

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.12.2023 insgesamt 31 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 19.01.2024 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von 17 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierungspräsidium Stuttgart	Luftfahrtbehörde Ref. 46.2	Industriestraße 5	70565 Stuttgart
2.	Regierungspräsidium Freiburg	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Albertstraße 5	79104 Freiburg i. Breisgau
3.	Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 8, Reg 83, Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	Rathausgasse 33	79098 Freiburg
4.	Regierungspräsidium Tübingen	Referat 21 -Bauleitplanung	Konrad-Adenauer-Str. 20	72072 Tübingen
5.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		Hirschgraben 2	88214 Ravensburg
6.	Landratsamt Sigmaringen	Fachbereich Baurecht	Leopoldstraße 4	72488 Sigmaringen
7.	Landesamt für Geoinformationen und Landentwicklung	Baden-Württemberg (LGL) - Referat 52 Topographie	Kriegsstraße 103	76135 Karlsruhe
8.	Polizeipräsidium Ravensburg	Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr	Karlstraße 31/3	72488 Sigmaringen
9.	Vodafone NRW GmbH		Postfach 10 20 28	34020 Kassel
10.	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	Ref. 83.2 Denkmalkunde	Berliner Straße 12	73728 Esslingen am Neckar
11.	Netze-Gesellschaft Südwest mbH		Brunnenbergstr. 27	89597 Munderkingen
12.	Naturpark Obere Donau e.V.		Wolterstraße 16	88631 Beuron
13.	Netze BW GmbH	ein Unternehmen der EnBW	Adolf-Pirrung-Straße 7	88400 Biberach
14.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Technik Niederlassung Südwest	Karlstr. 84	72766 Reutlingen
15.	amprion GmbH	Bestandssicherung Leitungen	Robert-Schuman-Str. 7	44263 Dortmund
16.	Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben	Frau Bettina Wolf	Lindenstraße 2	88250 Weingarten
17.	Vermögen und Bau BW Amt Ulm		Mähringer Weg 148	89031 Ulm

1 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Gemeindeverwaltung Ertingen		Dürmentinger Str. 14	88521 Ertingen
----	-----------------------------	--	----------------------	----------------

13 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Gemeindeverwaltung Altheim		Donaustraße 1	88499 Altheim
2.	Gemeinde Herbertingen		Holzgasse 6	88518 Herbertingen
3.	Gemeinde Hohentengen		Steige 10	88367 Hohentengen
4.	Gemeinde Krauchenwies		Hausener Straße 1	72505 Krauchenwies
5.	Gemeinde Sigmaringendorf		Hauptstraße 9	72517 Sigmaringendorf
6.	Gemeindeverwaltung Ostrach		Hauptstraße 19	88356 Ostrach
7.	Landratsamt Ravensburg - Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung	Kreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen	Friedhofstrasse 3	88212 Ravensburg
8.	LNV Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.	Frau Helga Hartmann	Breite 15	72488 Oberschmeien
9.	NABU Mengen Scheer Hohentengen Ostrach	Herrn Werner Löw	Scheerer Straße 27	88512 Mengen-Ennetach
10.	Stadtwerke Mengen	Herrn Tobias Weidlich	Mittlere Straße 40	88512 Mengen
11.	Stadt Scheer		Hauptstraße 1	72516 Scheer
12.	Stadt Sigmaringen		Fürst-Wilhelm-Str. 15	72488 Sigmaringen
13.	BUND-Regionalverband	Bodensee-Oberschwaben	Leonhardstr. 1	88212 Ravensburg

Von einem Bürger wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

1.	Bürger 1 (2 separate Stellungnahmen)
----	--------------------------------------

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:**1. Regierungspräsidium Stuttgart, Luftfahrtbehörde Ref. 46.2, Industriestraße 5, Ruppmannstr. 21, 70565 Stuttgart
(Stellungnahme vom 09.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Das Gebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Mengen.

Der Plan ist beigefügt.

Die geforderten Höhenbeschränkungen sind grundsätzlich zu respektieren und einzuhalten.

Da es sich um eine Lückenbebauung handelt kann Bauhöhen bis zur Höhe der Umgebungsbebauung luftrechtlich zugestimmt werden.

Die Höhe des SO1 erscheint uns zu hoch. ROK (Rohfußbodenoberkante) ist mit 560,00 m üNN angegeben.

Das Gelände vor Ort weist nur eine mittlere Höhe von 558,00 m üNN auf.

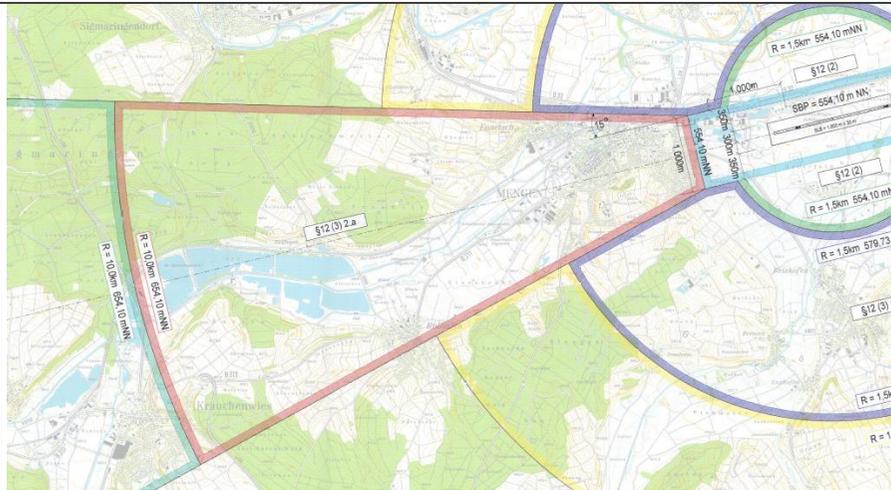
Die Angaben unter 6.2.2 nennen Gebäudehöhen in der Umgebung bis zu 11 m, First-OK.

Unseren Überprüfungen nach hat das Gelände der Umgebungsbebauung zum Flugplatz hin etwa dieselbe Höhe, wie die des Untersuchungsgebietes.

Auf diese Angaben gestützt legen wir eine Gebäudeoberkante incl. der TGA von 569,00 m üNN für die beiden Gebiete SO1 und SO2 fest.

**1. Regierungspräsidium Stuttgart, Luftfahrtbehörde Ref. 46.2, Industriestraße 5, Ruppmanstr. 21, 70565 Stuttgart
(Stellungnahme vom 09.01.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise



**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Breisgau
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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 Rheingletscher-Niederterrassenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

**2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Breisgau
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Anlage:

Merkblatt TÖB-Stellungnahmen

**3. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8, Reg 83, Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg
(Stellungnahme vom 03.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Die höhere Forstbehörde bedankt sich für die formelle Beteiligung im oben genannten Bauleitplanverfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp Areal) der Stadt Mengen weist keine Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG auf.

Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen zudem nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.

Die Forstbehörden sind nur dann entsprechend anzuhören und zu unterrichten sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen berühren.

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Sigmaringen erhält Kenntnis hiervon.

**4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 -Bauleitplanung, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 11.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****I. Raumordnung**

Zuletzt wurde unter dem 05.04.2022 zu der Planung Stellung genommen.

Anlässlich der Stellungnahmen des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben sowie der höheren Raumordnungsbehörde (Einzelhandel) hat die Stadt Mengen, rechtlich unterstützt von Herrn RA Bannasch, das Gespräch mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben sowie der höheren Raumordnungsbehörde gesucht. Die den Einzelhandel betreffenden Anforderungen wurden umfassend besprochen.

Die nun vorgelegten Planunterlagen unterscheiden sich erheblich von der bisherigen Planung. Die gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters und einem Getränkemarkt am Hepp-Areal, Beizkofer Straße in der Stadt Mengen, vorgelegt von der imakomm AKADEMIE GmbH vom Juni 2023 konnte in die Prüfung der aktuellen Planung einbezogen werden.

Die Bauleitplanung muss den Plansätzen des LEP 2002 sowie des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben vom 24.11.2023 entsprechen.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet, gegliedert in die Teilfläche „SO1“ Lebensmittelmärkte (Lebensmittelmärkte mit mindestens 1.000 m² und höchstens 1.250 m² Verkaufsfläche) sowie in die Teilfläche „SO2“ Lebensmittelmärkte (Getränkemärkte mit mindestens 400 m² und höchstens 600 m² Verkaufsfläche) festgesetzt werden.

Was die gastronomisch genutzte Fläche von kombinierten Betrieben angeht, so wird auf die aktuelle Rechtsprechung des VGH München verwiesen:

1. Zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes gehört auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich; die Außenverzehrfläche ist mit zu berücksichtigen. Bei den Verzehrflächen, die auch für die Kunden des Marktes zugänglich sind, steht nicht eine gastronomische Nutzung im Vordergrund, sondern die Vermarktung der im Markt und Backshop angebotenen Produkte. (Rn. 27 – 28)

2. Soweit Freiflächen als Verkaufsfläche zu berücksichtigen sind, ist die gesamte Fläche als Verkaufsfläche anzusetzen, eine nur anteilige Berücksichtigung ist nicht möglich. (Rn. 29)

(VGH München Ur. v. 7.2.2023 – 1 N 21.22, BeckRS 2023, 2733, beck-online)

**4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 -Bauleitplanung, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 11.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Um Berücksichtigung wird gebeten.

1. Integrationsgebot, Konzentrationsgebot und Kongruenzgebot

Die höhere Raumordnungsbehörde nimmt zur Kenntnis, dass nördlich des Plangebiets nun keine Wohnbebauung mehr geplant ist – zumindest nicht im Rahmen der derzeitigen Planung. Ungeachtet dessen teilt die höhere Raumordnungsbehörde die Auffassung, dass sich der Standort in städtebaulich integrierter Lage befindet. Auch hinsichtlich der Beachtung des Konzentrationsgebots bestehen keine Bedenken. Für die Prüfung des Kongruenzgebots wurde zutreffend das Gesamtvorhaben zugrunde gelegt. Auch wenn überrascht, dass rund 25% des Umsatzes aus dem nahen und weiteren Umland erwartet werden, so werden dennoch auch in diesem Punkt keine Bedenken geäußert.

2. Beeinträchtungsverbot

Bzgl. der Übersicht auf S. 8 der gutachterlichen Stellungnahme zum Punkt Beeinträchtungsverbot wird darauf hingewiesen, dass Umsatzverluste von 10% bzw. 20% keine starren Schwellenwerte, sondern lediglich Anhaltswerte darstellen. Beeinträchtigungen können bereits unter dem Anhaltswert zu bejahen oder oberhalb des Anhaltswerts zu verneinen sein. Maßgeblich ist der konkrete Einzelfall. Im weiteren Verlauf der Stellungnahme wird korrekt von ca.-Werten ausgegangen.

Die Stellungnahme greift die Forderung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben sowie der höheren Raumordnungsbehörde auf, dass nicht nur die Erweiterungsfläche, sondern das Gesamtvorhaben hinsichtlich seiner gesamten Umsätze zu berücksichtigen ist.

Die gutachterliche Stellungnahme ermittelt hinsichtlich des Nahversorgungsstandorts Ost (Bussenstraße) sowie hinsichtlich der sonstigen integrierten Standortlage Karlstraße Umsatzverluste, die (deutlich) über dem Anhaltswert von 10% liegen. Beide Standorte liegen jedoch nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mengen, die Lagen können gerade noch als im Umfeld des Planvorhabens bezeichnet werden, so dass die Argumentation der gutachterlichen Stellungnahme, dass die Nahversorgungsfunktion für die betroffenen Gebiete erhalten bleibe und zu erwartende Auswirkungen nur wettbewerblicher Natur seien, tragfähig sein dürfte.

Aufgefallen ist jedoch, dass die Umsatzerwartung der Einzelvorhaben im Plangebiet nach der Flächenproduktivität hinsichtlich des Lebensmittelmarktes auf Lebensmitteldiscounter abstellt. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung setzen jedoch keinen Lebensmitteldiscounter, sondern allgemein „Lebensmittelmärkte“ fest. Auch die Begründung geht allgemein von Lebensmittelmärkten aus. Die gutachterliche Stellungnahme wird daher in diesem Punkt noch anzupassen sein.

**4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 -Bauleitplanung, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 11.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Gemäß der Tabelle Umverteilungsquoten im Detail (gutachterliche Stellungnahme Seite 37) liegt die Umverteilungsquote insgesamt bei 7-8%. Bei genauerer Betrachtung wird das Reiser-Areal mit 9-10% betroffen sein. Der Nahversorgungsstandort Nord (Dammstraße) v. a. Anbieter Edeka liegt entgegen der Tabelle innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und wird mit 8 - 9% betroffen sein. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei den 10% lediglich um einen Anhalts- und keinen starren Schwellenwert. In der Gesamtschau sind nicht unerhebliche Umverteilungen vom Zentralen Versorgungsbereich weg festzustellen, so dass sich anhand der bloßen Prozentzahlen bzw. der mit Lebensmittelhandwerk etc. ermittelten durchschnittlichen Umverteilungsquote nicht ausreichend zuverlässig beurteilen lässt, ob eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten ist. Es wird daher darum gebeten, nach Möglichkeit gutachterlich noch vertiefter zu überprüfen und darzulegen, wie sich die Umverteilungen konkret auf den Zentralen Versorgungsbereich und dessen Funktionsfähigkeit auswirken werden.

3. Plansatz 2.7.1 Z (1) und (4): Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Auf Seite 30 der Begründung des Bebauungsplans wird lediglich ausgeführt, dass es mit dem Vorhaben gelinge, einen bereits bestehenden Anbieter zeitgemäß aufzustellen und die Nahversorgungssituation im östlichen Bereich Mengens zu verbessern. Eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Plansatzes 2.7.1 Z (4) für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der Vorranggebiete erfolgt nicht.

Auch die gutachterliche Stellungnahme prüft auf Seite 31 lediglich das Kriterium der „Verbesserung der wohnortnahen Versorgung“, nicht aber deren Erforderlichkeit und Gebotenheit. Der Hinweis allein, dass für einen deutlich größeren Teil der Wohngebietslagen eine tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit innerhalb von 500 m Fußweg erreicht wird, ist hierfür nicht ausreichend. Die fußläufige Erreichbarkeit könnte auch durch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt verbessert werden.

Nach Plansatz 2.7.1 Z (4) muss das Einzelhandelsgroßprojekt „erforderlich“ und „nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten“ sein. Es wird daher noch zu prüfen sein, ob die vorhandene Versorgung nach den raumstrukturellen Gegebenheiten nicht ausreichend ist und das Vorhaben erforderlich und zur Verbesserung der Versorgung geboten ist. Nach Auffassung der höheren Raumordnungsbehörde geht der Begriff „erforderlich“ über ein bloßes „dienen“ hinaus, da ansonsten jeder Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung „erforderlich“ wäre.

4. Einzelhandelskonzept

**4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 -Bauleitplanung, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 11.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

In der gutachterlichen Stellungnahme wird auf Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzepts „Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung Mengen“ (2011) verwiesen, wonach nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nach Einzelfallprüfung außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs möglich ist, wenn das Vorhaben überwiegend der Versorgung des Gebiets dient und eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist.

In der weiteren Prüfung wird auf die gesamte Kernstadt (ohne Ortsteile) und damit auch auf den Zentralen Versorgungsbereich abgestellt. Nach Auffassung der Höheren Raumordnungsbehörde stellt die gesamte Kernstadt nicht das maßgebliche „Gebiet“ dar. Dies hätte zur Konsequenz, dass das Vorhaben auch der Versorgung u.a. des Zentralen Versorgungsbereichs dienen würde, was ersichtlich nicht Ziel des genannten Grundsatzes 2 sein kann. Das maßgebliche „Gebiet“ wird daher nochmals neu abzugrenzen und insbesondere der Zentrale Versorgungsbereich nicht einzubeziehen sein. Bereits in der letzten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass das „jeweilige Gebiet“ nicht ausreichend abgegrenzt ist.

Soweit ausgeführt wird, dass der Standort Beizkofer Straße im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen“ (2009) als Nahversorgungsstandort vorgesehen ist, so liegt der höheren Raumordnungsbehörde lediglich die „Standortoffensive Innenstadt Mengen 2.0“ aus dem Jahr 2016 vor.

Aus den genannten Gründen werden derzeit aus Sicht des Einzelhandels raumordnerische Bedenken gegen die Planung geäußert. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Für Fragen steht Ihnen die Unterzeichnerin gerne zur Verfügung.

II. Straßenwesen

Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.

Einer Reduzierung des Anbauverbots für die Stellplätze entlang der Landesstraße auf 5 m kann zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen.

Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m an Bundes- und Landesstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 -Bauleitplanung, Konrad-Adenauer-Str. 20, 72072 Tübingen
(Stellungnahme vom 11.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

§ 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelung zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein.

In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Ergo ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Die äußere verkehrliche Erschließung darf wie dargestellt von der L 283 über den zu errichtenden Linksabbiegestreifen sowie den in dessen Zuge zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauenden Knotenpunkt erfolgen.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan stellt lediglich die grundsätzliche straßenrechtliche Zustimmung zu baulichen Änderungen der Landesstraße dar. Die verkehrstechnische und straßenbauliche Genehmigung ist davon unabhängig und muss beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 47.3 Straßenbau Süd, vier Wochen vor der Ausschreibung der Baumaßnahme eingeholt werden. Die Stadt beauftragt hierfür ein in der Straßenplanung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Erstellung der RE- Unterlagen und reicht diese zur Genehmigung ein.

In einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung werden alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung usw. geregelt. Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42, Steuerung und Baufinanzen, wird die Vereinbarung auf Grundlage der vorliegenden Planung aufstellen und der Stadt zur Unterzeichnung zukommen lassen. Die Vereinbarung ist grundsätzliche Voraussetzung und muss vor Baubeginn der Bauarbeiten von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sein.

Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.

5. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Hirschgraben 2, 88214 Ravensburg (Stellungnahme vom 23.01.2024)
--

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Bzgl. des o.g. Vorhabens verweisen wir auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.01.2024 an, die inhaltlich mit uns abgestimmt wurde.
--

Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband nicht vor.
--

**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Fachbereich Brand- und Bevölkerungsschutz**

Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen

Die Mindestwasserlieferung für die Löschwasserversorgung hat 96 m³/h über mind. 2 h zu betragen. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht unterschreiten.

Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz

Positiv unter Beachtung von Auflagen und Hinweisen

Dem Bebauungsplan wird unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch Einhaltung der u. g. Auflagen überwunden werden.

WASSERRECHT**Kommunales Abwasser****1. Häusliches Abwasser**

Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken.

2. Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Folgende Textstellen sind zu korrigieren, dies wurde auch bei der letzten Stellungnahme aufgeführt:

Auf S. 38, des Textteils wird auf die Erstellung von Sickerschächten verwiesen. Dies ist zu streichen, Sickerschächte sind in Baden-Württemberg nicht zulässig.

Des Weiteren wird angegeben, dass Flächen über 1.200 m² eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigen, dies ist falsch, im gewerblichen Bereich wird für jegliche Versickerung eine Erlaubnis benötigt, die Passage ist entsprechend anzupassen.

Weiter wird auf das Merkblatt DWA-M 153 verwiesen, dieses findet in Baden-Württemberg keine Anwendung, es gilt die Arbeitshilfen der LUBW (ehemals LfU) „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“.

Die Erstellung von Rigolen ist in Form von Mulden-Rigolen zulässig, Voraussetzung ist eine Bodenpassage (mindestens 30 cm mächtiger Oberboden) des Niederschlagswassers.

3. Beseitigung des gewerblichen Abwassers

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten:

Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Hinweis:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

BODENSCHUTZ

**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ausreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei Verfahren nach §13 a nicht erforderlich. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Die untere Bodenschutzbehörde begrüßt die Nachverdichtungsplanung. Es wird angeregt, für zukünftige Planungen dieser Art zu prüfen, ob Möglichkeiten der Einsparung von Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen, indem von den Bauherren gefordert wird, diese auf den Dachflächen und/oder in Parkhäusern bzw. Tiefgaragen unterzubringen.

ABFALLHinweis:

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

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

IMMISSIONSSCHUTZ

Diese Stellungnahme zum Immissionsschutz bezieht sich ausschließlich auf gewerblich bedingte Schallimmissionen im Anwendungsbereich der TA Lärm. Im Bereich des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen hat das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, keine Zuständigkeiten und Eingriffsnormen.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros emplan (Projekt-Nr.: 2023 1466; Bearbeitungsstand 11/2023) ist nachvollziehbar und plausibel.

**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch den geplanten Verbrauchermarkt sowie den Getränkemarkt, unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Laut der Untersuchung sind keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

NATURSCHUTZ

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

Es wird angeregt, diese Regelung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Hinweise:

Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgeannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich halten und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der

umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der „sicheren Seite“, wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.

**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt auch die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Fachbereich Landwirtschaft

Nicht betroffen

Die Stadt Mengen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel Beizkofer Straße („Hepp-Areal“). Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,39 ha. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben der Innentwicklung und es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt.

Landwirtschaftliche Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Fachbereich Forst

Nicht betroffen

Forstliche Belange sind nicht betroffen

Fachbereich Straßenbau

Nicht betroffen

Das Plangebiet liegt an der L 283. Die Belange des Fachbereichs Straßenbau sind nicht betroffen. Die Beurteilung von straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belangen obliegt im vorliegenden Fall dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42.

Fachbereich Recht und Ordnung

Keine Beurteilung möglich

Gegen das Planungsvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Planung kann mangels Maße allerdings nicht abschließend beurteilt werden.

**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Der Haltestelle am Fahrrad nach dem Kreisverkehr stimmen wir nicht zu. Durch die haltende Busse sind Rückstauungen in den Kreisverkehrsplatz (KVP) zu besorgen. Diese Gefahr ist in den Stoßzeiten auf der L283 sicher gegeben. Im Merkblatt für die Anlagen von Kreisverkehren (vgl. Ziffer 6) ist für Haltestellen nach einem Kreisverkehr eine Busbucht vorzusehen. Hier sollte daher eine Umplanung erfolgen.

Des Weiteren sollte hinsichtlich der Ausführung des Kreisverkehrs zumindest noch eine Variantenprüfung erfolgen, ob mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auch eine „klassische“ Ausführung des KVP ohne „Bypass“ (Rechtsabbieger außerhalb der Kreisfahrbahn; siehe Abb.) möglich wäre. Der Ausbau mit einem zusätzlichen Rechtsabbieger kann Vorteile für den Verkehrsfluss auf der Kreisfahrbahn haben, wenn hierdurch eine besonders stark belastete Fahrbeziehung außerhalb des KVP geführt werden kann. Eine derart hohe Verkehrsbelastung dürfte für die Fahrbeziehung von der Beizkofer Straße nach rechts in die Zeppelinstraße eher seltener der Fall sein. Ein Vorteil sehen wir darin nicht, sondern vielmehr Nachteile für die Fußgängerquerung, welche hierdurch erschwert werden wird.



**6. Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Baurecht, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Die Haltestellen sollen mit einem Blindenleitsystem barrierefrei eingerichtet werden. Leider können wir der Planung nicht entnehmen, ob auch die Zuwegungen bzw. Querungsstellen über den Kreisverkehrsplatz dementsprechend barrierefrei ausgeführt werden sollen. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass auch diese Bereiche barrierefrei eingerichtet werden sollten.

Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung

Nicht betroffen

Keine Einwände. Die Belange der Vermessung und Flurneuordnung sind nicht betroffen.

Allgemeiner Hinweis:

Dies ist eine koordinierte Stellungnahme der vorgenannten Fachbereiche. Die Angaben wurden auf Plausibilität geprüft. Eine vorweggezogene Abwägung hat nicht stattgefunden. Eine Abarbeitung und Abwägung im kommunalen Gremium ist zu jeder einzelnen Position notwendig.

Ich darf Sie bitten, nach Beratung der öffentlich-rechtlichen Belange dem Fachbereich Baurecht und dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz in jedem Fall je ein Abwägungsprotokoll zu übersenden.

Anlagen:

Merkblatt Erdauffüllungen

Merkblatt Bodenschutz bei Bauarbeiten

7. Landesamt für Geoinformationen u. Landentwicklung (LGL) - Referat 52 Topographie, Kriegsstraße 103, 76135 Karlsruhe (Stellungnahme vom 19.12.2023)
--

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Vielen Dank für die Möglichkeit, zu der o.g. Planung Stellung nehmen zu können.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg hat keine Bedenken gegen die Planungen, Anregungen werden nicht vorgebracht. Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.
--

**8. Polizeipräsidium Ravensburg, Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr, Karlstraße 31/3, 72488 Sigmaringen
(Stellungnahme vom 15.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Zum BPL wird aus verkehrspolizeilicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

- Zur Beurteilung der geplanten Erschließung sollte eine bemaßte Darstellung der Verkehrsflächen erfolgen (Fahrbahnbreiten, Durchmesser KVP, Aufstellflächen Bushaltestellen etc.)
- Die vorgesehene Haltestelle in Richtung Hohentengen wird kritisch bewertet. Das „Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren“ sieht unter Punkt 6. die Anlage einer Busbucht vor, wenn ansonsten ein Rückstau in den KVP zu befürchten wäre. Diese Gefahr ist zumindest in den Stoßzeiten gegeben, weshalb hier eine Umplanung erfolgen sollte.
- Der KVP soll mit einem sogenannten „Bypass“ (Rechtsabbieger außerhalb der Kreisfahrbahn) ausgeführt werden. Eine solche Bauweise kann Vorteile für den Verkehrsfluß auf der Kreisfahrbahn haben, wenn eine besonders stark belastete Fahrbeziehung so außerhalb des KVP geführt werden kann. Dies ist hier aber nicht der Fall. Das Rechtsabbiegen von der Beizkofer Str. in die Zeppelinstraße wird eher seltener der Fall sein. Mutmaßlich ist diese Planung dem spitzen Radius zu verdanken, der ansonsten bei dieser Fahrbeziehung in der Kreisfahrbahn entstehen würde. Der Bypass bringt aber Nachteile für die Fußgängerquerung mit sich bzw. erschwert diese. Hier sollte zumindest eine Variantenprüfung erfolgen, ob mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten auch eine „klassische“ Ausführung des KVP möglich wäre.

**9. Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
(Stellungnahme vom 10.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

**10. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.2 Denkmalkunde, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar
(Stellungnahme vom 09.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege an oben genanntem Verfahren. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 22.03.2022 und bitten dringlich um Übernahme in die Planunterlagen.

Stellungnahme vom 22.03.2022**1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Gräber der Spätbronzezeit. Beim Kiesabbau stieß man im Jahre 1955 auf ein großes Kammergrab der Spätbronzezeit bzw. der frühen Urnenfelderkultur (13. Jahrhundert v. Chr.). Ob damals beim Kiesabbau weitere Gräber unerkannt zerstört wurden, ist nicht bekannt. Möglicherweise handelt es sich bei Listennr. 3 und Listennr. 2 um ein großes bronzezeitliches Gräberfeldareal mit lockerer Belegung oder um mehrere kleinere Bestattungsplätze, die man einzelnen Höfen zuordnen könnte.

Die zugehörige(n) Siedlung(en), die in der Nähe der Gräber gelegen haben müssen, sind bisher ebenfalls nicht bekannt.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bodeneingriffe (Fundamente, Keller, Leitungs- und Straßentrasen), wie sie zur Errichtung und Bebauung eines Neubaugebietes notwendig sind, zerstören im Bereich von archäologischen Kulturdenkmälern deren Substanz. Aus diesem Grunde bedarf es als letztes Mittel, um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, vor Baubeginn fachgerechter Ausgrabungen, in deren Zuge bedrohte Funde und Befunde entsprechend wissenschaftlicher Standards geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahmen ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten (Erhaltungspflicht vgl. § 6 DSchG).

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten daher frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob und in welchem Umfang sich im überplanten Areal Überreste eines Kulturdenkmals erhalten haben und ob es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

**10. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.2 Denkmalkunde, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar
(Stellungnahme vom 09.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch vorgeschaltete archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.

Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch eine private Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger in zumutbarem Rahmen finanziert werden muss.

**11. Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen
(Stellungnahme vom 02.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Fabrikstraße, Zeppelinstraße und Paul- Keller-Straße) sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.

Bei wesentlichen Änderungen bzgl. der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

**12. Naturpark Obere Donau e.V., Wolterstraße 16, 88631 Beuron
(Stellungnahme vom 08.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Herzlichen Dank für die Beteiligung der Geschäftsstelle des Naturparks Obere Donau e. V. als Träger öffentlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren: „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp Areal)“ in Mengen.

Von Seiten der Geschäftsstelle des Naturparks Obere Donau teilen wir Ihnen mit, dass das vom geplanten Vorhaben betroffene Gebiet vollumfänglich innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks Obere Donau liegt.

Allerdings handelt es sich bei der gesamten Fläche um einen Bereich einer Inneren Erschließungszone der Stadt Mengen und damit um ein Verfahren der Innenentwicklung der Stadt Mengen.

Gemäß § 2 Abs. 5, Ziffer 4 der Naturparkverordnung vom 14. Juni 2005 (GBl vom 15.7.2005, Seite 566ff) gehören Gebiete, die im jeweiligen rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bebaute Flächen ausgewiesen sind oder für die eine Bebauung vorgesehen ist (Bauflächen), zu Inneren Erschließungszone, ebenso Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (gemäß § 2 Abs. 5, Ziffer 1). Im vorliegenden Fall ist das überplante Gebiet im rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbands Mengen-Hohentengen-Scheer, 1. Änderung des FNPs vom 16.11.2011, als Wohnbaufläche dargestellt, an die überwiegend gemischte Bauflächen angrenzen. Der Bereich war damit bisher überplant bzw. überbaut und soll auch zukünftig wieder entsprechend überbaut werden. Die planerisch vorgenommene Änderung der Art der Bebauung ist dabei aus Naturparksicht ohne Bedeutung.

Innerhalb einer Inneren Erschließungszone besteht gemäß § 2 Abs. 5 der Naturparkverordnung kein Erlaubnisvorbehalt nach der Naturparkverordnung und es gelten auch nicht die Festlegungen des Naturparkplans. Eine Stellungnahme der Naturparkgeschäftsstelle und eine weitere Beteiligung am Verfahren kann daher entfallen.

Ferner teilen wir Ihnen mit, dass eigene Planungen der Naturparkverwaltung zu dem betreffenden Bereich nicht bestehen.

Anmerkung:

Eine Nachnutzung von innerstädtischen Brach- und Freiflächen und eine Stärkung von innerstädtischen Funktionen, wie beispielsweise verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ist ganz im Interesse des Naturparks und hilft einerseits bisher von Bebauung freie Außenbereiche langfristig freizuhalten und andererseits Verkehrs- und Einkaufsströme zu kanalisieren und zu konzentrieren. Ferner kann hierdurch die Attraktivität und Geschlossenheit des Stadtkernbereichs erhöht werden, wovon Bewohner und Besucher gleichermaßen profitieren sollten.

13. Netze BW GmbH ein Unternehmen der EnBW, Adolf-Pirrung-Straße 7, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 22.12.2023)
--

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Vielen Dank für die Beteiligung an diesem Verfahren.
--

In diesem Gebiet sind die Stadtwerke Mengen für die Stromversorgung verantwortlich, wir haben deshalb keine Einwände vorzubringen.
--

**14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Karlstr. 84, 72766 Reutlingen
(Stellungnahme vom 15.12.2023)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im April 2022 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang.

Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.

Stellungnahme vom 07.04.2022:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut werden.

Die entsprechenden Pläne können jeweils aktuell bei uns unter Planauskunft.Suedwest@telekom.de abgefragt werden.

Da es sich hierbei ausschließlich um die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan handelt, bitten wir darum, uns zu einem späteren Zeitpunkt nochmal den genauen Zeitpunkt der Erschließung mitzuteilen, sobald dieser dann feststeht.

Die Telekom wird daraufhin die Wirtschaftlichkeit des Ausbaugebietes prüfen und eine Ausbauentscheidung treffen.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

14. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Karlstr. 84, 72766 Reutlingen (Stellungnahme vom 15.12.2023)
--

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

15. amprion GmbH, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schuman-Str. 7, 44263 Dortmund (Stellungnahme vom 15.12.2023)
--

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.
--

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.
--

**16. Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben, Frau Bettina Wolf, Lindenstraße 2, 88250 Weingarten
(Stellungnahme vom 18.12.2023)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Wir erheben keine Einwendungen gegen diese Handelsansiedlungsvorhaben, da die baurechtlichen und landesplanerischen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Integration ins Stadtgebiet ist ebenfalls vorhanden.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze für die beiden Märkte habe ich leider nicht erkennen können. Wir gehen aber davon aus, dass insgesamt deutlich über 35 Stellplätze realisiert werden.

Vielleicht habe ich es überlesen, aber ich habe in keinem Dokument einen Hinweis auf die Photovoltaikpflicht a.) auf den Neubauten und b.) auf den Parkplätzen erkennen können. Ab 35 neu geschaffene Stellplätze sind diese Stellplätze ja mit entsprechenden Photovoltaik-Anlagen zu überplanen.

**17. Vermögen und Bau BW Amt Ulm, Mähringer Weg 148, 89031 Ulm
(Stellungnahme vom 14.12.2023)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Seitens des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Ravensburg bestehen keinerlei Einwendungen gegen den oben genannten Bebauungsplan. Es sind hiervon keine Flächen der Liegenschaftsverwaltung des Landes betroffen.

Eine weitere Beteiligung diesbezüglich ist daher nicht erforderlich.

Jedoch sind Flächen der Straßenbauverwaltung des Landes involviert. Daher möchten wir Sie bitten, die Unterlagen (wenn nicht bereits geschehen) entsprechend weiter zu leiten.

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:**1. Bürger 1
(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Mit dem Versprechen, eine auf uns lautende schriftliche Vollmacht nachzureichen zeigen wir an, dass wir [REDACTED] anwaltlich vertreten. Für unsere Mandantin machen wir folgende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ geltend:

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a in Verbindung mit 13b BauGB aufgestellt werden. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß diesen Vorschriften steht bereits der Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Mengen-Hohentengen-Scheer entgegen. Der Flächennutzungsplan weist die entsprechende Fläche als Wohnbaufläche aus und somit sind die geplanten Lebensmittelmärkte und der Getränkemarkt nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Es liegt vorliegend auf der Hand, dass die städtebauliche Entwicklung und der städtebauliche Zustand erheblich beeinträchtigt wird, wenn in dieser im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen in Sondergebiet für Lebensmittel und Getränkemarkt in der beabsichtigten Form ausgewiesen werden soll.

Nachdem es sich bei dem Flächennutzungsplan um einen gemeindeübergreifenden Flächennutzungsplan handelt, sind auch die städtebaulichen Entwicklungen der angeschlossenen, mit umfassten Gemeinden zu berücksichtigen.

Diesen Verfahrensfehler machen wir ausdrücklich geltend.

Weiterhin wird unsere Mandantin als unmittelbare Angrenzerin und Eigentümer des Flurstücks Fabrikstraße 29 in Mengen durch die beabsichtigten Festsetzungen in nichtzumutbarer Weise in ihren Rechten verletzt. Das Wohnhaus unserer Mandantin wurde errichtet aufgrund bestandskräftiger Baugenehmigung grenzständig zum geplanten Sondergebiet hin. Aus der Begründung zur Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ergibt sich, dass ausschließlich auf die Belange der Betreiber Rücksicht genommen wird. Dies ergibt sich aus Folgendem:

1. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

„Im Westen hin zum Straßenraum und angrenzend an das bestehende Wohngebäude wird die maximale Dachhöhe auf ein funktionales notwendiges Mindestmaß von 4 m begrenzt.“

Aufgrund dieser Festsetzung von 4 m Höhe erfolgt eine nicht hinzunehmable Beschattung des Wohngebäudes unserer Mandantin, insbesondere des Wohnbereichs im Innern. Gemäß § 5 Abs. 7 Ziffer 3 LBO ist in einem Sondergebiet, das nicht der Erholung dient, eine Abstandsfläche von 0,125 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m bzw. 2 m einzuhalten.

Auch unter Berücksichtigung dieser bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten ist dieser Bereich, im Bebauungsplan SO2, A bezeichnet, in Wegfall zu bringen. Lageräume zu Lasten der Wohnqualität zu planen entspricht nicht den Abwägungsgrundsätzen des BauGB. Weitere Einwendungen werden vorbehalten.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Wir teilen mit an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED] vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich.

Gerne nehmen wir für unsere Mandantin die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch („**BauGB**“) zum Bebauungsplan „Einzelhandel Beizkofer Straße (Hepp-Areal)“ (im Folgenden: „**Bebauungsplan**“) Stellung zu nehmen.

Aus unserer Sicht bestehen grundlegende Zweifel an der Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung – im Einzelnen:

I. Fehlende und unzureichende Ermächtigungsgrundlage

Es fehlt für die textliche Festsetzung 2.1 bereits an der erforderlichen Normsetzungsgrundlage. Die in der Festsetzung vorgesehene Beschränkung auf eine maximale Verkaufsfläche ist nicht von der Baunutzungsverordnung („**BauNVO**“) gedeckt, weil sie eine nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässige Nutzungskontingentierung bewirkt.

1. Unter welchen Voraussetzungen die Kontingentierung von Nutzungsoptionen in Bebauungsplänen zulässig ist, ist in der höchststrichterlichen und obergerichtlichen Rechtsprechung weitestgehend geklärt, wobei die Mehrzahl der einschlägigen Entscheidungen zur Frage der Verkaufsflächenkontingentierung in Baugebieten ergangen ist.

Bei einer Kontingentierung von Verkaufs- oder Geschossflächen innerhalb eines Baugebiets ergibt sich die Gefahr eines sog. „Windhundrennens“ potentieller Investoren und Bauantragsteller. Derartige Festsetzungen schließen die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

Eine vorhabenunabhängige, also gebietsbezogene Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO grundsätzlich fremd. Dort, wo die Verordnung die Festlegung von Nutzungsanteilen (Quoten) oder die Quantifizierung einer Nutzungsart zulässt, wie dies in § 4a Abs. 4 Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie in Gestalt der Beschränkung freiberuflicher Berufsausübung auf „Räume“ in den Baugebieten der §§ 2 bis 4 (vgl. § 13 BauNVO) der Fall ist, findet sich eine ausdrückliche Regelung. Eine gebietsbezogene Kontingentierung widerspricht demgegenüber dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrundeliegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 01.02.2016 – 4 BN 26.15 –; Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 25.13 –; Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –; OVG NRW, Urteil vom 04.10.2010 – 10 D 30/08.NE –; Urteil vom 17.10.2007 – 10 A 3914/04 –, alle juris.

2. Gemessen an diesen Voraussetzungen bestehen zumindest Zweifel an der Rechtmäßigkeit der textliche Festsetzung 2.1. Zumindest ist nicht ersichtlich, dass geprüft worden ist, ob die genannte Festsetzung den vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Anforderungen an eine Verkaufsflächenfestsetzung genügt.

Die Formulierung

„Im Sondergebiet 1 sind Lebensmittelmärkte mit mindestens 1.000 und höchstens 1.250 m² Verkaufsfläche – einschließlich angegliederter Bäckerei zulässig.“

„Im Sondergebiet 2 sind Getränkemärkte mit mindestens 400 und höchstens 600 m² Verkaufsfläche zulässig.“

stellt eine gebietsbezogene und damit der BauNVO fremde Kontingentierung dar. Der Ausnahmefall, dass im Sondergebiet lediglich ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, sodass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch ist,

Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09 –, juris.

liegt nicht vor, da – wie aus der Festsetzung 2.1 selbst hervorgeht – in den festgesetzten Sondergebieten „Lebensmittelmärkte“ und „Getränkemärkte“ und damit mehr als ein Betrieb zulässig sind.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****II. Fehlende Erforderlichkeit und falsche Wahl der Ermächtigungsgrundlage**

Die Festsetzung des Sondergebiets 2 ist zudem weder für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich noch von § 11 BauNVO gedeckt.

1. Jede Bauleitplanung muss auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet sein und diese gewährleisten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 22.01.1993 – 8 C 46.91 – juris

Rn. 21; zum Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit einer Sondergebietsfestsetzung vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 25.07.1986 – 4 B 144.86 –, juris Rn. 4.

Nach § 11 BauNVO ist es erforderlich, dass sich das sonstige Sondergebiet von anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Vgl. hierzu grundlegend BVerwG, Urteil vom 29.09.1978 – IV C 30.76 –, juris Rn. 31.

Die Festsetzungen des Sondergebiets müssen mit der jeweiligen allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets aus den jeweiligen Absätzen 1 der §§ 2 bis 10 BauNVO gegenübergestellt werden. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzungen eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zusammen mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann.

BVerwG, Urteil vom 28.05.2009 – 4 CN 2/08 –, juris Rn. 10;

OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 – 10 D 84/15.NE –, juris

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

*Rn. 22; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker,
BauNVO, 151. EL August 2023, § 11 Rn. 19.*

Sondergebietsfestsetzungen dürfen zudem nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO führen. Die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Zusammenfassungen von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich als abschließende Regelung der Baugebiete zu verstehen.

*Bayrischer VGH, Urteil vom 17.10.2017 – 15 N 17.574 –, juris
Rn. 22; OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 – 10 D
84/15.NE –, juris Rn. 24 ff.*

2. Diesen Anforderungen wird die Festsetzung des Sondergebiets 2 nicht gerecht; denn die inhaltliche Ausgestaltung des Sondergebiets 2 unterscheidet sich nicht wesentlich von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie sie in dem Sondergebiet 2 ausschließlich zugelassen werden (sollen), sind bereits in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, der vorgibt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, ist hier nicht anwendbar, da im Sondergebiet 2 ausschließlich Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zugelassen werden. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt bekanntlich erst bei einer Verkaufsfläche von über 800 m² vor.

*Vgl. hierzu grundlegend: BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 –
4 C 10/04 –, juris Rn. 12, jüngst bestätigt im Beschluss vom
16.05.2023 – 4 B 20.22 –, juris Rn. 9.*

Daher kann die planerische Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich des Sondergebiets 2 auch durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO verwirklicht werden, und zwar ohne die Nutzungsoptionen des Grundstücks einzugrenzen.

III. Fehlende Bestimmtheit der Zweckbestimmung

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Des Weiteren fehlt es an der erforderlichen Bestimmtheit der Zweckbestimmung des Sondergebietes.

1. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass ein Bebauungsplan mit einer Sondergebietsfestsetzung ohne eindeutige Festsetzung der Zweckbestimmung unwirksam ist. Die Festsetzung der allgemeinen Zweckbestimmung hat für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Funktion, die für Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Sie muss eindeutig sein, damit der Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1983 – 4 C 18/81 –, juris

Rn. 14; Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 11

Rn. 39; Hoppenberg/de Witt/Meiners/Schröder, BauR-HdB,

60. EL November 2022, 3. Teil Rn. 397.

2. Diesen Voraussetzungen entspricht die Zweckbestimmung des Bebauungsplanes nicht. Insbesondere ist die Zweckbestimmung des zweiten Sondergebietes nicht konsistent mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Die Zweckbestimmung lautet für beide festgesetzten Sondergebiete „Lebensmittelmärkte“. Eine nähere Bestimmung des Zwecks der Sondergebiete erfolgt nicht. Auch bei Berücksichtigung der Begründung des Bebauungsplanes wird nicht ersichtlich, was unter diesem Begriff zu verstehen ist und wozu das jeweilige Sondergebiet explizit dient. Da der Begriff „Lebensmittelmärkte“ uneindeutig ist und verschieden ausgelegt werden kann, fehlt es an der hinreichenden Bestimmtheit der Zweckbestimmungen.

Zudem wird im Rahmen des Sondergebiets 2 zwar ebenfalls die Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ verwendet. Zugleich sollen nach der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung allerdings nur Getränkemärkte in diesem Sondergebiet zulässig sein. Im ersten Sondergebiet sind hingegen sowohl nach der Zweckbestimmung als auch nach der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Lebensmittelmärkte zulässig. Die übereinstimmende Zweckbestimmung unter unterschiedlicher Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist widersprüchlich. Die Zweckbestimmung des „Lebensmittelmärkte“ wird demnach mehrdeutig verwendet. Auch aus diesem Grund fehlt es der Zweckbestimmung des Sondergebiets 2 an der hinreichenden Bestimmtheit.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****IV. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung**

Die in der textlichen Festsetzung 2.2 vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 wird im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans nur unzureichend städtebaulich begründet

und ist daher weder städtebaulich gerechtfertigt noch abwägungsfehlerfrei.

1. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hiervon können nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies kann sowohl nach oben als auch nach unten geschehen. Es können demnach im Bebauungsplan – wie hier – Abweichungen von der Obergrenze und der Kappungsgrenze vorgesehen werden.

Die Abweichung muss für den Vollzug im Genehmigungsverfahren ausreichend bestimmt (bestimmbar) sein, auch im Hinblick auf die Grundstücke, für die die jeweiligen Regelungen gelten sollen. Zur eindeutigen Bestimmtheit des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich der abweichenden Bestimmungen daher festzusetzen.

Die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan bedürfen der städtebaulichen Begründung, § 9 Abs. 1 BauGB. Es sind die Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) zu beachten. Die Gründe für eine abweichende Regelung müssen umso gewichtiger sein, je weiter von der Grundregel des § 19 Abs. 4 BauNVO abgewichen werden soll.

Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, das heißt es sollen die Grenzen, die sich nach der Verordnung für den Vollzug ergeben, erweitert werden, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen. Hierdurch wird dem Willen des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 19 BauNVO einen Beitrag zur Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB leisten wollte, Rechnung getragen. Eine pauschale Erweiterung würde gegen diesen mit der Vorschrift verfolgten Schutzzweck verstoßen, so dass lediglich eine maßvolle Modifizierung der Ober- und Kappungsgrenze in Betracht kommt.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 18.08.2010 – 3 K 30/04 –, juris Rn. 52 m. w. N.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauNVO, 150. EL Mai 2023, § 19 Rn. 21; König/Roeser/Stock/Petz, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 19 Rn. 28; Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 19 Rn. 26 f.

2. Diesen Anforderungen werden die textlichen Festsetzung 2.2 und die dazugehörige Begründung des Bebauungsplanes nicht gerecht.

Die Festsetzung 2.2 lautet wörtlich:

„Durch die Anlage von Stellplatzflächen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig.“

Begründet wird diese Festsetzung mit dem Vorhaben selbst und der Ermöglichung einer effizienten Nutzung der Grundstücksfläche. Die Ausweisung von privaten Grünflächen und die wasserdurchlässige Ausführung und Durchgrünung der Stellplätze rechtfertigen laut der Begründung einen derart hohen möglichen Grad der Überbauung.

Durch die Festsetzung erfolgt somit eine pauschale Erweiterung der Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, allerdings ohne Aufnahme der von Gesetzes wegen erforderlichen Konkretisierung der Anforderungen, bei deren Vorliegen die Überschreitung gerechtfertigt ist. Zudem wird die Festsetzung lediglich pauschal mit dem Vorhaben selbst und der vorgesehenen Grünflächen begründet. Gerade aufgrund der pauschalen Erweiterung der Kappungsgrenze hätte es – soweit man eine derartige Erweiterung überhaupt für zulässig hält – einer vertieften städtebaulichen Begründung bedürft. Eine derartige Vorgehensweise widerspricht dem Regelungszweck des § 19 Abs. 4 BauNVO, der gerade eine fortschreitende Versiegelung von Flächen verhindern möchte.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****V. Unzureichende Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

Sollte der Bebauungsplan auf Grundlage der seitens der Gemeinde eingeholten gutachterlichen Untersuchungen beschlossen werden, wäre er auch wegen eines weiteren Abwägungsmangels unwirksam.

1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 05.05.2015 – 4 CN 4.14 –, juris m. w. N.

Gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung wird verstoßen, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müssen (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung dieser Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 24.06.2020 – 15 N 18.295 – juris Rn. 23.

Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung mit Bezug zum (Lebensmittel-)Einzelhandel ist, dass der Umfang einer möglichen Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche als Voraussetzung einer sachgerechten Abwägung zunächst sorgfältig ermittelt und bewertet wird. Der Plangeber hat sich mithin im Fall möglicher städtebaulicher Auswirkungen der vorgenannten Art zunächst ermittelnd und bewertend hinreichend damit auseinander zu setzen, ob und gegebenenfalls welche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche durch die Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans in Betracht kommen, sowie welches Gewicht und welche Bedeutung diesen zukommt, und sodann abwägend darüber zu entscheiden, ob und aufgrund welcher (vorrangig zu bewertender) Belange diese gegebenenfalls hinzunehmen sind.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Bayerischer VGH, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –, juris Rn. 52.

Ein geeignetes Mittel, um den durch die Verwirklichung eines Einzelhandelsvorhabens zu erwartenden Kaufkraftabfluss an anderer Stelle anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren und um mithin mögliche städtebauliche Auswirkungen eines entsprechenden Vorhabens als Basis für eine fehlerfreie

Abwägung sachgerecht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB ermitteln und bewerten zu können, stellt grundsätzlich ein Marktgutachten dar.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2.08 –, juris Rn. 14; Beschluss vom 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –, juris Rn. 7.

Stützt sich – wie hier – die planende Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf die Ergebnisse eines solchen Gutachtens, entspricht sie nur dann dem Ermittlungs- und Bewertungsgebot gem. § 2 Abs. 3 BauGB, wenn das Gutachten selbst in Bezug auf die abwägungsrelevanten Ermittlungen und Bewertungen aussagekräftig ist, also den Anforderungen an eine Prognose genügt, um dem Gemeinderat eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen geben zu können. Ein Gutachten vermag die Prognose der planenden Gemeinde dann nicht am Maßstab von § 2 Abs. 3 BauGB zu tragen, wenn es etwa unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht schlüssig ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Prognoseergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird.

Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 83 m. w. N.

2. Gemessen daran liegt ein Ermittlungsmangel darin, dass die seitens der Stadt Mengen eingeholte „Auswirkungsanalyse Lebensmittelstandort Hepp-Areal, Mengen“ (imakomm Akademie, Juni 2023) (im Folgenden: „**Auswirkungsanalyse**“) offenbar nur unzureichend erfolgt ist und unter Zugrundelegung des gesamten Bebauungsplanentwurfs von unzutreffenden Tatsachen ausgeht.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

Nach der Beschreibung der Vorgehensweise der Gutachter in der Begründung des Bebauungsplans bestehen jedenfalls Anhaltspunkte dafür, dass die eingeholte Auswirkungsanalyse methodisch nicht korrekt durchgeführt wurde. Es wird offenbar von einem Szenario ausgegangen, welches nicht dem nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen „Worstcase-Szenario“ entspricht. Es erscheint mehr als zweifelhaft, dass das Einzelhandelsprojekt, das durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, die Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung nicht oder nur unerheblich beeinträchtigen wird. Dies gilt insbesondere, da sich diese unter einem Kilometer von dem Vorhabengrundstück entfernt befinden.

Auch das Ergebnis der Auswirkungsanalyse, welches im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans wiedergegeben wird, ist nicht nachvollziehbar und unter Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte in Mengen schlichtweg falsch. Es besteht kein Bedarf für eine weitere Einzelhandelsansiedlung in diesem Umfang. So sind in der Umgebung des

Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen.

Des Weiteren hätte die Auswirkungsanalyse aufgrund ihrer grundsätzlichen Bedeutung für die Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der Offenlage veröffentlicht werden müssen. Die fragmentarische Wiedergabe der Auswirkungsanalyse im Rahmen der Bebauungsplanbegründung ist keinesfalls ausreichend, um die vorgenommene Untersuchung und des-sen Ergebnis nachvollziehen zu können. Die Offenlage ist daher mit Veröffentlichung der Auswirkungsanalyse zu wiederholen.

VI. Unzureichende Berücksichtigung der nachbarlichen Belange

Des Weiteren liegt ein Abwägungsfehler in der unzureichenden Berücksichtigung der Belange unserer Mandantin.

2. Bürger 1**(Stellungnahme vom 19.01.2024)****Anregungen / Bedenken / Hinweise**

1. Es fehlt an der Berücksichtigung des Lärmkonflikts, der durch den Mehrverkehr des Vorhabens ausgelöst werden wird. Nach dem veröffentlichten Schallschutzgutachten wird durch die Planung der Richtwert der 16. BImSchV auf dem Grundstück unserer Mandantin zu Nachtzeiten nicht mehr eingehalten. Dies wird im Rahmen der Planung nicht aufgegriffen, geschweige denn nach einer Lösung für diesen erkannten Lärmkonflikt – beispielsweise durch das Errichten einer Lärmschutzwand – gesucht.

Die Schlussfolgerung aus der Untersuchung, dass durch die Planung keine wesentlichen Änderungen eintreten, ist aufgrund der prognostizierten Richtwertüberschreitung nicht nachvollziehbar. Zumindest hätte sich hiermit im Rahmen der Planung auseinandergesetzt werden müssen.

2. Der Bebauungsplan leidet zudem insoweit unter einem weiteren Abwägungsdefizit, als es an der Berücksichtigung der sich mit Wirkung für unsere Mandantin verändernden Sicht- und Lichtverhältnisse fehlt.

Durch die unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unserer Mandantin gelegenen Baufenster für die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe werden sich für unsere Mandantin die Licht- und Sichtverhältnisse erheblich verschlechtern. Für die vorgesehenen unmittelbar angrenzenden Gebäude ist eine Dachhöhe zwischen vier und neun Metern möglich. Der Garten unserer Mandantin wird in südlicher und östlicher Richtung daher nahezu vollumfänglich durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe eingekesselt und abhängig vom Sonnenstand verschattet. Es ist nicht ersichtlich, dass diese erheblichen Beeinträchtigungen für unsere Mandantin im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden.

Aufgrund der entstehenden städtebaulichen Gesamtsituation kommt es zudem zu einer massiven städtebaulichen Entwertung des Grundstücks unserer Mandantin, welche im Rahmen der Planung hätte berücksichtigt werden müssen.

VII. Ergebnis

Der Bebauungsplan kann nach alledem nicht rechtssicher erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist daher einzustellen.