

# Stadt Bad Schussenried    Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 13.05.2022    Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
21.09.2022

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

1.1    Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 13.05.2022 bis zum 26.08.2022 aufgefordert.

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

- Landratsamt Biberach, Straßenamt, Riedlingen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Biberach, Flurneuordnungsamt, Riedlingen (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Biberach, Vermessungsamt (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Biberach, Abfallwirtschaftsbetrieb (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Biberach, Naturschutzbeauftragter (keine Stellungnahme)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbeauftragter Bad Schussenried, Riedlingen (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Ingoldingen (keine Stellungnahme)
- Stadt Bad Saulgau (keine Stellungnahme)
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Ulm (Stellungnahme ohne Anregung)
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Aulendorf (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Buchau (Stellungnahme ohne Anregung)
- Stadt Bad Waldsee (Stellungnahme ohne Anregung)

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

1.3.1	<b>Landratsamt Biberach, Amt für Bauen und Naturschutz mit Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</b>  Stellungnahme vom 01.09.2022:	<p>I. Amt für Bauen und Naturschutz Baurecht</p> <p>Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Raumordnung/Bauleitplanung, Raumordnung/Einzelhandel) wird verwiesen.</p> <p>Es wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" festgesetzt. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schussenried sind die Flächen derzeit als MI dargestellt. Für den Bereich des Bebauungsplans ist der FNP im Rahmen der Berichtigung zeitnah anzupassen.</p> <p>Aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) bei der nächsten Fortschreibung vorzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Die Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und die Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind je als eigenständige Satzung mit eigenem Beschluss des Gemeinderates zu beschließen. Es sollten daher auch je eigene Satzungsschriftstücke für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und für die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO gefertigt werden. Andernfalls sollten im schriftlichen Teil die Satzungen je eindeutig als Satzung benannt werden. Im Textteil sind die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung entsprechend als solche zu kennzeichnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Eigenständigkeit der Satzung für den Bebauungsplan und der Satzung für die örtlichen Bauvorschriften wird zur Kenntnis genommen. Sowohl durch den Titel als auch im Textteil der Satzung werden die örtlichen Bauvorschriften gekennzeichnet. Zwei unabhängige Dokumente sind nicht notwendig.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zu-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>sätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es wird auf die entsprechenden Rechtsfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB hingewiesen (beachtlicher Fehler). Zudem soll gemäß § 10a Abs. 2 BauGB der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden."</p>	<p>Die Hinweise zum Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt sind die Anforderungen an den Bekanntmachungstext nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bekannt und sie wurden bereits in den Bekanntmachungstexten berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Naturschutz:</p> <p>Im Rahmen des Abbruchverfahrens des Areals wurden Wochenstuben der Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>) wie auch Zwischen-, Paarungsquartiere der Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) zerstört. Weiterhin wurde das Braune Langohr (<i>Plecotus auritus</i>) festgestellt. In den Auflagen für den Abbruch vom 23.09.2019 wurden unter anderem 64 Fledermausflachkästen gefordert, wovon die Hälfte im neu bebauten Areal untergebracht werden müssen. Hierfür ist nach Bebauung ein Nachweis zu führen. Für die Errichtung von 32 Kästen außerhalb des Areals gibt es bereits einen Bericht. Weiterhin sind wurden noch 10 Rundkästen für das Braune Langohr gefordert. Noch fehlend ist die Aufwertung des Areals rund um den Zeller See wie auch ein Monitoringbericht für das erste Jahr ausstehend.</p> <p>Weiterhin sollten für Haussperling (20 Brutplätze), Hausrotschwanz (5 Brutplätze) und Rauchschwalbe (3 Brutplätze) künstliche Nisthilfen angebracht werden. 75% der Nistmöglichkeiten für Haussperling und Hausrotschwanz sollen ebenfalls im Neubauareal etabliert werden.</p> <p>Grundsätzlich ist in der Planung darzustellen wie die oben genannten Anforderungen im Bebauungsplan erfüllt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel, sowie zur Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Ausgleichspflicht für Quartiere für Fledermäuse und Vögel wird erneut darauf hingewiesen, dass diese nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist. Der Einwand wird daher zurückgewiesen. Die Zerstörung der Quartiere erfolgte im Zuge des damaligen Gebäudeabrisses. Der Unteren Naturschutzbehörde ist bekannt, dass bereits ein großer Teil der erforderlichen Maßnahmen umgesetzt ist und dass bereits Monitoringarbeiten durch das Büro "Menz Umweltplanung" erfolgen. Der bislang zur Verfügung stehende Bericht liegt der Behörde vor. Die Stadt trägt Sorge dafür, dass auch die restlichen Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Die insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen) ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Entsprechend § 21 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (LNatSchG BW) sind nur mehr insektenfreundliche, dem Stand der Technik entsprechende, Beleuchtungsmittel an Gebäuden zulässig.</p>	
<p>Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>Es wird auf die Dringlichkeit des Nachweises der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, wonach im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erbringen ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>In der nachträglich beigelegten Anlage 2 werden die Wohnräume über dem geplanten Einkaufsmarkt dargestellt. Entgegen dem schalltechnischen Gutachten, das darauf hingewiesen hatte, dass ggf. Richtung Parkplatz keine Immissionsorte bestehen dürfen, sind diese in der Anlage 2 bereits eingezeichnet. Da an diesen Immissionsorten durch das schalltechnische Gutachten bereits Überschreitungen im worst-case-Fall festgestellt wurden, sollte sich der Planer nochmals mit der Gestaltung der Wohnungen auseinandersetzen, um im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch nachweisen zu können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Stadt und auch den Vorhabenträgern ist bewusst, dass je nach zu erwartenden Beurteilungspegeln, an den über dem Verbrauchermarkt vorgesehen schützenswerten Nutzungen, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein werden. Hierzu gehört insbesondere, dass im Überschreibungsbereich keine Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen vorzusehen sind. Die vorgelegte Raumaufteilung stellt lediglich eine vorläufige Planung dar. Die Wohnungsgrößen und dadurch auch die Raumaufteilung werden im Rahmen der weiteren Planung insbesondere auch an die aktuelle Marktsituation und Nachfrage potentieller Bewohner angepasst. Hierbei werden auch die Ergebnisse der für die Baugenehmigung erforderlichen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auch die Innenraumpegel in den Wohnungen über dem Einkaufsmarkt einzuhalten sind. Eine Schallübertragung in die Wohnungen, auch Körperschallübertragung, durch Verladetätigkeiten, Arbeiten im Lager, Lautsprecherdurchsagen im Markt etc. sind bautechnisch zu unterbinden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis, dass auch die zulässigen Innenraumpegel in den Wohnnutzungen über dem Einkaufsmarkt einzuhalten sind und eine Körperschallübertragung, durch die mit dem Verbrauchermarkt in Verbindung stehenden Tätigkeiten zu unterbinden</p>

			<p>sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden im Zuge der konkreten Objektplanung berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.2	<p><b>Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.09.2022:</p>	<p>II. Wasserwirtschaftsamt</p> <p>Abwasser</p> <p>Wie in der bisherigen Stellungnahme bereits festgehalten, findet die Ableitung des Niederschlagswassers in die Schussendole die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt weist jedoch darauf hin, dass der hierzu notwendige Kanal zu Baubeginn fertiggestellt und ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren anberaumt sein muss.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Ableitung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Fertigstellung des Kanals zu Baubeginn und der Anberaumung eines entsprechenden Wasserrechtsverfahrens wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p><b>Landratsamt Biberach, Verkehrsamt - Straßenverkehrsbehörde</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.09.2022:</p>	<p>III. Verkehrsamt - Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Nach den vom Verkehrsministerium eingeführten Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006), die auch bei Ortsstraßen anzuwenden sind, ist neben dem Fahrbahnrand ein Sicherheitsraum von 0,50 m Breite und 4,50 m Höhe sowie neben einem Gehweg von 0,25 m Breite und 2,50 m Höhe von jeglichen festen Gegenständen freizuhalten. Dies ist daher auch auf die bauliche Anlage von Stellplätzen anzuwenden.</p> <p>Bei zu genehmigenden Planunterlagen ist auf Grund dieser Bestimmungen der tatsächliche Fahrbahnrandverlauf bzw. der Gehwegrandverlauf darzustellen und für den erforderlichen Sicherheitsraum die Bemaßungen einzutragen. Dieser Sicherheitsraum ist aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich um ein gefahrloses Begehen auf der Fahrbahn bzw. dem Gehweg zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Darstellung des tatsächlichen Fahrbahn- und Gehwegrandverlaufs wird zur Kenntnis genommen. Der Fahrbahnrandverlauf ist bereits in der Planzeichnung eingezeichnet, der Gehwegrandverlauf wird jedoch ergänzt. Aufgrund der Plangröße wird auf eine Bemaßung verzichtet. Im Rahmen der Bauausführung wird darauf geachtet, dass die Sicherheitsräume eingehalten werden.</p>

<p>1.3.4</p>	<p><b>Landratsamt Biberach, Amt für Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.09.2022:</p>	<p>IV. Amt für Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>1. Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV-Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>2. Der Abstand der in den Straßen einzubauenden Hydranten soll unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 ca. 150 m voneinander betragen.</p> <p>3. Notwendige Überflur-Fallmantelhydranten (DIN 3222 NW 100) werden, falls erforderlich, im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren gefordert.</p> <p>4. Notwendige Unterflurhydranten sind in der Ausführung DIN EN 14339 zu verbauen.</p> <p>5. Die Mindestwasserlieferung hat 1.600 l/Min. zu betragen. Der Fließdruck hat hierbei 2 bar aufzuweisen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich erfüllt die Bauleitplanung die entsprechenden Anforderungen durch die Planung ausreichend breiter Verkehrsflächen und Zufahrtsmöglichkeiten. Im Rahmen des Vollzugs werden die entsprechenden technischen Voraussetzungen nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben umgesetzt. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit Feuerwehr und zuständiger Fachbehörde. Ein entsprechender Hinweis zum Brandschutz ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3.5</p>	<p><b>Landratsamt Biberach, Kreisgesundheitsamt</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.09.2022:</p>	<p>V. Kreisgesundheitsamt:</p> <p>Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes über eine zentrale Versorgung ist sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen. Vor Inbetriebnahme der Hauptversorgungsleitungen sind diese entsprechend den Vorgaben des Kreisgesundheitsamtes mikrobiologisch zu überprüfen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Eine hygienisch ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch rechtzeitige Anbindung an die bestehende Kanalisation sicherzustellen. Die Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlagen sind zu prüfen und ggf. den neuen Anforderungen anzupassen.</p> <p>Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Vollzugs berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.6	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p> <p>Stellungnahme vom 09.08.2022:</p>	<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-04030 vom 26.04.2021 sowie die Ziffer 6.2.10 (Geologie) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 13.05.2022) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Anlage Merkblatt</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 26.04.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist in unten stehend in kursiv abgedruckt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 26.04.2021:</i></p> <p><i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p><i>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i></p> <p><i>Keine</i></p> <p><i>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i></p> <p><i>Keine</i></p> <p><i>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den geowissenschaftlichen und bergbehördlichen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Hinweise sind bereits in der Entwurfsfassung vom 13.05.2022 enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

### *Geotechnik*

*Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

*Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:*

*Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

### *Boden*

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.*



		<p><i>Mineralische Rohstoffe</i></p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p><i>Bergbau</i></p> <p><i>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</i></p> <p><i>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</i></p> <p><i>Geotopschutz</i></p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i></p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	
1.3.7	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion</b>	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Metzgergässle" liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand,	Abwägung/Beschluss:

	Stellungnahme vom 01.08.2022:	Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Be- treff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.	Die Stellungnahme, dass forstrechtliche/-fachliche Belange von dem Bebauungsplan nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis ge- nommen.  Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	<b>Industrie- und Handelskammer, Ulm</b>  Stellungnahme vom 26.07.2022:	Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhö- rungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum oben ge- nannten Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nachfolgende Anregungen.  Die IHK Ulm begrüßt die Aufstellung des Bebauungs- plans "Metzgergässle" und das damit verbundene Pro- jekt zur Stabilisierung der Nahversorgung in der Innen- stadt, trotz der Gefahr eines Bedeutungsverlustes für die südliche Innenstadt. Hierzu möchten wir auf die Er- gebnisse des Einzelhandelskonzepts hinweisen.  Im Gutachten "Gutachterliche Stellungnahme zur Reali- sierung eines Nahversorgungsstandortes am Standort Metzgergässle in Bad Schussenried" der imakomm AKADEMIE GmbH wurden bei der Einschätzung des Umsatzes realistische Flächenproduktivitäten ange- setzt. Bei der Umsatzherkunft sind aus unserer Sicht die Anteile der Zone 2 und 3, sowie der Streuumsätze sehr optimistisch angesetzt. Für diesen Kundenkreis sind die Mitbewerber Rewe, Lidl und Aldi in Bad Schussenried leichter erreichbar. Kunden aus Bad Buchau steuern eher die Discounter an, da diese dort keinen Standort haben. Kunden aus Aulendorf kommen eher wegen an- derer Sortimente in die Innenstadt von Bad Schussen- ried. Wegen der guten Ausstattung bzw. Verteilung der Lebensmittelanbieter in der Region ist eher mit Umsatz- verschiebungen innerhalb von Bad Schussenried, als mit einer bedeutenden Erhöhung der Zentralität zu rechnen.  Wir empfehlen daher die Plangröße von 1.800 m <sup>2</sup> Ver- kaufsfläche (Supermarkt inkl. Getränkeabteilung und	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme zur Verkaufsfläche wird zur Kenntnis ge- nommen. Die Stadt hat sich im Rahmen der Aufstellung des Be- bauungsplanes intensiv mit den Auswirkungen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels auseinandergesetzt. Neben der Prüfung des bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schussenried hat die Stadt eine raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durch die imakomm AKADEMIE erstellen lassen. Die überplanten Flächen lassen sich aus regionalplanerischer Sicht dem zentralörtlichen Versor- gungskern sowie auch dem gemäß kommunalen Einzelhandels- konzept ausgewiesenem Zentralen Versorgungsbereich zuord- nen. In diesen ist eine Beschränkung der Sortimente nicht vor- gesehen. Dies gilt sowohl gemäß Regionalplan Donau- Iller als auch gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schussenried. Selbst die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsge- schäfts, welches nicht dem geprüften Vorhaben entspricht, würde dem Regionalplan daher nicht entgegenstehen. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse dient als Unterstützung im Rahmen der Abwägung, da Anlass für den Bebauungsplan die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse fand eine Prüfung der Planun- gen inklusive eines Puffers an Verkaufsfläche vor, weshalb diese bei ca. 1.800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt wurde.  Zusätzlich fand eine gutachterliche Prüfung von einer maxima- len Verkaufsfläche statt, welche die raumordnerischen Prüfkri- terien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot noch ein- hält. Dabei wurde ein Wert von 1.950 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Supermarkt ermittelt, zuzüglich Bäcker mit bis zu 100 m <sup>2</sup> , damit

1.3.9	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen a. N.</b></p> <p>Stellungnahme vom 20.07.2022:</p>	<p>Bäcker) als Maximalfläche zu definieren. Bei einer größeren Fläche befürchten wir für die Innenstadt nachteilige Umsatzverschiebungen durch einen dann höheren Anteil Randsortimente. Darüber hinaus sollten keine zusätzlichen Flächen im Plangebiet über derzeit umsetzbare Planungen (mit den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren) zugelassen werden, um den Wettbewerbsdruck bei anderen Sortimenten in der Innenstadt nicht zu verschärfen und damit ein zu starkes räumliches Ungleichgewicht zugunsten des Standortes "Metzgergässle" zu schaffen.</p>	<p>insgesamt 2.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe im Gutachten: Sensitivitätsanalyse).</p> <p>Dabei ist zusätzlich darauf zu verweisen, dass die maximale Verkaufsfläche aus einer 100 % Abdeckung der Verkaufsfläche mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel resultiert. Die sortimentsbezogene maximale Verkaufsfläche damit zugleich als Gesamtverkaufsfläche angesetzt wurde. Unter Berücksichtigung von Randsortimenten wäre hier gemäß der im Gutachten getroffenen Prämissen sogar noch eine größere Verkaufsfläche möglich.</p> <p>Eine mittelbare Absicherung der Prämissen des Gutachtens kann bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.050 m<sup>2</sup> für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als gegeben angesehen werden (siehe Ergebnis Sensitivitätsanalyse). Aus Erfahrungswerten kann vorliegend für eine umsetzbare Verkaufsfläche, ca. 70% der möglichen Grundfläche angesetzt werden, da die Einzelhandelsnutzungen lediglich im Erdgeschoß zulässig sind. Dies ergibt im vorliegenden Fall eine maximal mögliche Verkaufsfläche von ca. 1.960 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Orientierungswert, kann auch die Grenze der Großflächigkeit darstellen, welche bei einer definierten Geschoßfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> umgerechnet in Verkaufsfläche ca. 800 m<sup>2</sup> und damit ca. 67 % beträgt. Gemäß der raumordnerischen Vorgaben ist ein Wettbewerbsschutz innerhalb von Bad Schussenried nicht von Relevanz. Dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass sich das Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches befindet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 03.05.2021 ist nicht berücksichtigt worden. Wir bitten dringlich, die darin enthaltenen und nachfolgend wiederholten Hinweise in die Planunterlagen zu übernehmen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 03.05.2021 wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.09.2021 wurde die Stellungnahme bereits einer Abwägung zugeführt. An dieser Abwägung, welche untenste-</p>

#### 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten weiteren Umgebung des Klosters sowie auch im näheren Umfeld des ebenfalls umgebungsgeschützten Rathauses. Mit knapp 15 Meter relativer maximaler Gebäudehöhen überschreitet man hier wohl schon das ortsübliche Maß einer Wohnbebauung. Gleichwohl lassen die Schnitte und Ansichten der Planung unter Berücksichtigung der Lage und der Topografie des Plangebiets keine mehr als nur eine unerhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebungen befürchten. Es werden daher keine mehr als nur unerhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

#### 2. Archäologische Denkmalpflege:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Metzgergässle liegt im archäologischen Prüfallgebiet "Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Schussenried und mittelalterlicher Adelssitz", ADAB-Id. 99990449 Arch. und berührt somit Belange der archäologischen Denkmalpflege. In der schriftlichen Überlieferung wird Schussenried 1153 erstmals indirekt durch die Nennung des gleichnamigen Edelfreien geschlechts erwähnt, das hier 1183 ein Prämonstratenserstift gründete. Da zu dessen Stiftungsgut auch eine Pfarrkirche gehörte, muss es eine ältere Siedlung im Altortbereich gegeben haben. Die Orts- und Grundherrschaft lag bis 1191 in den Händen der Edelfreien von Schussenried, in der Folgezeit dann beim Kloster. Im 16. Jahrhundert wurde der Ort ausschließlich von Klosterbeamten und Gewerbetreibenden bewohnt. 1728 zählte das Dorf insgesamt 31 klösterliche Lehengüter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Metzgergässle" ist mit daher Nutzungs-, Siedlungs- und Bebauungsspuren sowie mit Funden zur mittelalterlichen Siedlung zu rechnen, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale

hend in kursiv abgedruckt wird, wird festgehalten. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis zum Thema "Archäologische Denkmalpflege" enthalten.

Es erfolgt keine Planänderung.

sind. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Bodeneingriffe in diesen Planungsarealen frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann

<p>und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p>	
<p><i>Stellungnahme vom 03.05.2021:</i></p> <p><i>Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Eine Teilnahme am Webex-Termin ist aus unserer Sicht nicht erforderlich, da wir unsere Belange in der nachfolgenden Stellungnahme darstellen können.</i></p> <p><i>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten weiteren Umgebung des Klosters sowie auch im näheren Umfeld des ebenfalls umgebungsgeschützten Rathauses. Mit knapp 15 Meter relativer maximaler Gebäudehöhen überschreitet man hier wohl schon das ortsübliche Maß einer Wohnbebauung. Gleichwohl lassen die Schnitte und Ansichten der Planung unter Berücksichtigung der Lage und der Topografie des Plangebiets keine mehr als nur eine unerhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebungen befürchten. Es werden daher keine mehr als nur unerhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss aus der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.09.2021:</p> <p><i>Die Stellungnahme zur Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass keine mehr als nur unerhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden. Bei der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan hat die Stadt die Auswirkungen der Planung, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, immer auch in Bezug auf den Denkmalschutz hin geprüft.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>
<p><i>2. Archäologische Denkmalpflege:</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Metzgergässle liegt im archäologischen Prüfallgebiet "Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Schussenried und mittel-</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss aus der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.09.2021:</p> <p><i>Die Stellungnahme zur Archäologischen Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

*alterlicher Adelssitz", ADAB-Id. 99990449 Arch. und be-  
rührt somit Belange der archäologischen Denkmal-  
pflege.*

*In der schriftlichen Überlieferung wird Schussenried  
1153 erstmals indirekt durch die Nennung des gleichna-  
migen Edelfreien geschlechts erwähnt, das hier 1183 ein  
Prämonstratenserstift gründete. Da zu dessen Stif-  
tungsgut auch eine Pfarrkirche gehörte, muss es eine  
ältere Siedlung im Altortbereich gegeben haben. Die  
Orts- und Grundherrschaft lag bis 1191 in den Händen  
der Edelfreien von Schussenried, in der Folgezeit dann  
beim Kloster. Im 16. Jahrhundert wurde der Ort aus-  
schließlich von Klosterbeamten und Gewerbetreibenden  
bewohnt. 1728 zählte das Dorf insgesamt 31 klösterliche  
Lehengüter.*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Metzgergäs-  
sle" ist mit daher Nutzungs-, Siedlungs- und Bebau-  
ungsspuren sowie mit Funden zur mittelalterlichen Sied-  
lung zu rechnen, die gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale  
sind. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale  
besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches  
Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten ein-  
schließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberboden-  
abträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der  
denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.*

*Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere  
Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld ge-  
planter Bodeneingriffe in diesen Planungsarealen früh-  
zeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege  
aufgenommen werden, um ggf. archäologische Vorun-  
tersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen  
Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese  
Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für  
diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster*

*Ein entsprechender Hinweis zum Thema "Archäologische Denk-  
malpflege" wird in den Textteil unter Ziffer 4.14 (Archäologische  
Denkmalpflege) aufgenommen.*

*bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.*

*Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.*

*Darüber hinaus wird für alle Areale im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw.*



*auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.1) 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.*

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.07.2022 bis 05.09.2022 mit der Entwurfsfassung vom 13.05.2022 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<b>Bürger 1</b> Stellungnahme vom 05.09.2022:	Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.2.2022. Bis heute haben wir keine Stellungnahme erhalten.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist anzuführen, dass nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt. Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens erfolgt kein persönliches Antwortschreiben auf die eingegangenen Stellungnahmen. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da der Abwägungsentscheidung des Rates nicht vorgegriffen werden kann. Die Stellungnahmen werden daher gesammelt und einer Abwägung durch den Gemeinderat zugeführt.  Es erfolgt keine Planänderung.
		Wir haben durch die Veröffentlichungen der Gemeinderatsitzungen festgestellt, dass hier Handlungsbedarf bestand. Leider haben wir trotz dieser Maßnahmen die bis jetzt eingearbeitet wurden weiterhin Bedenken, wie schon in unserem Schreiben vom 24.11.2021 angemeldet.	
		Sie haben den Regenwasserabfluß nach einem 30jährigen Hochwasserereignis berechnet. Da wir aber bei	Abwägung/Beschluss:

den letzten stärkeren Regenfällen festgestellt haben, dass die Wassermengen bei uns durch den Hof fließen (dies waren aber nur "normale" stärkere Regenfälle), befürchten wir, dass bei einem 30jährigen Regenwasserereignis bzw. wenn ein stärkeres Regenwasserereignis stattfindet, das Wasser über unser Grundstück fließt und dort Schäden verursacht.

Welche Maßnahmen werden ergriffen, damit bei hohen Niederschlagsmengen das Wasser abfließen kann bzw. wo soll es abfließen.

Wir haben erhebliche Bedenken, dass durch den jetzt ausgelegten Bebauungsplan nicht gewährleistet ist, dass bei extremen Regenereignissen, unser Gebäude geschützt ist.

Wir bitten Sie um Überprüfung, dass der Schutz unseres Gebäudes bei einem 30jährigen Regenwasserereignis oder größeren gewährleistet ist.

Die Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass ein möglichst umfassender Schutz gewünscht ist. Auch die Stadt hat ein Interesse an einem sicheren Entwässerungskonzept. Allerdings lässt sich aus der Stellungnahme nicht erkennen auf welchen fachlichen Erkenntnissen die Zweifel an dem Entwässerungskonzept rühren. Die getroffene Festsetzung ist so gewählt, dass die Retentionsanlage auf ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt ist und die Drosselabflussspende auf  $10l/s \cdot ha$  festgelegt ist. Außerdem plant die Stadt Bad Schussenried die Öffnung der Schussen und Beibehaltung der jetzigen Schussendole als Regenwasserkanal. Bei Realisierung verdoppelt sich die Leistungsfähigkeit des Systems.

Durch diese Entwässerungskonzeption ist ausreichend sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass auch Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen innerhalb und außerhalb des Planbereiches keinen Schaden nehmen. In diesem Zusammenhang ist folgendes anzumerken:

Die Stadt hat sich im Rahmen der Abwägung mit den verschiedenen privaten und öffentlichen Belangen auseinandergesetzt. Hierzu gehört auch die Entwässerung bzw. Abwasserbeseitigung. Insbesondere ist die Entwässerung so zu planen, dass weder die Nachbarn noch die Bewohner des Plangebietes mit Überschwemmungen und Wasserschäden zu rechnen haben. Zu beachten ist jedoch, dass Beeinträchtigungen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden können. Welche Maßnahmen zu ergreifen sind und welche Erfordernisse an die Entwässerung zu stellen sind, hängt von den Umständen ab.

Vorliegend sind keine Anhaltspunkte für eine besondere Entwässerungsproblematik bekannt. Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch weist die topographische Situation Besonderheiten auf, welche für die Entwässerung zu Komplikationen führen. Die Stadt verfügt über ein ausreichend dimensioniertes Kanalsystem im Trennsystem.

			<p>Aus Sicht der Stadt ist die Bemessungsgrundlage mit einem 30-jährigem Regenereignis daher ausreichend. Nach den anerkannten Regeln der Technik reicht sogar die Bemessung der Regenrückhaltung nach einem 3 bis 5-jährigem Hochwasser aus. Darüber hinaus ist in der Rechtsprechung seit langem anerkannt, dass sich der Plangeber jedenfalls dann auf fachliche Stellungnahmen nicht am Planungsverfahren beteiligter – und insoweit neutraler- Fachbehörden verlassen kann, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese aus fachlicher Sicht unzureichend sein könnten (vgl. OVG Münster Ur. v. 7.6.2022 – 2 D 289/21, BeckRS 2022, 18474). Vorliegend wurde das Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt in beiden Beteiligungsrounden um Stellungnahme gebeten. In der aktuellen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwässerung geäußert. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der notwendige Kanal zu Baubeginn fertiggestellt und ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren anberaumt sein muss.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p><b>Bürger 2</b> Stellungnahme vom 31.08.2022:</p>	<p>Die ergänzende schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber für das Gebiet Metzgergässle prognostiziert für den geplanten Edeka-Markt ein Verkehrsaufkommen von 2480 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Dies heisst wohl, man rechnet mit 1240 Kunden, die täglich mit dem Auto in die Innenstadt und wieder heraus fahren. Dies bedeutet für mich zum einen, dass die Theorie von der fussläufigen Kundschaft endgültig in den Bereich der Märchen und Sagen verwiesen wird, zum anderen, dass sämtliche bereits erfolgten und noch geplanten Massnahmen zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt Makulatur sind. Eine weitere Reduktion des Verkehrs ist damit auf jeden Fall ausgeschlossen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>In Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Untersuchung erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 17.08.2022 wurde von 728 Pkw-Kunden ausgegangen. Die Annahme basierte auf Grundlage der Daten eines Vergleichmarktes ähnlicher Größe und Lage. Auf Grund der der zentralen Lage und der daraus resultierenden guten Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad wird dieser Wert weiterhin als realistisch eingestuft.</p> <p>In der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 02.03.2022 wurden verschiedene Schallemissionsansätze, darunter auch die Anzahl an Pkw-Kunden erhöht bzw. angepasst, um ein sogenanntes Worst-Case-Szenario besser abbilden zu können, um somit den Nachweis zu erbringen, dass auch in einem Worst-Case-Szenario die Einhaltung</p>

	<p>der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden kann. Hinsichtlich der Pkw-Kunden wurde dabei von einer wesentlich höheren Anzahl an Pkw-Kunden ausgegangen. Im Sinne des Ansatzes auf der sicheren Seite wurde dabei die zentrale Lage des Nachversorgers im Vergleich von Supermärkten auf der "grünen Wiese" unberücksichtigt gelassen.</p> <p>Für die spätere Umsetzung des Marktes wird weiterhin davon ausgegangen, dass ein nicht unerheblicher Teil der zukünftigen Kunden den Markt per Rad oder zu Fuß besuchen.</p> <p>Gleichzeitig kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Pkw-Kunden des Marktes in vollem Umfang zu einem Mehrverkehr auf der Wilhelm-Schussen-Straße führen. Zumindest für einen Teil der Kunden ist zu erwarten, dass sie den Einkauf in bestehende Pkw-Wege einbinden und den Markt beispielsweise auf der Durchfahrt besuchen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Umso mehr sind meines Erachtens alle Massnahmen zu ergreifen, die zur Verkehrsberuhigung durch Lärmvermeidung führen. In erster Linie ist dafür ein nächtliches Belieferungsverbot in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr erforderlich. Ohne dies darf eine Baugenehmigung nicht erteilt werden und es muss die Möglichkeit für Sanktionen bei Nichtbeachtung gegeben sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Wie in den erfolgten schalltechnischen Untersuchungen dargestellt, wird aus Gründen des Lärmschutzes eine nächtliche Anlieferung mittels Lkw nicht zulässig sein. Eine entsprechende Festsetzung im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes ist entsprechend §9 BauGB rechtlich nicht möglich. Eine entsprechende Regelung wird durch die untere Immissionsrichtwerte im Zuge der Baugenehmigung, auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen, auferlegt werden. Auf dieser Grundlage werden Beschwerden bei Zuwiderhandlung möglich sein.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die angedachte Lärmschutzwand stellt in meinen Augen eine sehr unvollkommene Lösung dar. Ein LKW, der möglicherweise auch noch laut piepsend im Rückwärtsgang die Anlieferungsschleuse ansteuert, ist höher als</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Hinsichtlich der Lärmemissionen des Verbrauchermarktes stellt der Kundenparkplatz die maßgebliche Lärmquelle dar. Die</p>

<p>2,50 m und überragt die Wand, die Geräuschentwicklung durch die Kunden, die sich laut Büro Sieber abends hauptsächlich vor den Eingängen abspielt, wird von dieser Mauer überhaupt nicht abgehalten. Die Ausführung als Carport stellt zudem noch eine ideale "Partylocation" dar, die auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann.</p>	<p>Lärmemissionen durch an die eingehauste Laderampe anfahrrende Lkw inklusive laufender Kühlaggregate und Verladetätigkeiten tragen über den gesamten Tageszeitraum deutlich weniger zum Gesamtbeurteilungspegel bei. Die relative Höhe der einzelnen Lärmquellen wurden bei der Berechnung berücksichtigt. Die Carportwand ist dabei so dimensioniert, dass hauptsächlich der Pkw-Stellplatz abgeschirmt wird. Weiterhin werden auch Fahrgeräusche der Lkw reduziert, da sich diese auf Höhe der Motoren und der Fahrbahnoberfläche entwickeln. Wie richtig angemerkt, werden die auf dem Dach der Lkw angebrachten Kühlaggregate durch die Carport-Wand nicht ausreichend abgeschirmt. Insgesamt reicht die Abschirmung der Carportwand jedoch um auch im Worst-Case-Fall eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.</p> <p>Das ein Carport eine ideale "Partylocation" für Jugendliche darstellt, kann durch die Stadt nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ein weiterer zentraler Punkt zur Lärmreduktion ist die Wahl des Strassenbelags in der Stadtmitte. Eine weitere Verwendung des bereits verbauten Rumpelbelags würde die Innenstadt auf Dauer unbewohnbar machen. Den Fussgängern und Radfahrern, die den Einkaufsmarkt ja angeblich vermehrt aufsuchen, würde die Zufahrt unnötig erschwert. Die Beeinträchtigungen für Senioren und Gehbehinderte und die Gefahren für Radfahrer sind hinlänglich bekannt und verbieten aus Rücksichtnahme auf diesen Personenkreis von sich aus eine Weiterverarbeitung dieses Materials. Ästhetische Aspekte, die übrigens sehr subjektiv sind, dürfen in diesem Fall allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen. Der farb- und trostlose Eindruck, der durch die Abfolge verschiedener Grautöne entsteht, lässt sich sicher auch mit weniger lärmverursachenden Materialien erzielen, die mit</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme bzgl. des Straßenbelags in der Stadtmitte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführung der Straßenoberfläche in der Stadtmitte ist nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung. Die Stadtverwaltung wird sich mit der Thematik an geeigneter Stelle befassen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		hoher Wahrscheinlichkeit in der Anschaffung und im Unterhalt sogar günstiger sind.	
2.2.3	<b>Bürger 3 Rechtsanwaltlich vertreten</b>  Stellungnahme vom 24.08.2022:	<p>Einwendungen:</p> <p>I. Bisherige Einwendungen</p> <p>Sämtliche bisherigen Einwendungen aus unserem Schriftsatz vom 10.12.2021 bleiben aufrechterhalten, soweit der Bebauungsplan nicht geändert wurde, um ihnen Rechnung zu tragen. Soweit versucht wurde, den Einwendungen Rechnung zu tragen, indem unter Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Gutachten beauftragt wurden, die diese Festsetzungen rechtfertigen sollen, wird dem ausdrücklich widersprochen, weil dem weiterhin falsche rechtliche Annahmen zugrunde liegen, oder die Gutachten fachlich defizitär sind oder die Festsetzungen im Bebauungsplan entgegen den Behauptungen in der Abwägungssynopse die Ergebnisse der Gutachten nicht korrekt umsetzen. Ein Gutachten hilft nichts, wenn man sein Resultat ignoriert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den bisherigen Einwendungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Abwägungen zu Ziffer 2.2.3 (Bürger 3) der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.09.2021 verwiesen. An den getroffenen Abwägungen wird festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>II. Rügen im Einzelnen</p> <p>1. Schutz vor Starkregenereignissen</p> <p>Mit Interesse haben wir die Stellungnahmen anderer betroffener Nachbarn zum mangelhaften Schutz vor zusätzlichen Starkregenüberflutungen als Folge der Versiegelungen in dem neuen Baugebiet bzw. als Folge der Überlastung der Niederschlagswasserkanäle zur Kenntnis genommen. Die Auffassung der Stadt Bad Schussenried, ein Schutz vor 30jähriger Überflutung sei hinsichtlich der Starkregenereignisse ausreichend, teilen wir nicht. Wenn bei gewöhnlichem Hochwasser, welches in der Regel mit größerem zeitlichen Vorlauf stattfindet und dadurch eher das Ergreifen von Schutzmaßnahmen ermöglicht, dass Bauen bereits auf Flächen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Schutz vor Starkregenereignissen wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungskonzeption basiert auf einem Schutz vor einem 30-jährigem Regenereignis. Grundsätzlich ist hierbei darauf hinzuweisen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik die Bemessungsgrundlage für die Regenrückhaltung üblicherweise mit einem 3 bis 5-jährigem Regenereignis als ausreichend angesehen wird. Dabei liegt die bei der Bemessung der Dimensionierung angesetzte Überschreitungshäufigkeit eines 5-jährigen Hochwassers bereits am oberen Rand. Entsprechend kann die Auffassung ein Schutz vor 30-jährigem Regenereignis sei nicht ausreichend, nicht geteilt werden. Es wird ergänzend auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.2.1 (Bürger 1) verwiesen.</p>

<p>verboten ist, die einem 100jährigen Hochwasser unterliegen (HQ100), muss gegenüber Starkregenereignissen, die sehr kurzfristig kommen und keine Gegenmaßnahmen mehr ermöglichen, der Schutzstandard höher auf dem Niveau eines HQextrem, d.h. eines 200jährigen Ereignisses, angesetzt werden. Wir gehen auch davon aus, dass die Versicherungswirtschaft eine lediglich 30jährige Absicherung nicht akzeptieren und dementsprechend für die betroffenen Häuser die Beitragsprämien für die Elementarschadensversicherungen deutlich erhöhen wird.</p>	<p>Die Ausführungen zum erforderlichen Schutzstandard bei Starkregenereignissen können nicht nachvollzogen werden. Die Tatsache, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß der §§ 78 ff. WHG bestimmte Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung neuer Flächen gelten, lässt keinen Rückschluss auf Starkregenereignisse zu.</p> <p>Starkregenereignisse lassen sich hydraulisch gerade nicht darstellen. Vorbeugender rechtlicher Hochwasserschutz beruht jedoch auf vorheriger Einschätzung des Hochwasserrisikos. Die Tatsache, dass ein Gebiet als HQ100 oder HQextrem festgesetzt ist, spricht dafür, dass eine besondere Gefährdungssituation vorliegt. Ein Hochwasserrisiko ergibt sich aus der Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeit und erhebliche Sachwerte.</p> <p>Im Zusammenhang mit Starkregenereignissen ist dagegen im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung insbesondere die Topographie zu berücksichtigen. Planerische Maßnahmen können in hängigem Gebiet notwendig sein, um Wasser entsprechen umzuleiten. Vorliegend jedoch neigt sich das Gelände nur geringfügig in Richtung Nordosten. Zwar können Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden, aber es wird kein Erfordernis für Maßnahmen auf Bebauungsplanebene gesehen. Eine Lösung des Konflikts auf der Ebene des Vollzugs ist möglich. Die Grundstückseigentümer können die Gebäude in wirtschaftlich zumutbarer Weise durch eigene technische Vorkehrungen in Untergeschossen vor möglichen Kellerüberflutungen schützen. Für die angrenzende Bestandsbebauung ist keine planbedingte Verschlechterung zu erwarten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Interessenabwägung der Stadt Bad Schussenried fällt hierzu einseitig zugunsten des neuen Bauvorha-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

bens und zu Lasten der von Niederschlagswasser betroffenen Nachbarn aus. Dies schlägt sich auch in den mangelhaften Festsetzungen zu Dachbegrünung und Regenwasserversickerung nieder.

Die Stellungnahme zur Interessenabwägung der Stadt wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht richtig, dass eine rein einseitige Interessenabwägung stattgefunden hat. Die Stadt hat sich im Rahmen der Abwägung mit den verschiedenen privaten und öffentlichen Belangen auseinandergesetzt. Hierzu gehört auch die Entwässerung bzw. Abwasserbeseitigung. Insbesondere ist die Entwässerung so zu planen, dass weder die Nachbarn noch die Bewohner des Plangebietes mit Überschwemmungen und Wasserschäden zu rechnen haben. Zu beachten ist jedoch, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden können. Welche Maßnahmen zu ergreifen sind und welche Erfordernisse an die Entwässerung zu stellen sind, hängt von den Umständen ab. Insgesamt ist jedoch mit keiner planbedingten Verschlechterung für die Nachbarn und Bewohner des Plangebietes durch die Entwässerungskonzeption zu rechnen. In Bezug auf die geforderte Dachbegrünung ist folgendes anzumerken:

Es ist richtig, dass Dachbegrünungen beachtliche Niederschlagsmengen zurückhalten können. Allerdings ist jede Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB auf ihr städtebauliches Erfordernis hin zu überprüfen und einer gerechten Abwägung zuzuführen. Die Stadt hat sich daher vorliegend mit dem Erfordernis für die Zurückhaltung von Niederschlagswasser, sowie den Belangen des Natur- und Umweltschutzes auf der einen Seite und den Eigentümerbelangen auf der anderen Seite auseinandergesetzt. Vorliegend ist insbesondere anzuführen, dass aus gestalterischen Gründen lediglich Satteldächer innerhalb des Plangebietes zulässig sind. Die Möglichkeiten und Wirkungen von Dachbegrünungen werden hierdurch bereits eingeschränkt, was den Eingriff in das Eigentumsrecht verstärkt. Aufgrund der vorliegend zulässigen Dachneigungen 20 ° bis 38 ° ist aus technischen Gründen die Umsetzung einer Dachbegrünung nur schwer umsetzbar. Daher hat man sich im Ergebnis gegen die Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung entschieden.

Es erfolgt keine Planänderung.



## 2. Festsetzungen zur Art der Nutzung

### 2.1 Unzulässige Nutzungsmischung

Wir rügen weiterhin die unter Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen zugelassene Mischung von Nutzungsarten. Diese entspricht nicht einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Sinne der spezifischen Festsetzung einer einzelnen Nutzungsart bzw. eines eng begrenzten Bereichs von Nutzungsarten, dessen Gebietstypik sich klar von den Standardgebietstypen der BauNVO unterscheidet. Vielmehr handelt es sich hier faktisch um ein Mischgebiet inklusive Wohngebäuden, Geschäftsbüro und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, das jedoch durch großflächigen Einzelhandel ergänzt wird. Das ist eine unzulässige Umgehung von §§ 6, 11 Abs. 3 BauNVO, der im MI im Regelfall nur kleinflächigen Einzelhandel zulässt. Festgesetzt wird hier faktisch ein Mischgebiet plus großflächigen Einzelhandel. Die Kreierung dieses neuen "Gebietstypus" ist weder nach § 11 BauNVO noch nach § 6 BauNVO zulässig. Für ein Sondergebiet ist die Nutzungspalette zu breit. Für ein Mischgebiet enthält die Konstruktion eine nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO nicht mögliche Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten um den großflächigen Einzelhandel.

Dass hier unzulässigerweise die Beschränkung von Mischgebieten auf nicht großflächigen Einzelhandel umgangen werden soll, ergibt sich auch aus der Argumentation der Stadt Bad Schussenried selbst auf Seite 31 in der Abwägungssynopse. Denn dort führt die Stadt selbst aus, diese Nutzungskombination im Sondergebiet sei gewählt worden, weil im Mischgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig seien. Das ist der entscheidende Punkt: Eben weil diese im Mischgebiet nicht zulässig sind und weil § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO

### Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Ausweisung eines Sondergebietes wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich hält die Stadt an ihrer Abwägung aus der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2022 fest. Die Stadt bezweckt mit dem vorliegenden Sondergebiet kein Baugebiet aus den §§ 2- 10 BauNVO. Vielmehr dient die Ausweisung des vorliegenden Sondergebietes der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Diese Zweckbestimmung entspricht keinem der vertypen Baugebiete. Daher hat sich die Stadt vorliegend für die Ausweisung eines Sondergebietes entschieden. Bei einem Sondergebiet ist sowohl die Zweckbestimmung als auch die Art der Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen. Die Tatsache, dass die Art der zulässigen Nutzung nicht ausschließlich "Wohnen" und "großflächiger Einzelhandel" aufführt, steht in keinem Widerspruch. Ein Gebiet, welches lediglich großflächigen Einzelhandel und Wohnen zulässt entspricht keiner nachhaltigen Bauleitplanung. Auch bei Festsetzung eines Sondergebietes ist auf eine zukunftsfähige und städtebaulich sinnvolle Planung zu achten. Zweckbestimmung und Art der Nutzung müssen sich entsprechen, dh die Art der Nutzung darf der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Nicht notwendig dagegen ist, dass das Sondergebiet nur eine ganz spezielle Nutzung zulässt. Auch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten kann zulässig sein. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat diesbezüglich ausgeführt, dass § 11 BauNVO es nicht verbietet, verschiedene Nutzungen nebeneinander festzusetzen. Konkret hat das BVerwG ausgeführt, dass es keinen Anhaltspunkt dafür gäbe, dass der Verordnungsgeber für Fälle, in denen ein städtebauliches Bedürfnis für die Festsetzung eines Nutzungsmixes außerhalb der Möglichkeiten des §§ 6 und 7 BauNVO besteht, kein Planungsinstrument zur Verfügung stellen will. Vorliegend entspricht die Art der Nutzung der Zweckbestimmung.

zwar die Beschränkung der typisierten Nutzungsmischungen in den Gebietsarten der BauNVO durch den Ausschluss einzelner Nutzungsarten ermöglicht, aber eben nicht die Ergänzung um zusätzliche Nutzungen, kann ein solcher Gebietstypus im Rahmen der Regelgebiete nicht kreiert werden. Und diese Beschränkung der Gestaltungsspielräume von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO darf auch nicht durch ein Sondergebiet umgangen werden. Falsch ist insoweit auch die Behauptung in der Abwägungssynopse, der Schwerpunkt des neuen Gebiets liege auf der Kombination von großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Wenn das so wäre, hielte der Unterzeichner dies in einem Sondergebiet durchaus für kombinierbar, weil eine enge Beschränkung auf nur zwei Nutzungsarten einen spezifischen Gebietstypus begründet. Tatsächlich sollen aber auch noch Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie allgemein Geschäftsgebäude, soziale und sonstige Anlagen zugelassen werden, was einen breit gefächerten Nutzungsmix im Sinne eines Mischgebiets ermöglicht. Die Stadt kann sich nicht darauf berufen, sie definiere das Gebiet im Rahmen der abstrakten, aber nicht konkret verbindlichen Zweckbestimmung als "großflächiger Einzelhandel und Wohnen", wenn sie dann jedoch bei den verbindlichen Festsetzungen eine Reihe weiterer Nutzungsarten ermöglicht. Allein die Streichung der sonstigen, das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe aus dem Zulässigkeitskatalog im Vergleich zur Fassung der ersten Offenlage genügt nicht, um die Nutzungen auf ein sondergebietsverträgliches Maß zu reduzieren. Bereits der von der Stadt selbst verwendete Begriff: "breites Nutzungsspektrum" widerspricht sprachlich und logisch dem Begriff "Sondergebiet", der eben nur ein besonderes Nutzungsspektrum ermöglicht

Ergänzend wird auf den Abwägungsvorschlag aus der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.09.2021 verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>2.2 Fehlende Sortiment- und Verkaufsflächenbeschränkung</p> <p>Wir widersprechen überdies weiterhin den Ausführungen der Stadt Bad Schussenried zur qualitativen und quantitativen Beschränkung des Einzelhandels im Gebiet. Die Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten entgegen unserer Rügen zur ersten Offenlage weiterhin weder eine Beschränkung der Größe noch eine Beschränkung der Sortimente. Die Stadt beruft sich dafür in ihrer Abwägungssynopse auf die inzwischen eingeholte Auswirkungsanalyse der imakomm Akademie. Dabei übersieht die Stadt jedoch zwei zentrale Punkte:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der fehlenden Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkung werden zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Punkte wird im Folgenden eingegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.2.1 Die imakomm Akademie hat keinesfalls in ihrem Gutachten festgestellt, jeglicher Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sei an dem Standort zulässig. Imakomm hat ausschließlich Supermärkte in Verbindung mit Bäckerei/Café und Getränkemärkten untersucht, d.h. ausschließlich Nahversorgungssortimente und nicht etwa Fachmärkte aus den Bereichen Bekleidung etc.. So heißt es auf S. 6 des Gutachtens vom Mai 2022 ausdrücklich: "für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale Verkaufsfläche für den Betriebstyp Supermarkt." Auch die Eingangsdaten auf S. 15 des Gutachtens (Grafik, zentrale Daten des Vorhabens) setzen ausschließlich Lebensmittel- und Getränke-sortimente an. Auch im Einzugsgebiet wird nur die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel untersucht (Grafik 2 auf S. 22). Gleiches gilt für die Wettbewerbssituation (sh. Grafik unten auf S. 23, in der ausschließlich die Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel aufgeführt werden). Sh. hierzu auch den erweiterten Wettbewerbsbereich in der Grafik auf S. 26, wo ebenfalls nur Lebensmittelmärkte aufgeführt werden. Auf weitere Zitate wird verzichtet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur fehlenden Sortimentsbeschränkung wird zur Kenntnis genommen. Es ist zwar richtig, dass sich die Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH vom Mai 2022 auf einen Supermarkt mit Backshop und separatem Getränkemarkt bezieht. Dies ist jedoch unschädlich, da hinsichtlich der geforderten Sortimentsbeschränkung anzuführen ist, dass sich die überplanten Flächen aus regionalplanerischer Sicht dem zentralörtlichen Versorgungskern sowie auch dem gemäß kommunalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich zuordnen lassen. In diesen ist eine Beschränkung der Sortimente gerade nicht vorgesehen. Dies gilt sowohl gemäß Regionalplan Donau- Iller als auch gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Schussenried. Selbst die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäfts, welches nicht dem geprüften Vorhaben entspricht, würde dem Regionalplan daher nicht entgegenstehen. Die durchgeführte Auswirkungsanalyse dient als Unterstützung im Rahmen der Abwägung, da Anlass für den Bebauungsplan die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

Es ist ganz eindeutig zu erkennen, dass imakomm ausschließlich einen potentiellen Lebensmittelvollsortimenter in Kombination mit Getränkemarkt und Bäckerei/Café untersucht hat, aber keinerlei sonstige Sortimente. Nichtsdestotrotz enthält Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen keinerlei Sortimentsbeschränkungen, sondern lässt grundsätzlich alle Sortimente an dem Standort zu. Es könnten an dieser Stelle statt eines Lebensmittelvollsortimenters mit einem Getränkemarkt also z.B. auch ein Fachmarktzentrum mit einem Kik, einem Takko, einem Deichmann und einem Drogeriemarkt (dm oder Rossmann) errichtet werden. Insbesondere die Möglichkeit, auch mehrere Anbieter im Drogeriesortiment hier anzusiedeln, wäre mit deutlich negativen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsstandorte in Bad Schussenried selbst und im näheren Umland verbunden. All dies wurde von imakomm jedoch nicht untersucht, weil sie nur das Lebensmittel- und Getränkesortiment zugrunde gelegt haben. Dann muss aber konsequenterweise auch der Bebauungsplan - wie wir dies schon in unseren ersten Einwendungen gefordert hatten - eine entsprechende Beschränkung auf dieses Sortiment beinhalten. Werden die Gutachtenergebnisse nicht übernommen, liegt ein offensichtlicher Abwägungsmangel vor bzw. inzident ein Verstoß gegen Vorgaben der Raumordnung.

2.2.2 Gleiches gilt für die Größenbeschränkung. Imakomm hat im Sinne eines theoretischen Worst-Case-Ansatzes eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> anhand der Geländegeometrie zugrunde gelegt. Wenn es so wäre, dass das Gelände keine größere Verkaufsfläche ermöglicht, müsste dies jedoch auch entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden und kann nicht dem Genehmigungsverfahren überlassen bleiben. Durch Gutachter ermittelte maximale sortimentsbezogene Ver-

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Verkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse fand eine Prüfung der Planungen inklusive eines Puffers an Verkaufsfläche vor, weshalb diese bei ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt wurde.

<p>kaufsflächen sind in Bebauungsplänen durch eine absolute Verkaufsflächenfestsetzung pro Betrieb festzuschreiben, wenn sich aus der Grundstücksgeometrie und weiteren Festsetzungen sicher ergibt, dass nicht mehrere Betriebe dieser Größenordnung realisierbar sind. Lässt sich über derartige Festsetzungen die Zahl der Einzelhandelsbetriebe nicht sicher beschränken, bedarf es entweder einer ergänzenden Mindestverkaufsflächenfestsetzung, die mehrere Betriebe ausschließt, weil die Mindestgröße im Gebiet nicht realisierbar ist, oder es bedarf der Festsetzung einer relativen Verkaufsflächenzahl, die das Verhältnis von Verkaufsfläche zu Baugrundstückgröße definiert. All das lassen die textlichen Festsetzungen vermissen.</p> <p>Abgesehen davon lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche bei geschickter Ausnutzung der Unklarheiten des Bebauungsplans Spielraum für mehr als 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so dass die Prämisse des Gutachtens auch nicht mittelbar abgesichert ist (s.u.).</p>	<p>Zusätzlich fand eine gutachterliche Prüfung von einer maximalen Verkaufsfläche statt, welche die raumordnerischen Prüfkriterien Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot noch einhält. Dabei wurde ein Wert von 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Supermarkt ermittelt, zuzüglich Bäcker mit bis zu 100 m<sup>2</sup>, damit insgesamt 2.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (siehe im Gutachten: Sensitivitätsanalyse).</p> <p>Dabei ist zusätzlich darauf zu verweisen, dass die maximale Verkaufsfläche aus einer 100 % Abdeckung der Verkaufsfläche mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel resultiert. Die sortimentsbezogene maximale Verkaufsfläche damit zugleich als Gesamtverkaufsfläche angesetzt wurde. Unter Berücksichtigung von Randsortimenten wäre hier gemäß der im Gutachten getroffenen Prämissen sogar noch eine größere Verkaufsfläche möglich.</p> <p>Eine mittelbare Absicherung der Prämissen des Gutachtens kann bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.050 m<sup>2</sup> für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als gegeben angesehen werden (siehe Ergebnis Sensitivitätsanalyse). Aus Erfahrungswerten kann vorliegend für eine umsetzbare Verkaufsfläche, ca. 70% der möglichen Grundfläche angesetzt werden, da die Einzelhandelsnutzungen lediglich im Erdgeschoß zulässig sind. Dies ergibt im vorliegenden Fall eine maximal mögliche Verkaufsfläche von ca. 1.960 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Orientierungswert, kann auch die Grenze der Großflächigkeit darstellen, welche bei einer definierten Geschoßfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> umgerechnet in Verkaufsfläche ca. 800 m<sup>2</sup> und damit ca. 67 % beträgt. Gemäß der raumordnerischen Vorgaben ist ein Wettbewerbsschutz innerhalb von Bad Schussenried nicht von Relevanz. Dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass sich das Vorhaben innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches befindet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.2.3 Es genügt deshalb nicht, dass die Stadt inzwischen eine Auswirkungsanalyse hat erstellen lassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>Deren Ergebnisse müssen auch verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden, indem die zulässigen Sortimente und die maximalen Verkaufsflächen rechtsverbindlich und mit einer von der Rechtsprechung akzeptierten Festsetzungstechnik förmlich verankert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist festzuhalten, dass der Auswirkungsanalyse zwar das geplante Vorhaben zu Grunde gelegt wurde. Darüber hinaus wurde jedoch seitens der Gutachter im Rahmen der Sensitivitätsanalyse auch die maximal mögliche Verkaufsfläche betrachtet. Im Ergebnis ist auch bei Ausnutzung der maximal möglichen Verkaufsfläche nicht mit raumordnerischen Beeinträchtigungen zu rechnen. Daher ist keine Verkaufsflächenbeschränkung im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>3.1 Horizontales Maß - Grundfläche</p> <p>Die Aussage der Stadt in der Abwägungssynopse, eine Grundstücksteilung habe keinerlei Auswirkungen auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und damit auch nicht auf die festgesetzte Grundfläche, ist falsch. Richtig ist, dass eine Grundstücksteilung die überbaubaren Grundstücksflächen nicht verändert. Falsch ist aber, dass sich eine Teilung auf die insgesamt zulässige Grundfläche nicht auswirkt. Denn gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung nur für die "Grundflächen der baulichen Anlagen" bestimmt werden. Dies erfordert eine klare Größenbegrenzung pro Anlage. Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen enthält hingegen ihrem Wortlaut nach keine anlagenbezogene, sondern eine gebietsbezogene bzw. eine bau- fensterbezogene Grundflächenbeschränkung und damit eine unzulässige Kontingentierung. Wenn man die Regelung zugunsten ihrer Wirksamkeit so auslegen wollte, dass hier eine anlagen- bzw. baugrundstücksbezogene Grundflächenbeschränkung gemeint ist, dann führt das aber eben bei einer Teilung in mehrere Grundstücke mit mehreren Gebäuden zu einer Addition der Grundflä-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur zulässigen Grundfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat sich dazu entschlossen die Festsetzung anzupassen und statt einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.800 m<sup>2</sup> eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,49 festzusetzen. Im Unterschied zu einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> wird ein relatives Maß für jedes Baugrundstück festgesetzt, welches in einen absoluten Wert umgerechnet werden muss. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich möglicher Veränderungen der Eigentumsverhältnisse können somit ausgeräumt werden. Festzuhalten ist zudem, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, ob Befreiungen notwendig bzw. erteilt werden.</p>

chen, was dazu führt, dass die Annahmen zur Grundfläche und zur Verkaufsfläche nicht zutreffen. Es bleibt deshalb bei der Kritik, dass diese Festsetzungstechnik nicht rechtswirksam und nicht hinreichend bestimmt ist.

Die Aussage der Stadt, Gegenstand der Bauleitplanung sei der Boden unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, ist richtig. Genau daraus müsste die Stadt allerdings den Schluss ziehen, dass sie nicht darauf vertrauen darf, dass das Grundstück in der Hand eines Investors verbleibt, der die Festsetzungen absprachegemäß umsetzt. Vielmehr müsste die Stadt genau daraus den Schluss ziehen, dass nach einer Teilung der Flächen und deren Veräußerung an verschiedene Investoren ein "Missbrauch" der Festsetzungen erfolgen kann, der im Ergebnis zu einem völlig anderen Vorhaben führt, als die Stadt es sich derzeit vorstellt. Gerade weil die Festsetzungen eigentumsunabhängig sind, müssen bei der Frage, wie die Festsetzungen umgesetzt werden können, künftige Veränderungen der Eigentumsverhältnisse in den Blick genommen werden. Das lässt der Bebauungsplan aber vermissen, weil die Stadt auf seine Umsetzung durch einen einzigen Investor vertraut.

Im Ergebnis muss deshalb davon ausgegangen werden, dass das Baufenster von 3.200 m<sup>2</sup> - ggf. zuzüglich einiger Abweichungen und Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen - bis zu 3.500 m<sup>2</sup> groß werden kann, dann geteilt und durch zwei Vorhaben die beiden Baufenster vollständig ausgeschöpft werden, weil die Grundfläche anlagenbezogen auf 2.800 m<sup>2</sup> beschränkt wurde. Dann könnten in der Summe eben nicht nur 2.800 m<sup>2</sup>, sondern bis zu 3.500 m<sup>2</sup> Grundfläche verwirklicht werden, was in der Praxis bei reduzierten Lagerflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht, zu einer entsprechend höheren Ausnutzung der Verkaufsflächen führt. Unter diesen Prämissen stellen die von imakomm in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten

<p>1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht den möglichen Worst Case auf den Flächen dar. Diesen aber muss ein Gutachten zugrunde legen.</p>	
<p>3.2 Vertikales Maß - Höhe</p> <p>Es bleibt bei der Kritik an der Unbestimmtheit der Festsetzungen zur Höhenlage von Werbeanlagen. Die Bezugnahme auf ein Urteil des VG Regensburg mit abweichender Auffassung widerlegt dies nicht. Maßgeblich ist für Bad Schussenried nicht die bayerische, sondern die baden-württembergische Rechtsprechung des VGH Mannheim, der deutlich strengere Maßstäbe für Höhenfestsetzungen und deren untere Bezugspunkte vorgibt. Es ist davon auszugehen, dass das auch für Werbeanlagen gilt. Dass dies einem in Bayern ansässigen und vorwiegend dort operierenden Planungsbüro nicht bekannt ist, auch wenn das Planungsbüro Juristen beschäftigt, ändert daran nichts.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Höhe von Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziffer 2.5 (Höhe von Werbeanlagen) wird angepasst. Die Höhe der Werbeanlagen wird über NHN festgesetzt, um für jedermann kontrollierbar und nachvollziehbar zu sein.</p> <p>Die Stadt hat sich zudem dazu entschlossen die Höhe der Werbeanlagen statt wie bisher 8 m über natürlichem Gelände umgerechnet auf ca. 6 m über natürlichem Gelände zu reduzieren.</p>
<p>4. Stellplätze, Versiegelung, Photovoltaik, Dachbegrünung</p> <p>4.1 Photovoltaikpflicht aus Stellplätzen</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem inzwischen in Kraft getretenen Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen, wovon hier auszugehen ist, zu 60 % mit Photovoltaikanlagen zu überdachen sind. Es ist den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eindeutig zu entnehmen, ob die Überdachung der Stellplätze außerhalb der Baufenster zulässig sein soll. Garagen, Carports und Überdachungen mit Photovoltaik werden in den textlichen Festsetzungen nicht aufgeführt werden. Der Bebauungsplan muss zwar nicht im Einzelnen festsetzen, wo Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind. Er muss diese Mög-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Photovoltaikpflicht bei den Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich resultiert die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen aus § 8b KSG BW. Nach Satz 4 sind § 8a Abs. 3, 6, 8 und 9 KSG BW entsprechend anzuwenden. Nach § 8a Abs. 8 KSG BW wiederum entfällt die Pflicht, wenn ihre Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.</p> <p>Vorliegend sieht die Stadt aus städtebaulichen Gründen ein Erfordernis hier die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Parkplatzflächen zu vermeiden. Zwar erkennt die Stadt die Wichtigkeit des Belangs der Nutzung erneuerbarer Energien an. Allerdings misst sie vorliegend im Ergebnis dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes mehr Gewicht bei.</p>



<p>lichkeit jedoch eröffnen. Andernfalls könnte der Bebauungsplan der Umsetzung der Vorgaben des KSG entgegenstehen. Dann wäre er nicht vollzugsfähig und mangels Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB nichtig.</p>	<p>Gemäß § 8b KSG BW entfällt die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Parkplätzen, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind. Vorliegend entfällt damit die Pflicht entlang der "Wilhelm-Schussen-Straße". Außerdem besteht die Pflicht nur für geeignete Stellplatzflächen. Gemäß § 5 Abs. 1 PVPf-VO BW sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind. Aufgrund des begrenzten Flächenzuschnitts und der erforderlichen Zufahrtswege auf dem Parkplatz ist insgesamt davon auszugehen, dass nur wenige Stellplatzflächen zur Solarnutzung in Frage kommen. Wenn allerdings in dem Bereich nur teilweise Photovoltaikanlagen errichtet werden, entsteht eine Art Flickenteppich, welche sich störend auf das Ortsbild auswirkt. Zudem würden Photovoltaikanlagen über den Stellplätzen teilweise die Fassade verdecken, was dem sonstigen Straßenbild widerspricht und auch der von der Stadt gewünschten hochwertigen Fassadengestaltung (architektonischer Wettbewerb). Dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien kann auch in anderer Weise Rechnung getragen werden. So ist im Bebauungsplan die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlage) grundsätzlich zulässig. Auch ist im Bebauungsplan bereits ein Hinweis zum Klimaschutz unter Ziffer 4.6 (Klimaschutz) enthalten. Allerdings soll im Bereich der Parkplatzflächen keine Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig sein. Die Festsetzung unter Ziffer 2.7 (Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken) wird daher dahingehend ergänzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) die Errichtung solartechnischer Anlagen unzulässig ist.</p>
<p>4.2 Photovoltaikpflicht auf Dächern und Dachbegrünung</p> <p>Des Weiteren ist es zulässig, dass die Photovoltaikanlagen von den Stellplätzen, soweit dies flächenmäßig möglich ist, auf die Dächer der zu errichtenden Ge-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Photovoltaikpflicht auf Dächern wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht der Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen grundsätzlich nicht</p>

<p>bäude verlagert werden, jedenfalls in diejenigen Bereiche der Dächer, die nicht selbst aufgrund des KSG mit 60% Photovoltaik zu bestücken sind. Nach Erfahrung des Unterzeichners, der selbst großflächige Einzelhandelsvorhaben auf Seiten der Investoren rechtlich begleitet, stellt sich derzeit an verschiedenen Standorten in Baden-Württemberg das Problem, dass auf den Dächern der Gebäude aufgrund der zunehmenden Starkregenproblematik aber auch eine Flachdachbegrünung als Pufferspeicher für Niederschlagsspitzen notwendig ist. Angesichts der vorliegenden Nachbarereignisse zu den Starkregenrisiken dürfte dies hier ein zwingendes Erfordernis sein. Daraus können sich Zielkonflikte zwischen der Dachbegrünung und der Photovoltaikpflicht nach dem KSG ergeben. Unter bestimmten Bedingungen ist beides technisch kombinierbar, was allerdings mit entsprechendem Aufwand verbunden ist. Üblicherweise bedarf es für eine qualifizierte Abwägung dieses Zielkonflikts bereits im Rahmen der Bauleitplanung technischer Fachgutachten, die die Niederschläge und die Retentionsfunktion berechnen, die Substratstärke auf dem Dach vorgeben und zugleich prüfen, inwieweit dies mit der Photovoltaik-Pflicht vereinbar ist. Den ausgelegten Unterlagen konnten entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen nicht entnommen werden, so dass insoweit von einer mangelnden Ermittlung der Abwägungsgrundlagen für die Bewältigung des Zielkonflikts zwischen Dachbegrünung und Dachphotovoltaik auszugehen ist.</p> <p>Offensichtlich defizitär ist Ziff. 2.10 der textlichen Festsetzungen, die von versiegelten Dachflächen ausgeht. Das entspricht nicht dem Status Quo der Anforderungen zum Schutz vor Starkregenereignissen.</p>	<p>entgegen. Auch ist zu beachten, dass vorliegend aus gestalterischen Gründen nur Satteldächer für Hauptgebäude zulässig sind und somit keine Dachbegrünungen zu erwarten sind. Es ist daher sehr unwahrscheinlich, dass es zu einem Konflikt zwischen Dachbegrünung und Dachphotovoltaikanlagen bei den Hauptgebäuden kommt. In Bezug auf die Ausführungen zum Thema "Starkregen" wird auf den obigen Abwägungsvorschlag zu dieser Stellungnahme innerhalb der Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
5. Lärmschutz	Abwägung/Beschluss:

<p>5.1 Parkplatzoberfläche</p> <p>Die Auseinandersetzung in der Abwägungssynopse mit der Kritik am Lärmgutachten und den Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen, werden den Einwendungen aber nur in geringem Umfang gerecht. Auf eine Wiederholung aller Kritikpunkte wird verzichtet. Es wird lediglich nochmals explizit auf den Zielkonflikt zwischen der gerade aufgrund der Starkregenproblematik erforderlichen versickerungsfähigen Ausgestaltung der Parkplätze einerseits und der im Sinne des Schallschutzes günstigeren vollflächigen Asphaltierung andererseits hingewiesen. Ein Lärmgutachten hat Worst-Case-Ansätze zu verfolgen. Eine flächendeckende Asphaltierung von Fahrgassen und wohl auch Stellplätzen zugrunde zu legen, obwohl diese besser versickerungsfähig anzulegen sind und obwohl dann gerade beim Kurvenfahren, d.h. beim Einbiegen auf den Stellplatz besonders starke Knirschgeräusche auf einem kiesigen Untergrund erzeugt werden, und obwohl gepflasterter Untergrund zu erkennbar höheren Rollgeräuschen führt und entsprechende Zuschläge auf den Parkplatzlärm nach TA Lärm erfordert, wird dies negiert. Dies erfüllt keinesfalls die Anforderungen an eine Worst-Case-Betrachtung beim Schallschutz.</p>	<p>Die Anmerkung, wonach den eingebrachten Einwendungen zum Lärmschutzgutachten nur in geringem Umfang nachgekommen wurde, kann nicht nachvollzogen werden. In der ergänzenden Schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 02.03.2022 wurden die Kritikpunkte wann immer gerechtfertigt bei den Berechnungen berücksichtigt, um ein Worst-Case-Szenario darzustellen.</p> <p>Hinsichtlich der Ausgestaltung der Parkplätze wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die Berechnung der Lärmemissionen von Parkplätzen gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie die Oberfläche der Fahrgassen maßgeblich ist, nicht die Oberfläche der Stellplätze. Die Festsetzung wonach Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind, stellt somit keinen Widerspruch zu den Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung dar. Hinsichtlich der Fahrgassen wird in der schalltechnischen Untersuchung von der Asphaltierung dieser ausgegangen, da dies der üblichen Ausführung entspricht. Eine Sicherung der Oberfläche der Fahrgassen auf Ebene des Bebauungsplanes wird aufgrund der gängigen Asphaltierung als nicht erforderlich erachtet. Sollten entsprechende Vorgaben erforderlich sein, können diese auf Ebene der Baugenehmigung getroffen werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
<p>5.2 Generelle Kritik an der Gutachtensmethodik</p> <p>Kritisch ist insbesondere, dass der Schallgutachter an mehreren Stellen eben keine Worst-Case-Ansätze wählt, sondern versucht, die Ansätze für die Emissionsparameter zu drücken, um in der Summe keine Überschreitung der Richtwerte zu erlangen. Gedrückt werden die Ansätze beim Verkehrsaufkommen, gedrückt werden die Ansätze bei den zugrunde gelegten Fahrbahnbelägen, gedrückt werden die Ansätze bei den Betriebszeiten und auch bei einer nur überschlägigen statt exakt berechneten Vorbelastung. In der Summe werden</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die ergänzende schalltechnische Untersuchung stellt, anders als vom Einwender dargestellt, einen Worst-Case-Ansatz dar. Hinsichtlich der Parkplatzbewegungen wurden die Ansätze aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie herangezogen, auch wenn auf Grund der städtebaulich integrierten Lage und der daraus resultierenden guten Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad davon ausgegangen werden kann, dass ein geringerer Anteil den Markt mit dem Pkw besucht als in der Parkplatzlärmstudie angegeben. Wie oben ausgeführt, ist für die Berechnung</p>

<p>bei mehreren relevanten Parametern gerade keine Worst-Case-Ansätze gewählt und trotzdem werden im Ergebnis die Lärmrichtwerte nur knapp unterschritten oder sogar überschritten, so dass dem mit aktiven Schutzmaßnahmen begegnet werden muss, deren Umsetzung jedoch ebenfalls nicht gesichert ist. Ein solches Lärmgutachten ist offensichtlich gezielt "auf Kante genäht", um das geplante Vorhaben zu ermöglichen. Es genügt aber gerade nicht den Anforderungen der Rechtsprechung an eine Worst-Case-Betrachtung im Sinne der zu schützenden Nachbarschaft, sondern um gezielte Stellschrauberei auf den Grenzwert.</p>	<p>der Lärmemissionen des Parkplatzes die Ausführung der Stellplätze irrelevant. Entscheidend ist die Ausführung der Fahrgassen. Hierbei wird der Ansatz von asphaltierten Fahrgassen als praxisnah angesehen. Die gewerbliche Vorbelastung wird insgesamt als nicht gravierend eingestuft. Diese Einschätzung wird auch von der unteren Immissionsschutzbehörde geteilt (vgl. Stellungnahmen vom 23.02.2022). Im Rahmen der ergänzenden Schalltechnischen Untersuchung vom 03.02.2022 wurde die Vorbelastung auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung und durch das Sichten der Genehmigungsunterlagen der umliegenden Betriebe unter Ansätzen auf der sicheren Seite berücksichtigt. Eine noch detailliertere Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung wird nicht als zielführend erachtet, da nicht davon auszugehen ist, dass ein höherer Detailgrad zu anderen Ergebnissen führt. Hinsichtlich der angesetzten Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes wurde davon ausgegangen, dass der Verbrauchermarkt vor 22:00 Uhr zu schließen hat, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erreichen. Dies stellt eine organisatorische Maßnahme dar, die im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes nicht verbindlich geregelt werden kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Auflage im Rahmen der Baugenehmigung durch die untere Immissionsschutzbehörde gestellt wird.</p> <p>Das an den Schallansätzen nicht "gedrückt" wurde, zeigt sich auch an den Ergebnissen der Untersuchung. Diese zeigen auf, dass Konflikte nicht auszuschließen sind und bei der späteren Bauausführung gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Einer späteren Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen steht rechtlich nichts entgegen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Selbsteinschätzung der "Sieber Consult GmbH", es handele sich um ein unabhängiges Büro, das objektiv und transparente Gutachten erstelle, wird gerade deshalb in Zweifel gezogen, weil es sich um ein vollinte-</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Fachabteilung Immissionsschutz der "Sieber Consult GmbH" ist ein durch die DAkkS (Deutsche Akkreditierungsstelle)</p>

<p>griertes Büro handelt, in dem alle Mitarbeiter den Weisungsbefugnissen der Büroleitung unterliegen, die wiederum den Weisungsbefugnissen der planenden Kommune bzw. des planenden Investors als Auftraggeber unterliegt. Es handelt sich somit gerade nicht um unabhängige externe Begutachtungen.</p>	<p>akkreditiertes Gutachterbüro, mit einem umfangreichen Qualitätsmanagementsystems. Um die Unabhängigkeit der Gutachter zu gewährleisten, liegen seitens der Geschäftsleitung Erklärungen vor, wonach sich diese verpflichtet keinen Einfluss auf die Ergebnisse der Prüfberichte zu nehmen. Eine Unparteilichkeit ist somit gewährleistet. Weiterhin wurde seitens der Stadt oder der Vorhabenträger kein Versuch der Einflussnahmen auf die Ergebnisse der Untersuchungen genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6. Städtebaulicher Vertrag</p> <p>Die Regelung zu den zulässigen Nutzungen auf dem Grundstück im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Bad Schussenried und dem Vorhabenträger sind öffentlich-rechtlicher Natur und daher als städtebaulich zu qualifizieren, auch wenn sie im Rahmen eines zivilrechtlichen Grundstücksverkaufs vereinbart wurden. Diese Regelungen könnten auch im Bebauungsplan getroffen werden und müssen daher auch dort getroffen werden. Sie dürfen nicht in einen planeretzenden städtebaulichen Vertrag verlagert werden, weil das gegenüber einer Regelung im Bebauungsplan den erheblichen Nachteil aufweist, dass aus dem städtebaulichen Vertrag heraus keine öffentlich-rechtliche Vollstreckung möglich ist, sondern die Stadt Bad Schussenried im Falle eines Verstoßes erst auf Einhaltung der Regelungen klagen müsste, statt dies direkt mittels öffentlich-rechtlicher Verfügung sanktionieren zu können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum städtebaulichen Vertrag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass städtebauliche Verträge nicht zwingend dem öffentlichen Recht zuzuordnen sind, da städtebauliche Zielsetzungen ebenso in der Rechtsform eines zivilrechtlichen Vertrags verfolgt werden können. Die Zuordnung ergibt sich im Einzelfall aus Gegenstand und Zweck der jeweiligen Vereinbarung.</p> <p>Ausgeschlossen sind bauleitplanersetzende Verträge, mit denen Gemeinden ihre nicht in einem Bauleitplan normierten städtebaulichen Vorstellungen vertraglich durchzusetzen versuchen. Dies ist hier jedoch gerade nicht der Fall, da die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan geregelt sind. Die durch bauleitplanersetzende Verträge gewollte Umgehung der gesetzlichen Partizipations- und Rechtsschutzmöglichkeiten durch Vertragsverhandlungen anstelle einer sachgerechten Abwägung ist hier nicht zu befürchten.</p> <p>Vorliegend wird zur Förderung und Sicherung der mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Ziele Verpflichtungen zur Vorhabendurchführung im Vertrag beschrieben. Dabei wird lediglich konkretisiert, was ohnehin laut Bebauungsplan zulässig ist.</p>

	Es erfolgt keine Planänderung.
<p>Außerdem zeigt sich an den ausgelegten auszugsweisen Regelungen des Vertrags, dass es sich wohl tatsächlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der eigentlich nach § 12 BauGB aufzustellen gewesen wäre. Zwar sind auch sogenannte faktisch vorhabenbezogene Bebauungspläne im Gewand des Angebotsbebauungsplans grundsätzlich zulässig. Allerdings verhält sich die Stadt Bad Schussenried im Rahmen der Bauleitplanung inkonsequent und begeht einen Etikettenschwindel, wenn sie einen Angebotsplan mit einer vergleichsweisen breiten Nutzungsmischung aufstellt, gleichzeitig aber im städtebaulichen Vertrag die Nutzungspalette einschränkt und faktisch ein viel enger konzipiertes Projekt dahintersteht. Denn dann entspricht die Festsetzung im Bebauungsplan nicht dem tatsächlich Gewollten.</p> <p>Außerdem muss sich die Kommune nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg beim faktisch vorhabenbezogenen Bebauungsplan entscheiden, ob sie entweder die formale weitere Angebotsfestsetzung und die daraus resultierende breite Palette an möglichen Nutzungen und Vorhaben zur Grundlage der Fachgutachten und ihrer Abwägung macht oder ob sie das faktisch konkret hinterlegte Vorhaben zur Grundlage macht. Ein "Cherry-Picking", wonach die Kommune je nachdem, welche Betrachtungsweise für sie günstiger ist, entweder auf die allgemein gehaltenen Festsetzungen oder auf das konkret vertraglich hinterlegte Vorhaben abstellt, ist danach unzulässig. Genau das findet hier aber statt. So wird z.B. beim Lärmschutz das konkrete Vorhaben hinterlegt, bei der Auswirkungsanalyse aber eine allgemeine Verkaufsflächengrenze.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Wahl des Planungsinstrumentes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt ist bei der Wahl des Planungsinstrumentes weitestgehend frei. Vorliegend hat sich die Stadt bewusst für einen Angebotsbebauungsplan entschieden, um ihre städtebaulichen Ziele zu erreichen.</p> <p>Ein Angebotsbebauungsplan ist im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das flexiblere Planungsinstrument. Darüber hinaus kann ein Angebotsbebauungsplan aufrechterhalten werden, auch wenn das Projekt des ursprünglichen Vorhabenträgers nicht zustande kommt.</p> <p>Die Folge der Flexibilität, dass sich die Abwägung auf die theoretisch möglichen Nutzungen zu beziehen hat und damit grundsätzlich mehr Aufwand bedeutet, hat die Stadt bewusst in Kauf genommen. Die Abwägung der Stadt erfolgt anhand der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Die getroffenen parallelen vertraglichen Regelungen bzw. Nutzungseinschränkungen sind insofern Teil der Abwägung, dass sie anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Es ist nicht richtig, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem tatsächlich Gewollten widersprechen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
III. Fazit	Abwägung/Beschluss:

		Der Bebauungsplan enthält auch in der Fassung der 2. Offenlage schwere rechtliche Mängel, die zu seiner Unwirksamkeit führen. Wir werden die zuständigen Aufsichtsbehörden darüber in Kenntnis setzen.	Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
2.2.4	<b>Bürger 4</b> Stellungnahme vom 10.08.2022:	Herzlichen Dank, dass sie sich meiner Stellungnahme vom 22. November 2021 angenommen haben. Ihr bisheriges Beratungs- und Beschlussergebnis zeigt, dass hier Handlungsbedarf bestand. Und nach meiner Auffassung nach wie vor besteht. Leider habe ich entgegen ihrem Schreiben vom 07. Februar 2022 keine Rückäußerungen ihrerseits erhalten.	Abwägung/Beschluss: Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Es erfolgt keine Planänderung.
		Sie haben nun in ihrer überarbeiteten Fassung des Bebauungsplans "Metzgergässle" lediglich das vom Erschließungsträger verpflichtete 30ig jähriges Regenerereignis eingearbeitet. Wie schon in meiner ersten Stellungnahme dargelegt, muss der Erschließungsträger oder die Stadt nach meiner Meinung anderweitig für die zusätzlichen Risiken verpflichtet werden bzw. Sorge dafür tragen. Denn selbst das Umweltbundesamt schreibt in einer seiner Stellungnahmen, dass durch den Klimawandel die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Hochwasser sich verändert und man mit örtlich begrenztem Starkregen zu rechnen hat. Diese Starkregen - oft in der Kombination mit Gewittern - führen häufig in kleineren Flusseinzugsgebieten dazu, dass kleine Bäche und Flüsse in kurzer Zeit anschwellen. Diese entwickeln sich unter Umständen zu Sturzfluten mit großer Zerstörungskraft. In Baden-Württemberg wurden die regionalen Auswirkungen des Klimawandels detailliert untersucht: Kleinere Hochwasser haben in den Wintermonaten in den südlichen Flussgebieten von Baden-Württemberg seit den siebziger Jahren signifikant zugenommen. Gibt es hierzu auch Werte für die Schussen?	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur 30-jährlichen Überflutungssicherheit wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Überflutungsschutz dem Ziel eines angemessenen Entwässerungskomforts in den Siedlungsbereichen dient. Insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen, können Entwässerungssysteme nicht so konzipiert sein, dass ein absoluter Schutz vor Überflutungen gewährleistet ist. Vorliegend wird eine 30-jährliche Überflutungssicherheit gewährleistet. Dies wird als ausreichend angesehen. Nicht etwa, weil aus wirtschaftlichen Gründen eine Grenze gesetzt wurde, sondern weil keine Gefährdungssituation vorliegt, welche ein weitergehendes Erfordernis begründet. Grundsätzlich ist hierbei darauf hinzuweisen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik die Bemessungsgrundlage für die Regenrückhaltung üblicherweise mit einem 3 bis 5-jährigen Regenerereignis als ausreichend angesehen wird. Dabei liegt die bei der Bemessung der Dimensionierung angesetzte Überschreitungshäufigkeit eines 5-jährigen Hochwassers bereits am oberen Rand.  In Bezug auf die angeführten Hochwasserereignisse ist anzumerken, dass eine einfache Übertragbarkeit verschiedener Hochwasser aufgrund unterschiedlicher Landschaftsräume, topographischer Gegebenheiten oder ähnlichem nicht möglich ist.

Nur zur Erinnerung was in den letzten 30 Jahren an Hochwasserereignissen aufgetreten ist:

Mitte Juni 2021

Ende Juli 2017

Mai/Juni 2016

Mai/Juni 2013

Mai 2010

März 2006

Donauhochwasser 2002

Pfingsthochwasser 1999

Das 30ig jährige Hochwasser ereignet sich damit nur statistisch alle 30 Jahre, die Wirklichkeit ist eine Andere. Denn gerade nach einem länger anhaltendem oder einem sehr starken Regen - wenn die Böden bereits stark vernässt sind, oder durch Versiegelung in den Baugebieten (hier Baugebiet "Metzgergässle") -, kann kein Wasser mehr im Boden versickern. Das Wasser fließt direkt in Flüsse, Bäche und Seen oder in die Kanalisation von Siedlungsgebieten. Ihre Auffassung, dass damit die Überflutungssicherheit als ausreichend angesehen werden kann, kann von meiner Seite nicht geteilt werden. Sie führen an, dass aus wirtschaftlichen Gründen Entwässerungssysteme nicht so konzipiert werden können, dass ein absoluter Schutz vor Überflutung gewährleistet wird. Auf ein statistisches Ereignis des 30-jährigen Hochwassers aus wirtschaftlichen Gründen zu verweisen, halte ich in Anbetracht der in den letzten Jahren stattgefundenen Hochwasserereignisse - alle über den Werten eines 30-jährigen Hochwassers - als nicht angemessen und verantwortbar. Nach meinem Dafürhalten ist es daher erforderlich den Hochwasserschutz über das von ihnen vorgelegte Maß hinaus zu erhöhen.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der Abwägung auf die konkreten Umstände des Einzelfalls einzugehen. Zwar kann sicherlich davon ausgegangen werden, dass die Klimaveränderungen auch Auswirkungen auf die Wahrscheinlichkeit eintretender Hochwasserereignisse haben. Allerdings kann nicht pauschal ein Hochwasserrisiko angenommen werden. Es wird ergänzend auf die Ausführungen zum Thema "Starkregen und Entwässerung" in den Abwägungsvorschlägen zu Ziffer 2.2.1 (Bürger 1) und Ziffer 2.2.3 (Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.



Die Schussenentwässerung mittels der vorhandenen Dohle muss meines Wissens für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt sein, jetzt sollen zusätzliche Wassermengen aus den Baugebieten, hier speziell aus dem "Metzgergässle" hinzu kommen. Zu welchem Ergebnis kommen ihre Berechnungen dabei, mit den zusätzlichen Wassermengen aus dem Baugebiet "Metzgergässle"? Kann die Dohle die zusätzlich anfallenden Wassermengen ohne Rückstau geordnet aufnehmen? Wie wirken sich diese zusätzlichen Wassermengen aus dem Oberflächenwasser auf die heute vorhandene Kapazität der Schussenverdohlung aus?

In ihrer Abwägung/Beschluss zu meinen Anmerkungen vom 22.11.21 in Bezug auf die Schaffung von Retentionsflächen für die anfallenden Wassermengen zum Schutz Dritte von Schäden zu bewahren, legen sie lediglich dar, dass die Retentionsanlage auf dem Areal "Metzgergässle" auf ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt werden soll. Damit denke ich ist die Fragestellung aus meiner ersten Anfrage/Stellungnahme nicht hinreichend beantwortet.

In ihrer Abwägung/Beschluss sind keine Daten und Fakten aus der hydraulischen Berechnung abgegeben. Könnten sie hierzu noch Einzelheiten darlegen?

In ihrer Abwägung/Beschluss legen sie dar, dass aus dem Baugebiet Metzgergässle der zulässige Abfluss max. 10l/s betragen darf. Dies berücksichtigt wiederum lediglich ein 30-jähriges Hochwasserereignis. Was passiert, wenn die Niederschlagsmengen - wie in den vergangenen Jahren - über diesem statistischen Wert liegen oder bei stärkerem Regen, wenn das Wasser in der vorhergesehenen Weise nicht mehr abfließen kann. Ist dies in ihren Planungen ebenfalls berücksichtigt worden? Wie wird dann ein Hochwasserschutz der Anlieger

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Schussenentwässerung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Verpflichtung zu einem 100-jährlichen Hochwasserschutzausbau von Gewässern besteht grundsätzlich nicht. Die bestehende Schussenverdohlung hat einen ausreichenden Schutzgrad (siehe Hochwassergefahrenkarten des Landes).

Getrennt hiervon sind lokale Starkniederschlagsereignisse im Stadtgebiet zu sehen. Hierfür wird für die Neubaufäche ein Retentionsraum vorgesehen. Die Wahrscheinlichkeit, dass auf einen 100-jährlichen Hochwasserabfluss im Gewässer zeitgleich ein lokales Starkregenereignis größer 30-jährlich trifft, ist deutlich geringer als 100-jährlich einzustufen. Eine 100-jährliche Abflusssicherheit der Schussendole ist somit gegeben.

Eine Dimensionierung der Retentionsanlage auf ein 30-jährliches Regenereignis wird angelehnt an die DIN 1986-100 als ausreichend erachtet.

Es erfolgt keine Planänderung.

Abwägung/Beschluss:

Der Bebauungsplan gibt die Eckpunkte für die künftige Bebauung/ Erschließung vor. Hydraulische Berechnungen werden zu einem späteren Zeitpunkt, bei der Erschließungsplanung, nach den Vorgaben des Bebauungsplanes durchgeführt.

Bisher war die Fläche ebenfalls bebaut und dies ohne weitere Retentionsanlage.

Die Neubebauung wird mit einer nach den Vorgaben der DIN 1986-100 bemessenen Retentionsanlage ausgerüstet. Dies verbessert den grundsätzlichen Hochwasserschutz entscheidend und entspricht dem derzeitigen Stand der Technik.

		<p>gewährleistet? Wohin fließt die Wassermenge, wenn die Retentionsvorrichtungen und die Schussenverdohlung, die Wassermengen nicht mehr aufnehmen können? Ist dies in ihrer Planung entsprechend betrachtet worden? Gibt es einen Nachweis der Fließwege für einem solchen Fall?</p>	<p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Zudem gilt es ja den jetzigen Stand der Wasserableitung in die Schussen für den Bebauungsplan "Metzgergässle" zu Grund zu legen bzw. zu berücksichtigen. Die vorgesehene und geplante Offenlegung der Schussen kann ja Stand heute nicht in die Gesamtbeurteilung für die Ableitung des Oberflächenwasser aus dem Baugebiet "Metzgergässle" einbezogen werden. Dies ist ja noch Zukunftsmusik.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Entwässerung des Bebauungsplanbereiches ist durch die vorgesehenen Anlagen bereits voll umfänglich gesichert. Die künftige Schussenöffnung ist nur als Hinweis zu sehen, dass hierdurch ein weiteres Element zur Verbesserung der Starkregengefährdung entstehen kann. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

### 3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.05.2022 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 04.11.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Metzgergässle" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 04.11.2022 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Bad Schussenried, den 17.11.2022

## **4 Anlagen**

- 4.1 Merkblatt zur Stellungnahme vom 09.08.2022, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 4.2 Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.09.2021