der Eingriff als nur wenig erheblich bis unerhebliche einzustufen.</p>	<p>●●● Sondergebiet</p> <p>X bis ● Mischgebiet</p>

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich



Ausschnitt Bodenkarte (Quelle / Grundlage: LGRB, 2015 einschl. Gesamtbewertung der Bodenfunktionen)

Schutzgut Bestand / Bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheb- lichkeit
<p>Grundwasser</p> <p>Der FNP-Änderungsbereich liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Talmühlequelle“ der Zone III des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung.</p> <p>Sondergebiet: Hydrogeologisch überlagert im Gebiet ein Grundwassergeringleiter (Lößlehm) einem mäßig ergebnigen Grundwasserleiter (Lettenkeuper). Gemäß den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (LfU 2005) bilden die im Untergrund des Plangebiets anstehenden hydrogeologischen Schichten des Unterkeupers (Lettenkeuper) in Bezug auf das Grundwasser ein Schutzgut von einer mittleren und die darüber liegenden Lößlehmschichten von einer geringen Bedeutung. Die Wasserdurchlässigkeit (Grundwasserneubildung) der anstehenden naturnahen Böden ist vorherrschend mittel (Bodeneinheit g35. <i>Quelle: GeoLa - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme, LGRB 2016</i>).</p> <p>→ mittlere Bedeutung</p> <p>Mischgebiet: Im Bereich des geplanten Mischgebiets treten überwiegend bereits bebaute und versiegelte Böden sowie gemäß der Bodenkarten zum Gebiet anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs auf.</p> <p>→ ohne bis geringe Bedeutung</p>	<p>Sondergebiet: Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung. Eine erhebliche Verschmutzungsgefährdung für das Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die Eingriffe können durch Maßnahmen zur Retention und Versickerung von unbelastetem Regenwasser auf ein weitgehend unerhebliches Maß minimiert werden.</p> <p>Mischgebiet: Geringfügige Zunahme der überbaubaren Flächen durch die Umwandlung von Wohngebietsflächen in Mischgebiete. Da der überwiegende Teil des Gebiets bereits bebaut ist ist der Eingriff als nur wenig erheblich bis unerheblich einzustufen.</p>	<p>● Sondergebiet</p> <p>● bis X Mischgebiet</p>
<p>Oberflächengewässer</p> <p>Innerhalb des FNP-Änderungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer.</p> <p>→ ohne Bedeutung</p>	<p>Es erfolgen keine Eingriffe in die stehenden Gewässer und Fließgewässer im Gebiet.</p>	<p>X</p>
<p>Klima/Luft</p> <p>Sondergebiet: Der FNP-Änderungsbereich für das geplante Sondergebiet umfasst eine kaum 1 ha große Ackerfläche die aufgrund ihrer geringen Größe eine gering bis mäßig wirksame Kaltluftentstehungsfläche bildet mit geringer Siedlungsrelevanz. Die entstehende Frisch- und Kaltluft fließt dabei flächig vom Siedlungskörper weg in Richtung Südosten ab. Ausgeprägte Kaltluftabflussbahnen, die sich klimatisch und lufthygienisch positiv über Frischluftzufuhr auf Belastungsräume, auswirken treten im Gebiet nicht auf. Durch die angrenzende Bundesstraße und einen angrenzenden Baubetrieb ist das Gebiet lufthygienisch in den Randbereichen vorbelastet.</p> <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung</p> <p>Mischgebiet: Der FNP-Änderungsbereich für das geplante Mischgebiet umfasst kleine noch vorhandene Baulücken innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen die aufgrund der teilweise vorhandenen Vorbelastungen (Immissionen an der Stuttgarter Straße, angrenzende Landwirtschafts- und Gewerbetriebe) sowie aufgrund ihrer Ausprägung (teilversiegelte / versiegelte Flächen) und der geringen Größe für das Siedlungsklima überwiegend von mittel bis geringe Bedeutung sind. Etwas höher einzustufen sind Grundstücke mit vorhandenen Baumbeständen die sich begrenzt positiv auf das Siedlungsklima auswirken.</p> <p>→ mittel bis geringe Bedeutung</p>	<p>Sondergebiet: Verlust einer kleinen nicht siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsfläche und Zunahme von Verkehrsimmissionen (Parkplatz, Zulieferung). Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokal- und Siedlungsklimas sind jedoch aufgrund der Randlage des Sondergebiets auf teils lufthygienisch vorbelasteten Flächen, der geringen Größe des Gebiets, den topographischen Verhältnissen und unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets nicht zu erwarten.</p> <p>Mischgebiet: Eine erhebliche Beeinträchtigung des Siedlungsklimas oder eine erhebliche Zunahme von Luftbelastungen ist durch die geplante Umwandlung bisher als Wohn- und Mischgebiete im FNP ausgewiesener Flächen in ein Mischgebiet nicht zu erwarten.</p>	<p>● bis X Sondergebiet</p> <p>● bis X Mischgebiet</p>
<p>Erholung / Freizeit</p> <p>Öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind im FNP-Änderungsbereich nicht vorhanden. Bedeutende Spazier-, Wander-, Radwege u.ä sind ebenfalls nicht betroffen. Für die öffentliche Naherholung ist das Gebiet aufgrund fehlender Zugänglichkeit / Erschließung bzw. der innerörtlichen Lage von untergeordneter Bedeutung. Vorhandene Wegverbindungen bleiben erhalten.</p> <p>→ geringe Bedeutung</p>	<p>Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind durch die geplante FNP - Änderung nicht zu erwarten.</p>	<p>X</p>

Schutzgut Bestand / Bewertung	zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheb- lichkeit
<p>Landschaftsbild</p> <p><u>Sondergebiet:</u> Der FNP-Änderungsbereich für das geplante Sondergebiet wird landschaftlich von strukturarmen Ackerflächen im Anschluss an bestehende Bau- und Verkehrsflächen in leicht exponierter Lage geprägt. Bedeutende Landschaftsbestandteile im Sinn von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind nicht betroffen.</p> <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung</p>  <p><i>Luftaufnahme aus Südosten auf den Standort des geplanten Sondergebiets</i></p> <p><u>Mischgebiet:</u> Betroffen sind ausschließlich Flächen im Innenbereich der Siedlungsfläche von Eutingen i.G. Die noch nicht bebauten Freiflächen innerhalb des bestehenden Misch- und Wohngebiets sind dabei von ihrer Ausprägung her teils von geringer Bedeutung für das Ortschaftsbild. Etwas höher einzustufen sind kleinere Freiflächen, Strukturen und dörflich geprägte innerörtliche Grünflächen innerhalb der Bestandsbebauung.</p> <p>→ geringe bis mittlere Bedeutung</p>	<p><u>Sondergebiet:</u> Durch die geplante Sondergebietesausweisung werden keine als hochwertig einzustufenden Landschaftsteile überplant. Aufgrund der Ortsrandlage tritt jedoch eine mögliche Bebauung mit großvolumigen Baukörpern und Parkplätzen in leicht exponierter Lage zur freien Landschaft hin dominant und landschaftlich nachteilig in Erscheinung. Durch die im Osten an die Fläche angrenzenden Streuobstbestände und unter Beachtung von Massnahmen zur Eingrünung der Fläche kann der Eingriff voraussichtlich auf ein landschaftsverträgliches Maß minimiert werden.</p> <p><u>Mischgebiet:</u> Erhebliche Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild sind durch die geplante Umwandlung von bisher als Wohn- und Mischgebiete im FNP ausgewiesenen Flächen in ein Mischgebiet nicht zu erwarten.</p>	<p style="text-align: center;">● Sondergebiet</p> <p style="text-align: center;">X Mischgebiet</p>
<p>Mensch</p> <p>Außer den dargestellten schutzgutsbezogenen Auswirkungen in Bezug auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion sowie der bestehenden Hotelanlage sind im Bereich der überplanten Flächen selbst keine weiteren Belange oder Sachverhalte hervorzuheben, mit einer besonderer Bedeutung für den Menschen in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden.</p>	<p>Durch das Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf Aspekte des Schutzgutes (Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) zu erwarten.</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie z.B. Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben wir vorhanden im Gebiet substantiell erhalten (Bestandsgebäude, Zufahrten, Leitungen sonstige Infrastruktureinrichtungen etc.) .</p>	<p>keine</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Wechselwirkungen</p> <p>Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.</p>	<p>keine</p>	<p style="text-align: center;">X</p>

● ● ● sehr erheblich / ● ● erheblich / ● wenig erheblich / X nicht erheblich

5 Zusammenfassende Prognose bei Durchführung der Planung bzw. Gesamteinschätzung der Erheblichkeit

Sondergebiet: Die durch die FNP-Änderung ermöglichte Bebauung von bisher im rechtskräftigen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen führt zu sehr erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden da besonders hochwertige Lösslehmböden überplant werden. Für die anderen Schutzgüter sind insgesamt wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert bzw. ausgeglichen werden können.

Mischgebiet: Durch die Umwandlung bisher im rechtskräftigen FNP ausgewiesener Wohn- und Mischgebietsflächen, aus denen eine bauliche Entwicklung für das gesamte Gebiet bereits möglich ist, in ein reines Mischgebiet entstehen für die Schutzgüter unerhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigung durch eine geringfügige Zunahme der überbaubaren Flächen auf Teilflächen. Unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf eine weitgehend unerhebliches Maß reduziert bzw. ausgeglichen werden können.

6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind kurz- bis mittelfristig im Gebiet keine Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.

7 Standortalternativen

Für das geplante Sondergebiet wurden verschiedene Standorte im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens untersucht. Im Rahmen der Prüfungen stellte sich der in der vorliegenden FNP-Änderung ausgewiesene Standort an der B 14 /Stuttgarter Straße am Ortsrand von Eutingen für das geplante Vorhaben als am geeignetsten heraus.

Im Bereich des geplanten Mischgebiets sind Standortalternativen nicht gegeben da es sich um einen vorhandenen Siedlungsbestand handelt mit einer Durchmischung von Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen die durch die Mischgebietsausweisung städtebauliche vereinheitlicht werden soll.

8 Hinweise zur Abschichtung sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten insbesondere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen berücksichtigt werden und in die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einfließen.

Schutzgut	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der überbaubaren Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß • Begrünung von Flachdächern • Als Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig durch Aufwertungen von Wiesenflächen (Entwicklung magerer, extensiv genutzter, arten und blütenreicher Bestände) und die Anlage von Streuobstbeständen erfolgen • Durchgrünung des Plangebiets mit Gehölzen • Erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode bzw. außerhalb der Brutzeit der Avifauna (01. Oktober bis 01. März) vorzunehmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens zur Verbesserung der Bodenfunktionen im Gebiet • Begrünung von Flachdächern • Ausbildung von Belagsoberflächen (Stellplätze, Wege) mit wasserdurchlässigen Belag
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung des Plangebiets • Begrünung von Flachdächern • Ausbildung von Belagsoberflächen (Stellplätze, Wege) mit wasserdurchlässigen Belag
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß; • Ausbildung von Belagsoberflächen (Stellplätze, Wege) mit wasserdurchlässigen Belag • Prüfung der Möglichkeiten der Retention und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswassers • Beachtung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung • Begrünung von Flachdächern
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen auf das unbedingt erforderliche Maß • Ein- und Durchgrünung des Plangebiets • Begrünung von Flachdächern
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beachtung § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde)

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der punktuellen Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. sollen in Eutingen i.G. Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs bisher im rechtskräftigen FNP als Wohn- und Mischgebiet ausgewiesene Flächen, die zum überwiegenden Teil bereits bebaut sind, zukünftig als reine Mischbauflächen dargestellt werden. Dadurch soll die bereits vorhandene Durchmischung des Gebietes (Gewerbe, Landwirtschaft, Wohnen) städtebaulich einheitlich geordnet werden.

Die geplante Umwandlung von Wohn- und Mischgebietsflächen, aus denen eine bauliche Entwicklung für das gesamte Gebiet bereits möglich ist, in ein reines Mischgebiet entstehen für die Schutzgüter unerhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigung durch eine geringfügige Zunahme der überbaubaren Flächen auf Teilflächen. Unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf eine weitgehend unerhebliches Maß reduziert bzw. ausgeglichen werden können.

Östlich an die im FNP-Änderungsbereich ausgewiesenen Mischgebietsflächen, im unbebauten Außenbereich, wird ein bisher im rechtskräftigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesener Bereich im Rahmen der punktuellen Änderung des FNP zukünftig als Sondergebiet ausgewiesen um hier die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts (großflächiger Einzelhandel zur wohnortnahen Grundversorgung) zu ermöglichen.

Die durch die FNP-Änderung ermöglichte Bebauung bisher ackerbaulich genutzter Flächen führt zu sehr erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden da hier besonders hochwertige Lößlehmböden überplant werden. Für die anderen Schutzgüter sind insgesamt wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten die unter Beachtung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert bzw. ausgeglichen werden können.

Gefertigt:
Empfingen, den 14.03.2017

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt:
Horb a. N., den

Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N.
Bürgermeisteramt
Rosenberger, Oberbürgermeister

3 ANHANG: BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN UND -KRITERIEN

1 Verwendete Beurteilungsgrundlagen

Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Daten- und Kartendienste der LUBW (www.lubw.de) • Geländebegehungen vor Ort
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Daten- und Kartendienste der LUBW (www.lubw.de) • Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (GeoLa - Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Daten- und Kartendienste der LUBW (www.lubw.de) • Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (LfU 2005)
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Daten- und Kartendienste der LUBW (www.lubw.de) • Geländebegehungen vor Ort
Klima und Luft	• Geländebegehungen vor Ort, Topographie, Nutzung
Landschaftsbild	• Geländebegehungen vor Ort
Erholung	• Geländebegehungen vor Ort
Kultur- und Sachgüter	• Geländebegehungen vor Ort

2 Beurteilungskriterien für die einzelnen Schutzgüter

Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" (Institut für Botanik und Landeskunde im Auftrag der LfU, 2004) • Biotopvernetzungsfunktion und Biotopschutzwürdigkeit • naturschutzrechtliche Festsetzungen • Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf • Filter- und Puffer für Schadstoffe • natürliche Bodenfruchtbarkeit • Standort für die natürliche Vegetation • Landschaftsgeschichtliche Urkunden
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche Grundwasserergiebigkeit in Abhängigkeit von der Hydrogeologie der Schichtenfolge • Erneuerung des Grundwassers durch Zufluss von Sickerwasser in Abhängigkeit von der Gesteinsdurchlässigkeit • Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag • Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Naturnähe, Struktur und Güte von möglicherweise betroffenen Gewässern • Einhaltung von Gewässerrandstreifen • Bedeutung als natürliche Überschwemmungsbereiche oder Rückhalteräume
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Abflussbahnen für Kaltluft unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der Siedlungsrelevanz • Bedeutung der Flächen für Immissionsschutz, zum Temperatenausgleich, für die Filterung der Luft und den bioklimatischen Ausgleich • Bedeutung der Flächen für die Frischluftentstehung in Abhängigkeit von Vegetation und Oberflächennutzung • Hauptwindrichtungen
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfalt, Eigenart und Schönheit des betroffenen Landschaftsraumes • Betroffenheit von Sichtbeziehungen, Aussichtspunkten • Bedeutung für die Ortsrandgestaltung, besonders im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft • Zugänglichkeit des Landschaftsraums • vorhandene Einrichtungen zur Erholungsnutzung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • archäologische Denkmale • Kulturdenkmale • besondere und historische Elemente der Kulturlandschaft oder der Landwirtschaft
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen • Unfallrisiko • sachgerechte Handhabung entstehender Abfälle
Wechselwirkungen	• Darstellung möglicher Umweltauswirkungen, die über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus gehen

per Email: buergermeisteramt@eutingen-im-gaeu.de



Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Gemeinde Eutingen im Gäu
Herrn Bürgermeister Jöchle
Marktstraße 17
72184 Eutingen im Gäu

Unser Zeichen
WRJ wym

Durchwahl
+49 (0) 71 41 / 93 60 – 23

E-Mail
julla.wunder@gma.biz

Datum
20.02.2017

GMA-Stellungnahme Eutingen im Gäu

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jöchle,

vielen Dank für die Zuleitung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“ in Eutingen im Gäu. Wie von Ihnen gewünscht, nehmen wir zu den Stellungnahmen der Stadtverwaltung Horb a. N., des Regierungspräsidiums Karlsruhe, des Regionalverbandes Nordschwarzwald sowie der Stadtverwaltung Rottenburg a. N. wie folgt Bezug.

1. Stellungnahme der Stadt Horb a. N. (Ziffer 2.2), Regierungspräsidium Karlsruhe (Ziffer 5) und Regionalverband Nordschwarzwald (Ziffer 7)

Die GMA wurde seitens der Gemeinde Eutingen im Gäu im Jahr 2016 beauftragt, die aktuelle Nahversorgungssituation in Eutingen im Gäu und daraus abgeleitet die Perspektiven für Eutingen näher zu betrachten. Aus den Entwicklungsperspektiven und den aktuellen Anforderungen von Lebensmittelmärkten wurde die Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes mit 1.000 m² VK (Discounter) bzw. 1.400 m² VK (Vollsortimenter) geprüft. In Ergänzung wurde auf Anregung des Regionalverbandes Nordschwarzwald eine höhere Flächenleistung i. S. eines „worst case-Szenarios“ für einen Vollsortimenter mit 1.400 m² VK geprüft. Alle Szenarien wurden abschließend positiv beurteilt. Seitens der Regionalplanung gab es keine weiteren Anmerkungen bzw. Ergänzungswünsche.

Das GMA-Gutachten bzw. dessen abschließende Empfehlung bezog sich zu jedem Zeitpunkt auf einen Vollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche. Eine 300 m² große Vorkassenzone wurde seitens der GMA nicht geprüft.

Sitz der Gesellschaft: Ludwigsburg
Geschäftsführer
Dr. Stefan Holl
Amtsgericht Stuttgart · HRB 200488
USt-IdNr.: DE 811298796

Wüstenrot Bank AG
Pfandbriefbank Ludwigsburg
IBAN DE35 6042 0000 9000 0007 50
BIC WBAGDE61

1.1 Einordnung der Umverteilungseffekte für die Stadt Horb insgesamt

Für die Stadt Horb a. N. wurden in den jeweiligen Vollsortimenter-Szenarien aufgrund der aktuellen Einkaufsorientierung der Eutinger Wohnbevölkerung zwar absolute Umsatzumverteilungseffekte von 1,1 – 1,2 Mio. € (Szenario 1) bzw. 1,3 – 1,4 Mio. € (Szenario 2) abgeleitet. Diese entsprechen jedoch Umsatzumverteilungseffekten von nur max. 3 – 4 % (worst case: 4 – 5 %). Der Hauptteil der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ist gegenüber den dezentralen Lagen (insb. SB-Warenhaus real und Discounter Norma) im Gewerbegebiet „Hohenberg“ zu erwarten. Aufgrund der städtebaulich nicht-integrierten Lage sind diese Umverteilungseffekte ausschließlich wettbewerblicher Natur.

1.2 Auswirkungen auf die Horber Stadtteile Bildechingen, Mühlen und Talheim

Die Stadt Horb a. N. befürchtet durch die Ansiedlung eines Marktes mit 1.400 m² VK statt eines Marktes mit 1.200 m² VK die Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen Bildechingen, Mühlen und Talheim.

Eine detaillierte Betrachtung möglicher Auswirkungen (unabhängig von der geplanten Verkaufsfläche) auf die Horber Stadtteile Bildechingen, Mühlen und Talheim wurde nicht vorgenommen. Allerdings wurde die aktuelle Einkaufsorientierung zu den Lebensmittelmärkten in Horb berücksichtigt. Perspektivisch ist für die Stadtteile nur in geringfügigem Umfang von einer Umlenkung der jeweiligen Einkaufsorientierung nach Eutingen im Gäu auszugehen.

Die seitens der Stadt Horb vermutete starke Betroffenheit der Stadtteile soll aus gutachterlicher Sicht in zwei verschiedenen Ansätzen näher betrachtet werden:

/// Ansatz 1: Darstellung der Entfernungen und Erreichbarkeiten

Wie in der folgenden Tabelle erkennbar, weisen die genannten Stadtteile unterschiedliche Entfernungen (jeweils von der Ortsmitte) zum Planstandort in Eutingen bzw. den (nächstgelegenen) Lebensmittelmarkt-Standorten in Horb auf.

Relevante Horber Stadtteile	Entfernung zum Planstandort in Eutingen (schnellste Route)	Entfernung zum real SB-Warenhaus in Horb a. N.
Bildechingen	3,6 km bzw. 5 Minuten	1,9 km bzw. 3 Minuten
Mühlen	4,3 km bzw. 7 Minuten sowie 6,8 km bzw. 9 Minuten	5,0 km bzw. 7 Minuten sowie 5,7 km bzw. 8 Minuten
Talheim	8,1 km bzw. 11 Minuten	5,7 km bzw. 7 Minuten

GMA-Darstellung auf Basis des Google Maps-Routenplaners

Im Vergleich der Entfernungen lässt sich für die Stadtteile Mühlen und teilweise Bildechingen bei diesem Ansatz darstellen, dass eine Umlenkung der Bevölkerung erwartet werden könnte. Im Stadtteil Talheim ist aufgrund der deutlich geringeren Entfernung davon auszugehen, dass die Wohnbevölkerung des Stadtteils auch weiterhin die Standorte in Horb a. N. aufsuchen wird. Allerdings ist bei diesem Fahrzeitvergleich nicht berücksichtigt, dass der Standort Hohenberg mit zahlreichen Fachmarktstandorten ungleich attraktiver ist als ein einzelner Supermarkt-Standort in Eutingen.

/// Ansatz 2: Kaufkraftpotenzial und -bindung

Der zweite Ansatz stellt eine Betrachtung von verfügbaren Kaufkraftpotenzialen in den relevanten Stadtteilen, deren bestehende Einkaufsorientierung sowie die aktuelle Kaufkraftbindung durch die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (Bäckerei, Metzgerei) in den Fokus.

Relevante Horber Stadtteile	Einwohner (31.12.2015)	Kaufkraftpotenzial Lebensmittel	Vorhandene Nahversorgungsstrukturen	Aktuelle Kaufkraftbindungsquote in %
		in Mio. €		
Bildechingen	2.161	4,3	0,4 – 0,5	9 – 10
Mühlen	1.066	4,1	---	---
Talheim	2.594	5,1	0,4 – 0,5	8 – 9

Quelle: Bevölkerungsangaben der Stadt Horb a. N. sowie GMA-Berechnungen 2017

Ausgehend von den aktuellen geringen Kaufkraftbindungsquoten im jeweiligen Stadtteil ist erkennbar, dass bereits heute ein deutlicher Kaufkraftabfluss an die Standorte der Lebensmittelmärkte, insbesondere nach Horb a. N., vorhanden ist. Gleichzeitig zeigen diese Berechnungen jedoch auch, dass das Potenzial, welches heute an Standorte in Horb a. N. abfließt, auch grundsätzlich ein „offenes“ Potenzial für die Anbieter in den Stadtteilen darstellt.

Auf Basis der beiden Ansätze kann festgehalten werden, dass zum einen die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den Horber Stadtteilen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.400 m² VK nicht negativ beeinträchtigt werden, da sich die Einkaufsorientierung der jeweiligen Wohnbevölkerung zwar in Teilen in Richtung Eutingen im Gäu verschieben könnte, eine grundlegende Veränderung der jeweiligen Kaufkraftbindung jedoch nicht zu erwarten ist. Zum anderen wird auch weiterhin grundsätzlich ein gewisses „offenes“ Potential für die lokalen Anbieter bzw. für eine Weiterentwicklung / Ergänzung vorhanden sein.

Insgesamt ist auch im Mittelzentrum Horb die Nahversorgung weiterhin gesichert. Zudem ist auf die geplante Ansiedlung eines Rewe-Marktes in den Neckar-Arkaden als weiterer Wettbewerbsstandort hinzuweisen.

Wie bereits in einer Stellungnahme der GMA vom September 2016 dargestellt, würden sich bei einer geringeren Verkaufsfläche von 1.200 m² VK die Umverteilungseffekte nur um 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. maximal 0,5 % reduzieren. Bekanntlich führt eine nur minimal größere Verkaufsfläche nicht zu einer erheblichen Umsatzausweitung. Vielmehr stellen diese Flächen ein Potenzial für die Betreiber dar, um zum einen Artikel und Sortimente großzügiger darstellen zu können und zum anderen die Gänge zu verbreitern und Regalhöhe niedriger zu gestalten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der generationen- und behindertengerechten Märkte und den damit verbundenen Anforderungen zu sehen.

1.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation in Horb am Neckar

Die Stadt Horb a. N. äußert Bedenken, dass „insbesondere auf die Ortsdurchfahrt von Bildechingen Mehrverkehre zukommen“. Diese Mehrbelastung ergibt sich aus städtischer Sicht „einerseits aus Eutingen Kunden, die dem Standort Horb treu bleiben und andererseits aus Horber Kunden, die markenspezifisch das neue Eutingen Angebot aufsuchen“.

Die von der GMA in der Nahversorgungsanalyse dargestellte Verkehrsmengenabschätzung ist nicht mit einem Verkehrsgutachten i.e.S. gleichzusetzen, sondern betrachtet die zu erwartenden Verkehrsmengen aus Handelssicht. Das Schaubild im Gutachten (S. 73) stellt grob dar, wie sich der Verkehr (ohne Berücksichtigung der Zurückholung der Kaufkraft bzw. der Eutinger Wohnbevölkerung) auf die bestehenden Verkehrswege verteilt. Dabei werden die Marktanteile, vorhandene Entfernungen zum Planstandort bzw. zu den alternativen Einkaufsmöglichkeiten und die Einwohnerverteilung im Umland in die Betrachtung einbezogen.

Betrachtet man die aktuelle Situation, dann zeigt sich, dass sich ein Teil der Belastung der B 14 in Bildechingen durch die Eutinger Wohnbevölkerung, insbesondere des Kernortes ergibt, die das vielfältige Angebot im Horber Gewerbegebiet „Hohenberg“ (u. a. real, Norma, Dehner, Freßnapf) aufsucht.

Mit der Ansiedlung eines Supermarktes in Eutingen ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Eutinger Bevölkerung den Markt in Eutingen aufsuchen und damit nicht mehr (aufgrund des Lebensmitteleinkaufs) durch Bildechingen nach Horb fahren wird. Dieser Anteil wird somit zu einer Reduzierung der Belastung für Bildechingen führen. Hinzu kommen anteilige Umlenkungen von Kunden aus Nagold-Hochdorf sowie den Horber Stadtteilen Mühlen und ggf. Bildechingen selbst. Diese Kundenanteile sind in der Summe positiv gegenzurechnen. Negativ anzurechnen ist der Anteil der Horber Bevölkerung, die aufgrund des geplanten Betreibers „Edeka“ den Standort in Eutingen als Zielkunden von Edeka aufsuchen könnte. Stellt man jedoch die Attraktivität des Angebotes in Horb (SB-Warenhaus, Supermärkte, Discounter) bzw. am Horber Hohenberg (real, Norma, Dehner, Freßnapf) mit der Attraktivität eines Edeka-Marktes mit 1.400 m² VK in Eutingen (keine ergänzenden Fachmärkte für Kopplungseffekte vorhanden) und die erforderlichen Fahrdistanz aus der Horber Kernstadt gegenüber, dann ist davon auszugehen, dass sich dieser Anteil auf einem sehr geringen Niveau bewegen wird.

Aktuelle Verkehrsbelastung in Bildechingen

Verkehrsabnahme	Verkehrszunahme
<ul style="list-style-type: none"> // Verkehr durch Kaufkraftzurückholung der Eutinger Wohnbevölkerung // anteilige Umlenkungen der Bevölkerung aus Nagold-Hochdorf // anteilige Umlenkungen der Bevölkerung aus Horb-Mühlen // anteilige Umlenkungen der Bevölkerung aus dem Stadtteil Bildechingen selbst 	<ul style="list-style-type: none"> // anteilige Umlenkung der Horber Bevölkerung (Zielkundschaft) nach Eutingen

Insgesamt ist von einer Reduzierung des Verkehrs durch Bildechingen statt einer Mehrbelastung auszugehen. Der geringste Teil wird von außerhalb Eutingens (westlich), d. h. über die B 14, an den Planstandort kommen.

2. Stellungnahme der Stadt Rottenburg a. N. (Ziffer 15)

Die Stadt Rottenburg a. N. merkt in ihrer Stellungnahme folgende Punkte an:

- /// „der berechnete bzw. angenommene Streukundenanteil sei in beiden Szenario-Varianten nicht belastbar“
- /// „der Kaufkraftabfluss aus den Nachbarkommunen für den Vollsortimenter sei zu niedrig angesetzt“.

Die GMA nimmt hierzu auf Basis der beiden Modellrechnungen wie folgt Stellung:

1. Marktanteilkonzept

Das Marktanteilkonzept (Vollsortimenter) geht für Eutingen im Gäu von einem erzielbaren Marktanteil von ca. 30 – 35 % (Szenario I) bzw. ca. 35 – 40 % (Szenario II) aus. Im Bundesdurchschnitt liegt der durchschnittliche Marktanteil für Supermärkte bei 28 – 29 %. Folglich ist der angenommene Marktanteil in beiden Szenarien in Eutingen im Gäu bereits als überdurchschnittlich und insbesondere in Szenario II als nicht mehr steigerbar zu bewerten.

Um die vom Regionalverband Nordschwarzwald (Szenario II) geforderte Flächenleistung von 4.500 € / m² VK bzw. 6,3 Mio. € Umsatzleistung zu erreichen, ist folglich ein rechnerischer Streuumsatzanteil von 25 % von außerhalb des Gemeindegebietes anzunehmen. Dieser spiegelt die unbestrittene verkehrsgünstige Lage wider. Er zeigt aber auch, dass die Eutinger Wohnbevölkerung aus dem eigenen Kaufkraftpotenzial heraus fähig ist, nur mit geringfügigen Zuflüssen von außerhalb (hier: rechnerisch 25 %), den Umsatz des Vollsortimenters weitestgehend selbst zu erwirtschaften.

2. Wettbewerbliche Wirkungen / Umverteilungseffekte

Bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte wurde sowohl die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte (u. a. Rottenburg-Ergenzingen, Bondorf, Horb) als auch der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz zwischen den einzelnen Standorten) ergibt, berücksichtigt.

Als „worst case-Szenario“ wurde ein Umsatz von 6,3 Mio. € insgesamt bzw. von 5,5 Mio. € (nur Lebensmittel) auf Basis der Vorgaben des Regionalverbandes (4.500 € / m² VK Flächenleistung) angenommen. Davon entfällt

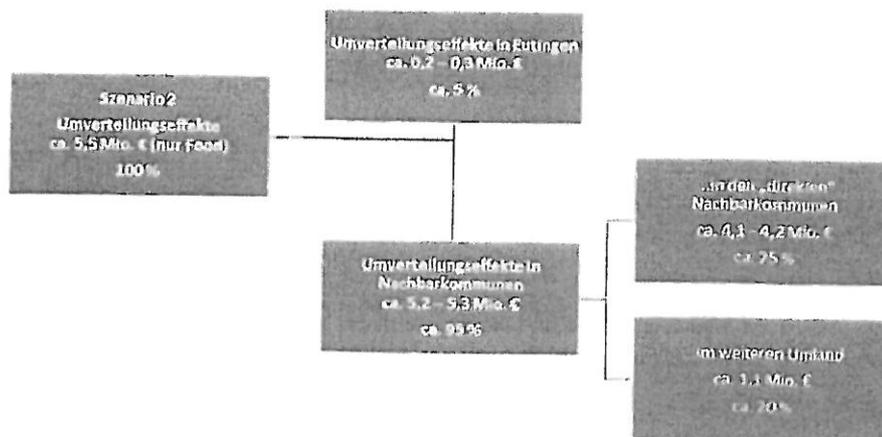
- /// ein Anteil von ca. 5 % auf Auswirkungen gegenüber den Anbietern in Eutingen im Gäu (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €) und
- /// ein Anteil von ca. 95 % gegenüber den Anbietern in Nachbarkommunen (ca. 5,2 – 5,3 Mio. €).

Die Auswirkungen in den Nachbarkommunen (ca. 5,2 – 5,3 Mio. €) verteilen sich wie folgt:

- /// auf in direkt angrenzende Kommunen (ca. 75 %) und
- /// auf weitere Kommunen im Umland (ca. 20 %).

Auch bei der weitergehenden Detaillierung ist somit erkennbar, dass der Großteil der Umsatzumverteilungseffekte (rund 75 %) gegenüber den „direkten“ Nachbarkommunen umverteilt wird.

Abbildung 1: Räumliche Verteilung der Auswirkungen eines Vollsortimenters mit 1.400 m² VK (Szenario II)



Quelle: GMA-Darstellung 2017

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gutachterliche Einschätzung als belastbar zu bewerten ist. Seitens der Genehmigungsbehörden wurden die Annahmen und Ergebnisse nach der ergänzenden Betrachtung für den Regionalverband Nordschwarzwald zu keinem Zeitpunkt bemängelt oder als nicht belastbar bewertet.

Eine „erhebliche Benachteiligung der Nachbarkommunen“ wie von der Stadt Rottenburg argumentiert, ist nicht erkennbar. Insbesondere durch die Stadt Rottenburg a. N. wurden am Standort Ergänzungen in der Vergangenheit Lebensmittelmärkte angesiedelt, die heute die Kaufkraft der Wohnbevölkerung der Gemeinde Eutingen im Gäu „vereinnahmen“. Ein „Zurückholen“ der Kaufkraft der Eutinger Wohnbevölkerung geht folglich mit der Konsequenz einher, dass die bisher durch die Eutinger Bevölkerung aktuell aufgesuchten Lebensmittelmärkte in gewissem Umfang an Umsatz verlieren.

Sehr geehrter Bürgermeister Jöchle, wir hoffen ausreichend auf die uns vorliegenden Stellungnahmen reagiert zu haben und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

Dr. Stefan Höll
Geschäftsführer

Julia Wunder
Dipl.-Geogr.