

# Stadt Stockach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 14) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Stockach, den 13.12.2018

.....  
Bürgermeister

Gefertigt:  
Ingenieurbüro  
Karcher GmbH  
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334  
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Allgemeines**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
  - 2.1 Abgrenzung
  - 2.2 Anlass
- 3. Örtliche Planungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
- 4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 6. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Stockach
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Höhenlage baulicher Anlagen
  - 6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.6 nicht überbaubare Flächen
  - 6.7 Versorgungsanlagen und Leitungen
  - 6.8 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.9 Grundwasserschutz
  - 6.10 Altlasten
  - 6.11 Abfälle
  - 6.12 Bodenschutz
  - 6.13 Hochwasserschutz
  - 6.14 Bodendenkmale
  - 6.15 Solarenergie
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
  - 7.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
  - 7.2 Abfallvermeidung
  - 7.3 Versickerung
  - 7.4 Werbeanlagen
- 8. Flächenverteilung**
- 9. Maßnahmen zur Verwirklichung**
- 10. Immissionen/Emissionen**
- 11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**
- 12. Verwendete Gutachten**

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**1. Allgemeines**

Die Firma ZG Raiffeisen eG Karlsruhe betreibt seit den 1960er-Jahren eine Werkstatt mit Unterstellhalle an der Meßkircher Straße (B 313) in Stockach.

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG beabsichtigt nun, die noch bestehende Werkstatt und die Unterstellhalle an der Meßkircher Straße abzubrechen. Auf dem nördlich angrenzenden unbebauten Gelände soll ein Raiffeisenmarkt mit Gartencenter erstellt werden um das bisherige Warensortiment zu erweitern. Dieser Raiffeisenmarkt befindet sich aktuell noch auf der Westseite der Meßkircher Straße und wird im Zuge des Vorhabens auf die neue Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlegt.

Auf dem durch den Abriss frei werdenden südlichen Gelände soll eine Lebensmittelverkaufsstätte der Firma ALDI GmbH & Co. KG mit unterschiedlichem Warenangebot angesiedelt werden.

Da der zugehörige Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines Grundstücks vorbereitet, handelt es sich dabei gleichzeitig auch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan erfolgte bereits am 30.11.2016.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße" umfasst neben einem Teilbereich der Meßkircher Straße (B 313), eine Werkstatt für den Agrarsektor mit Unterstellhalle und befestigten Stellplätzen und eine Fläche mit Wirtschaftsgrünland. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Bahnlinie Meßkirch – Stockach, im Norden von der Stockacher Aach / Höllstraße und im Westen von der B 313 begrenzt. Parallel zur Bahnlinie verläuft im Osten des Geltungsbereichs der Mühlkanal, ein Seitenarm der Stockacher Aach. Dieser Mühlkanal zweigt in der Nordostecke des Geltungsbereichs von der Stockacher Aach ab. Der Mühlkanal liegt zudem in einer Flutmulde, die vom Bahndamm im Osten und einer Geländestufe im Westen begrenzt ist. Oberhalb dieser Geländestufe befindet sich das Werkstattgebäude mit Unterstellhalle. Die Flutmulde wird derzeit teilweise als Gartengelände genutzt.

Nördlich des bestehenden Werkstattgeländes verläuft eine Regenwasserleitung von der Meßkircher Straße zum Mühlkanal und endet dort in einem Rohrauslauf. Parallel der Bundesstraße sind diverse Kanalleitungen der Stadt verlegt. Der übrige Teil im Norden des Geltungsbereichs wird als Wirtschaftsgrünland genutzt. Entlang den Ufern von Stockacher Aach und Mühlkanal bestehen Ufergehölze.

### **2.2 Anlass**

Die bestehende Werkstatt und die Unterstellhalle sollen abgebrochen werden. Die unter dem Werkstattgelände nachgewiesene Altlastfläche wurde in diesem Zuge untersucht und die belasteten Bauteile und Böden werden im Zuge der Herstellung der neuen Bebauung saniert. Auf dem frei werdenden Gelände wird eine Lebensmittelverkaufsstätte der Firma ALDI GmbH & Co. KG errichtet. Zusätzlich ist auf einem nördlich benachbarten unbebauten Gelände ein Raiffeisenmarkt mit Gartencenter geplant.

Für diese Verkaufsstätten wird die Anlage einer Linksabbiegespur auf der B 313 erforderlich, welche ebenfalls im Geltungsbereich liegt.

### **3. Örtliche Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 VG Stockach, Teilbereich Stockach vom 27.07.2001 sind an der Stelle bereits folgende Nutzungen vorgesehen:

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| - Gewerbegebiet bestehend    | ca. 0,45 ha |
| - öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,30 ha |
| - ohne Nutzungsfestlegung    | ca. 0,95 ha |
|                              | <hr/>       |
|                              | ca. 1,70 ha |

Damit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Aufgrund der Abwicklung des Verfahrens nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB für den nicht überplanten Innenbereich ist es jedoch nicht erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

#### **3.2 Angrenzende Bebauungspläne**

An das Plangebiet angrenzend bestehen folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Auen - Stegwiesen“, westlich der B 313
- Bebauungsplan „In der Höll“, nördlich der Höllstraße
- Bebauungsplan „Brudermühle“, östlich des Bahndamms
- Bebauungsplan „Brudermühle II“, nördlich des Bebauungsplans „Brudermühle“

### **4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Es wurde gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bzw. § 3c UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass keine

besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i. V. m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen sind.

Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB im beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Von dem Vorhaben gehen auf Grund der oben beschriebenen Auswirkungen keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

## 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Nutzbarmachung bzw. Wiedernutzbarmachung eines teilweisen Altstandortes und eines Innenbereichs von Stockach. Er reguliert das Sortimentsangebot des Raiffeisenmarktes.

Außerdem wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf der B 313 eine Linksabbiegespur angelegt, um die Verkehrssicherheit beim fließenden und abbiegenden Verkehr zu gewährleisten.

Für den Vollzug der Vermessung, der Erschließung und der Überbauung des Gebietes bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

## 6. Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei **Sondergebiete (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>)** festgelegt. Dies ist erforderlich, weil der Schwellenwert der Großflächigkeit für Einzelhandelsunternehmen (800 m<sup>2</sup>) bei den geplanten Neubauten der Firmen ZG Raiffeisen eG und ALDI GmbH & Co. KG überschritten wird. Geplant sind hier an Verkaufsfläche im Sondergebiet SO<sub>1</sub> für den Raiffeisenmarkt der Firma ZG Raiffeisen eG 1.600 m<sup>2</sup> und im Sondergebiet SO<sub>2</sub> für die Firma ALDI GmbH & Co. KG 1.200 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Raiffeisenmarkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite wird nach Eröffnung des neuen Raiffeisenmarktes geschlossen. Der Neubau des Raiffeisenmarktes im Sondergebiet SO<sub>1</sub> wird zusammen mit einem Lager, Sozialräumen und einem Gewächshaus, welches einen beheizbaren und einen unbeheizten Bereich hat, eine Fläche von 1.941 m<sup>2</sup> haben.

Nach Abriss der alten Raiffeisengebäude erfolgt der Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte (ALDI) im Sondergebiet SO<sub>2</sub>, die mit Bäckerstand, Lager, Sozial- und Technikräumen zusammen eine Fläche von 2.120 m<sup>2</sup> haben wird. Da der Grundstückszuschnitt keinen effizienten Grundriss ermöglicht, besteht ein überdurchschnittlicher Anteil an Nebenflächen. Dies ist notwendig, um einen funktionierenden Markt zu realisieren.

## 6.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Stockach

Ein ALDI-Standort besteht bereits in Stockach, ebenso ein Raiffeisenmarkt westlich der B 313.

Um die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtbereich zu klären, hat die Stadt Stockach im Jahr 2008 das Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung“ durchführen lassen (CIMA GmbH 2008). Hierbei wurden auch Grundsätze für eine zukünftige Innenstadtentwicklung und -versorgung festgelegt.

Die Stadt Stockach verfolgt das Ziel, Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Warensortiment außerhalb der definierten zentralen Einkaufsbereiche auszuschließen. Bereits 1994 hat der Gemeinderat der Stadt Stockach zum Schutz der Innerstädtischen Einkaufsbereiche ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Das Konzept wurde aufgrund des CIMA-Gutachtens vom November 2008 fortgeschrieben und bisher konsequent umgesetzt.

Laut CIMA-Gutachten [7] liegt der Standort des Bebauungsplans außerhalb des vorgeschlagenen Innenstadtbereichs, grenzt aber unmittelbar an diesen an. Das Gutachten empfiehlt, die Fläche als Verlagerungsstandort für den bestehenden

Raiffeisenmarkt vorzusehen und auch ein raiffeisentypisches Lebensmittelangebot zuzulassen.

Als weiterer Aldi-Standort nimmt die geplante ALDI-Lebensmittelverkaufsstätte im Bebauungsplan Kundenströme des Discounters aus dem nördlichen Einzugsgebiet auf, die ansonsten zum bereits bestehenden ALDI-Standort weiter fahren würden. Damit wird die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet. Mit dem zusätzlichen Angebot wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert. Der zusätzliche Standort an der Meßkircher Straße hat daher nach Ansicht der Stadt keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und kann daher in Abweichung vom beschlossene Einzelhandelskonzept zugelassen werden [7].

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus den Planungen der Firmen ZG Raiffeisen eG und ALDI GmbH & Co. KG, dem Stellplatzbedarf, dem Anschluss an die B313 und den durch die gegebenen topografischen Verhältnisse bedingten Retentionsraum für Hochwässer der Stockacher Aach.

Das Vorhaben dient dem Ziel, eine Lebensmittelverkaufsstätte zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu errichten und dadurch Verkehrsströme aus dem nördlichen Siedlungsgebiet in die Innenstadt von Stockach fernzuhalten. Eine kundengerechte und betriebsfunktionale Lebensmittelverkaufsstätte braucht einen Mindestraum für Verkaufsflächen, Andienung und Kundenparkplätze. Die für die Firma ALDI zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist durch die Bundesstraße im Westen und Süden und durch den Mühlkanal mit Bahntrasse im Osten eingengt. Obwohl auf diesem Flächenzuschnitt der Raum für die Planung in verhältnismäßigem Umfang gewählt wurde, muss die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche in größtmöglichem Umfang genutzt werden. Deshalb muss die Grundflächenzahl erhöht werden. Nur so kann der Standort den oben genannten städtebaulichen Zielen gerecht werden. Entsprechend wurde für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt.



Im Geltungsbereich sind die Gewässerrandstreifen und der Mühlkanal integriert, dadurch kann die Erhöhung der GRZ als ausgeglichen betrachtet werden.

#### 6.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Angaben der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFFH) dienen der optimalen Einpassung der Bauten in das Gelände und dem Anschluss an die B313 und die Höllstraße. Von den EFFH kann aus Gründen der Anpassung der Ein- und Ausfahrtbereiche um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

#### 6.5 Bauweise

Weil sowohl die Lebensmittelverkaufsstätte ALDI-Markt, als auch der geplante Raiffeisenmarkt mit Gartencenter Gebäudelängen von mehr als 50 m haben werden, ist für den Geltungsbereich eine abweichende Bauweise nötig. Diese hebt die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise.

#### 6.6 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der B313 und der Höllstraße sind Sichtdreiecke freizuhalten. Hier sind auch keine Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen. In den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zugelassen.

#### 6.7 Versorgungsanlagen und Leitungen

Die ausgewiesenen Leitungsrechte dienen dem Schutz des Eigentums der Leitungsträger und sichern zukünftig auch die bestehenden Leitungen der Stadt Stockach.

Das Gewächshaus des Raiffeisenmarktes ragt mit einer Gebäudeecke geringfügig in ein Leitungsrecht und die Baugrenze. Die Fundamentierung dieser Gebäudeecke wird außerhalb des Leitungsrechts hergestellt. Somit ergibt sich die Möglichkeit für

einen späteren Zugriff auf den vorhandenen Kanal. Dies ist so auch mit der Stadtverwaltung im Vorfeld abgestimmt worden [9].

#### 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben spart den Bereich des Mühlkanals und das Südufer der Stockacher Aach weitestgehend aus. Zwei Retentionsmulden werden naturverträglich an die bestehenden Gewässer angeschlossen.

Der Erhalt und die Aufwertung der beiden Gewässerbereiche ist in die Hinweise aufgenommen worden. Durch die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Retentionsmulden findet eine Aufwertung der genannten Gewässerabschnitte statt.

Die Parkplatzflächen werden gepflastert, Fahrbahnen bituminös befestigt. Mit dem Einsatz von Pflaster für Stellplätze kann soweit dies möglich ist, Regenwasser direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Minimierungsmaßnahmen:

Außenbeleuchtungen sind in insektenverträglicher Art und Weise auszuführen. D.h., es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie LED, zu verwenden. Darüber hinaus sind mögliche Außenbeleuchtungsanlagen mit nach oben und zu den Seiten geschlossenen Leuchtkörpern auszustatten, sodass eine Lichtabstrahlung nur nach unten mögliche ist.

Große, zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten. Informationen hierzu sind unter [www.vogelwarte.ch](http://www.vogelwarte.ch) erhältlich.

#### 6.9 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers wurden im südlichen Teil im Vorfeld Altlastenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass bei einer sorgfältigen, fachtechnisch überwachten Entnahme und Entsorgung evtl. belasteten

ungeeigneten Baugrunds, keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser entstehen.

Im nördlichen Teil, Standort Raiffeisenmarkt, wurden keine Altlasten nachgewiesen.

#### 6.10 Altlasten

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Untersuchung und die Voraussetzung zu einem geregelten Umgang mit der Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“.

Bei der orientierenden Altlasten-, Baugrund- und Bausubstanzuntersuchung der GBB-GrundBau Bodensee GmbH (2017) wurde die Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“ untersucht. Hierbei konnten in Teilbereichen Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt werden. Durch den Neubau der Lebensmittelverkaufsstätte wird belasteter Bodenaushub beseitigt und entsorgt.

Die Untersuchung des nördlich gelegenen Grundstücks (geplanter Raiffeisenmarkt) hat keinen Hinweis auf schädliche Bodenverunreinigungen erbracht [5].

#### 6.11 Abfälle

Die Angaben zum Umgang mit Bauabfällen, Bauschutt und Erdaushub dienen der sinnvollen Verwertung von mineralischen Reststoffen.

#### 6.12 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

#### 6.13 Hochwasserschutz

Durch den Eingriff in den vorhandenen Retentionsraum eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) der Stockacher Aach sind zwei Retentionsmulden mit kontrolliertem Überlauf in den Mühlkanal als Ausgleich vorgesehen. Hierzu wurden entsprechende Gutachten erstellt, welche der Begründung in Anlage 4 beigefügt sind.

#### 6.14 Bodendenkmale

Die Angaben zu archäologischen Funden und Bodendenkmalen dienen dem Schutz, der Erhaltung und Sicherung von Kulturgut. Bislang besteht kein Verdacht auf evtl. archäologische Funde.

#### 6.15 Solarenergie

Bei der Planung des Baugebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie berücksichtigt und erwünscht ist.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Die Festsetzungen orientieren sich am gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und tragen dazu bei, dass die neue Lebensmittelverkaufsstätte und der neue Raiffeisenmarkt sich in den Bestand und die Umgebung einbindet.

7.2 Die Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken beziehen sich auf das Abfallvermeidungsgebot.

7.3 Es werden Möglichkeiten beschrieben, mit denen soweit möglich die Versickerung von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen wie Parkplätzen, umweltverträglich gewährleistet werden kann. Fahrbahnen werden bituminös befestigt.

- 7.4 Weil Werbeanlagen besonders stadtbildprägend sein können ist es wichtig, hier Regelungen zu treffen. Gerade Lichtwerbungen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht haben eine beeinträchtigende Wirkung auf die Nachbarschaft, auf den Verkehr, sowie auf Tiere und Pflanzen.

## 8. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Hiervon entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche:

B 313 ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Hiervon entfallen auf die Verkaufsfläche:

ZG Raiffeisen eG 1.600 m<sup>2</sup>

Firma ALDI GmbH & Co. KG 1.200 m<sup>2</sup>

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung und Erschließung

Der Bebauungsplan bezieht die Bundesstraße B 313 mit ein. Das Baurecht für die Linksabbiegespur wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hergestellt. Eine Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden ist bereits erfolgt. Der Anlieferverkehr ZG Raiffeisen eG erfolgt mit LKWs im Einbahnprinzip. Sie fahren von der B 313 ein und verlassen das Gelände über die Höllstraße. Die Firma ALDI GmbH & Co. KG fährt ausschließlich über die Zufahrt an der B 313 ein und aus.

## 10. Immissionen/Emissionen

Hierzu wurde ein Gutachten erstellt [1]. Alle Richtwerte werden eingehalten. Im Bezug auf die berechneten Immissionsspitzenpegel sind an den geprüften Immissionspunkten keine Überschreitungen zu erwarten. Der durch Emission aus Gewerbelärm erzeugte Pegel auf dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt sehr deutlich unter den Verkehrslärmpegeln. Durch Gewerbelärm sind damit keine Konflikte zu erwarten.

**11. Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Anlage einer Lebensmittelverkaufsstätte und eines Raiffeisenmarktes ermöglicht und vorbereitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage von § 13a BauGB in

Verbindung mit § 34 BauGB im beschleunigten Verfahren, so dass keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG wurde durchgeführt und hat ergeben, dass sich durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der engen und weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben.

## 12. Verwendete Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung der Begründung verwendet:

- [1] Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau Aldi und ZG Raiffeisen, Meßkircher Straße, Stockach, Hebo 2018
- [2] Orientierende umwelttechnische Erkundung der ZG Technikwerkstatt in Stockach, Geo-Consult Ingenieurgesellschaft für Boden, Wasser und Abfall, 2001
- [3] Grundwasseruntersuchungen und Bodenluftsanierung, ZG Technikwerkstatt in Stockach, Geo-Consult Ingenieurgesellschaft für Boden, Wasser und Abfall, 2002
- [4] Bericht über die Altlastenuntersuchungen beim ZG-Tanklager Stockach, Umwelttechnik GmbH, 2006
- [5] Bericht über die Altlastenuntersuchung Neubaufläche ZG-Raiffeisenmarkt, Umwelttechnik GmbH, 2017
- [6] Orientierende Altlasten-, Baugrund- und Bausubstanzuntersuchung ALDI-Expansionsstandort Stockach, GBB - GrundBau Bodensee GmbH, 2017
- [7] Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung, CIMA 2008
- [8] Antrag Bauen im Überschwemmungsgebiet der ALDI GmbH & Co. KG, TILLIG Ingenieure GmbH, Stockach/Dogern, 2018
- [9] Baueingabeunterlagen, Neubau eines Raiffeisen Marktes mit Gewächshaus und Lagerhalle in Stockach, Kühnl + Schmidt Architekten AG, 2017

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 24.05.2018  
Ingenieurbüro Karcher GmbH  
Poststraße 10  
88348 Bad Saulgau  
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334