

Bad Saulgau

**Bebauungsplan
„An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“**



20.10.2022

Auftraggeber: Kaufland Vertrieb 84 GmbH & Co. KG
Rötelstraße 35
74172 Neckarsulm

Projektbearbeiter: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt SRL

Tina Mühleck, Stadtplanerin

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 2090 B

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensvermerke	4
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN	6
2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	12
2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	12
2.6 § 5 INKRAFTTRETEN	12
3. Hinweise	13
3.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	13
3.2 BAUMSCHUTZ / BAUMFÄLLARBEITEN	13
3.3 GUTACHTEN	13
3.4 ABFALLBESEITIGUNG	13
3.5 BELEUCHTUNGSANLAGEN	14
3.6 GEOTECHNIK	14
3.7 BODENSCHUTZ	14
4. Örtliche Bauvorschriften	15
4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	15
4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
4.3 § 3 AUSNAHMEN	15
4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	15
4.6 § 5 INKRAFTTRETEN	16
5. Begründung	17
5.1 LAGE DES PLANGEBIETS	17
5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	18
5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG	18
5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	20
5.5 BESTAND	20
5.6 GUTACHTEN	21
5.7 PLANUNG	25
5.8 FLÄCHENBILANZ	26
6. Anlagen	27

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat 16.06.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 (1) BauGB 14.07.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 25.07. - 29.08.2016
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 08.07. - 29.08.2016
5. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften sowie Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat 27.04.2017
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 04.05.2017
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB 12.05. - 13.06.2017
8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 05.05. - 08.06.2017
9. Billigung des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften sowie Beschluss der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat 22.02.2018
10. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 01.03.2018

- | | | |
|-----|---|------------------------|
| 11. | Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB | 30.04. -
01.06.2018 |
| 12. | Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 30.04. -
01.06.2018 |
| 14. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | 20.10.2022 |
| 15. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | 03.11.2022 |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am 20.10.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- Bundesbodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221)
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG Baden-Württemberg) in der Fassung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, S. 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039)

- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048)
- Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, DSchG BW) vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983, S.797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. 12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Im Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Selbstbedienungs-Warenhaus mit insgesamt max. 4.500 m² Verkaufsfläche inklusive Kassen zulässig.

Hinzu kommen 300 m² Verkaufsfläche für angegliederte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen Bäcker, Metzger, Totto-Lotto-Zeitschriften und 400 m² für die Mall und den Windfang.

Darüber hinaus sind kleinflächige Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen zulässig.

Außerdem zulässig sind die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im SB-Warenhaus sind „zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der „Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“ zulässig.

Im Konzessionärsbereich sind die bereits bestehenden Betriebe des Altstandorts zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente ³		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen		
47.73	Apotheken		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.43	Kleinteilige Geräte	aus 47.43	Großgeräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und –decken, u.ä.)	aus 47.51	Matratzen
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleinteilewaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
		47.59.1	Wohnmöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände)	aus 47.59.9	Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände)
47.61.0	Bücher		
47.61.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.)	aus 47.64.2	Große und sperrige Sport- und Campingartikel (Hometrainer, Boote, Zelte)
47.65	Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software)		
47.71	Bekleidung		
47.72.1	Schuhe		
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Kleinteilige zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Sperriger zoologischer Bedarf
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
47.79.2	Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern)		

Abb.: Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Bad Saulgau

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt in Meter über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Sie wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf
 - mit technischen Anlagen um bis zu 5,50 m und
 - mit Anlagen zu Solarenergienutzung um bis zu 1,00 m überschritten werden.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird gemäß Planeintrag als maximaler Wert ü. N.N. festgesetzt, dieser darf maximal um 50 cm über- oder unterschritten werden.
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.
5. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne eine Längenbegrenzung für den Baukörper.
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO
Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Imbissstände, Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen im Sondergebiet zulässig.
Die Stellplätze sind nur nachrichtlich übernommen. Kleinere Änderungen der Stellplatzanordnung sind möglich. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist ein verbindlicher Außenanlagenplan vorzulegen.
7. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtfelder
An Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind die in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen an innerhalb der Sichtfelder eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße (B 32)

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße gilt als nicht überbaubare Fläche. Die Anbauverbotszone zur B 32 umfasst einen 15 m breiten Streifen gemessen vom Fahrbahnrand.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), d. h. Hochbauten, Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS, Ausgabe 2009“ ist bei der Neupflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von +3 m bis -5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der B 32 einzuhalten.

Von dieser Regelung befreit sind Stellplätze, hierbei ist eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m zur B 32, gemessen vom Straßenrand, zulässig. Zugunsten der Verkehrssicherheit ist zwischen den Stellplätzen und dem Geh- und Radweg eine durchgehende dichte Blendschutz-Bepflanzung mit einer Mindesthöhe von 0,8 m vorzusehen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Lageplan sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

10. Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Entwässerungsrigolen sind zulässig.

Das häusliche Abwasser ist an den innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufenden öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser, das von Dachflächen, Zufahrten, Hofflächen, Gehwegen und Parkplätzen stammt, muss einer flächenhaften Versickerung zugeführt werden. Der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind anzuwenden. Die geeigneten Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen-, Beckenversickerung usw.) sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers und von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden.

Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

Das Einleiten von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellwasser in die Mischabwasserkanalisation ist verboten. Die Pflicht für die Herstellung von wasserdichten Gebäudekellerkonstruktionen bleibt hier unberührt.

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.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung -VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt. Im Bereich des Geh- und Leitungsrechts sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und die Instandhaltung der Kanäle und Leitungen beeinträchtigen, nicht zulässig.

Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dem Versorgungsträger der Zugang zu gewähren.

Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu bestehenden Entsorgungsleitungen einzuhalten (horizontaler Abstand der Stammachse zur Außenhaut der Entsorgungsleitung).

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind folgende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Die Fahrgassen zu den Stellplätzen sind zu asphaltieren.
- Die Schalleistungspegel der Kälte- und Lüftungstechnik sind auf die nachfolgenden Pegel zu beschränken:
 - o Verflüssiger Kaufland: $L_w \leq 83$ dB(A)
 - o Lüftung Kaufland: $L_w \leq 65$ dB(A)
 - o Lüftung Konzessionäre: $L_w \leq 65$ dB(A)

13. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebote

Gemäß Planzeichnung sind Pflanzgebote festgesetzt. Der Pflanzstandort kann bis zu 5 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot 1:

Gemäß Planzeichnung sind im Geltungsbereich 13 Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste 1 (Bäume 1. Ordnung - siehe Pflanzliste im Anhang), Stammumfang mind. 20/25 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

Pflanzgebot 2:

Gemäß Planzeichnung sind im Geltungsbereich 38 Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste 2 (Bäume 2. Ordnung - siehe Pflanzliste im Anhang), Stammumfang mind. 18/20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

2.4 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zuwider handelt.

2.6 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bad Saulgau, den 20.10.2022

Bürgermeisterin
Doris Schröter

3. HINWEISE

3.1 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten, Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen (§ 20 DSchG).

3.2 BAUMSCHUTZ/BAUMFÄLLARBEITEN

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten.

Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

3.3 GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen für den Geltungsbereich selbst vor:

- Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2012
- Städtebauliche und funktionale Bewertung Verlagerungsvorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2013
- Aktualisierte / ergänzte planungsrechtliche Regelungen des Einzelhandelskonzepts Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, August 2013
- Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm, rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Oktober 2015
- Verkehrsgutachten zum Linksabbiegestreifen in der Platzstraße, Brenner Plan, Februar 2016
- Aktualisiertes Verkehrsgutachten, Brenner Plan, Februar 2018
- Artenschutzrechtliches Gutachten inkl. CEF-Maßnahmen und saP-Formblätter (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), Planstatt Senner, November 2016
- Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm, Januar 2019

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die relevanten Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

3.4 ABFALLBESEITIGUNG

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim

Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

3.5 BELEUCHTUNGSANLAGEN

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Das Licht ist konzentriert in Richtung der baulichen Anlagen und Parkplätze abzustrahlen.

3.6 GEOTECHNIK

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubenabsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 BODENSCHUTZ

Im Bereich der Hochberger Straße in Bad Saulgau wurden im Boden geogen bedingte erhöhte Arsenwerte festgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb diesem Gebiet. Aushubmaterial ist auf den Arsengehalt hin zu untersuchen und entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Auf die Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 wird hingewiesen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am 20.10.2022 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

4.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

4.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. LBO

Dachform / Dachneigung

Im Sondergebiet sind Flachdächer zulässig.

2. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Sondergebiet mit einer Höhe von bis zu 10,0 m zulässig.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur am Gebäude zulässig. Die Werbung an der Betriebsstätte muss so gestaltet sein, dass sie den Kraftfahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Des Weiteren sind bewegliche Lichtwerbeanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. unzulässig.

4.3 § 3 AUSNAHMEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

4.6§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Saulgau, den 20.10.2022

Bürgermeisterin
Doris Schröter

5. BEGRÜNDUNG

5.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Saulgau. Die Erschließung erfolgt von der Platzstraße. Das Plangebiet ist ca. 3,15 ha groß.

Der Standort befindet sich zwischen den gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebiets Hochberger Straße und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen an der Platzstraße.

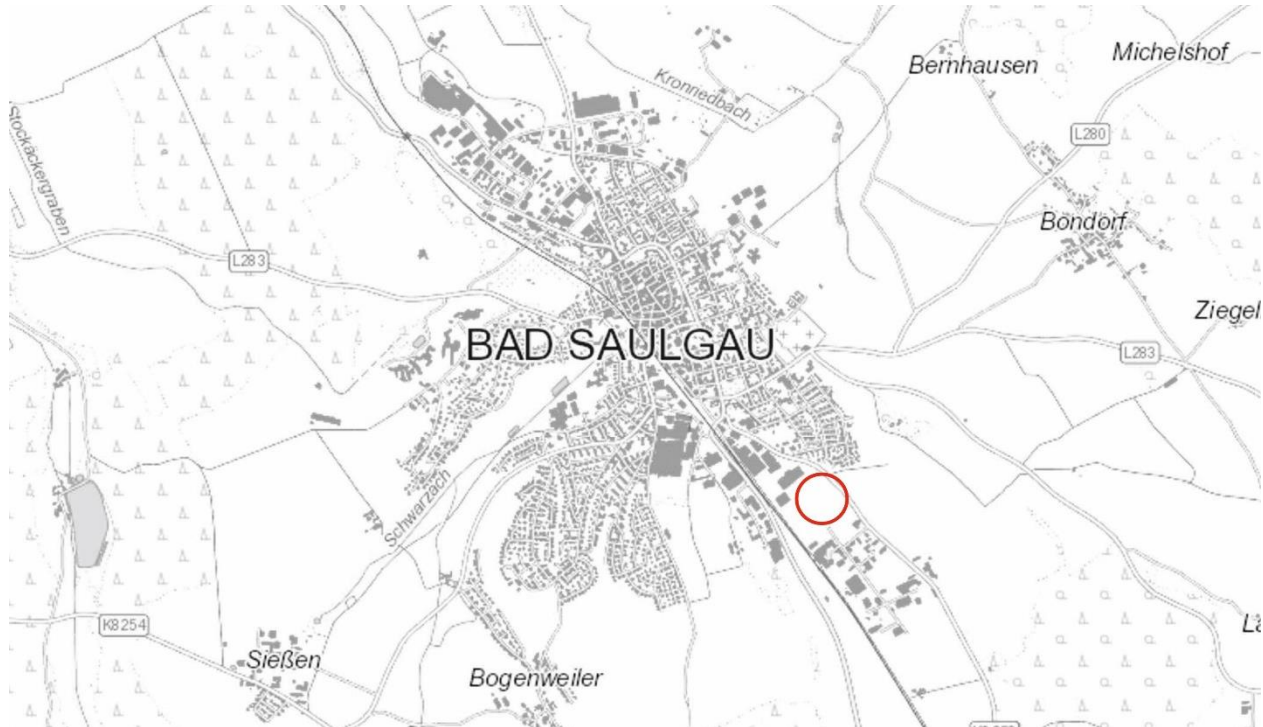


Abb.: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt, außerdem befindet sich hier eine kleinere Teststrecke für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die zur benachbarten Firma Claas gehört. Das Plangebiet wird im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und weiter südlich durch die B 32 begrenzt, nach Osten schließt die Platzstraße an. In nördlicher Richtung grenzen eine unbebaute Fläche und dahinter der Baumarkt Toom an. Nach Westen hin folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Bahnlinie.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 745, 777, 801/2, 807 und 809 jeweils teilweise sowie das Straßengrundstück 1077 teilweise. Außerdem sind im Geltungsbereich die Flurstücke 801/1, 812 und 812/1 jeweils teilweise enthalten.

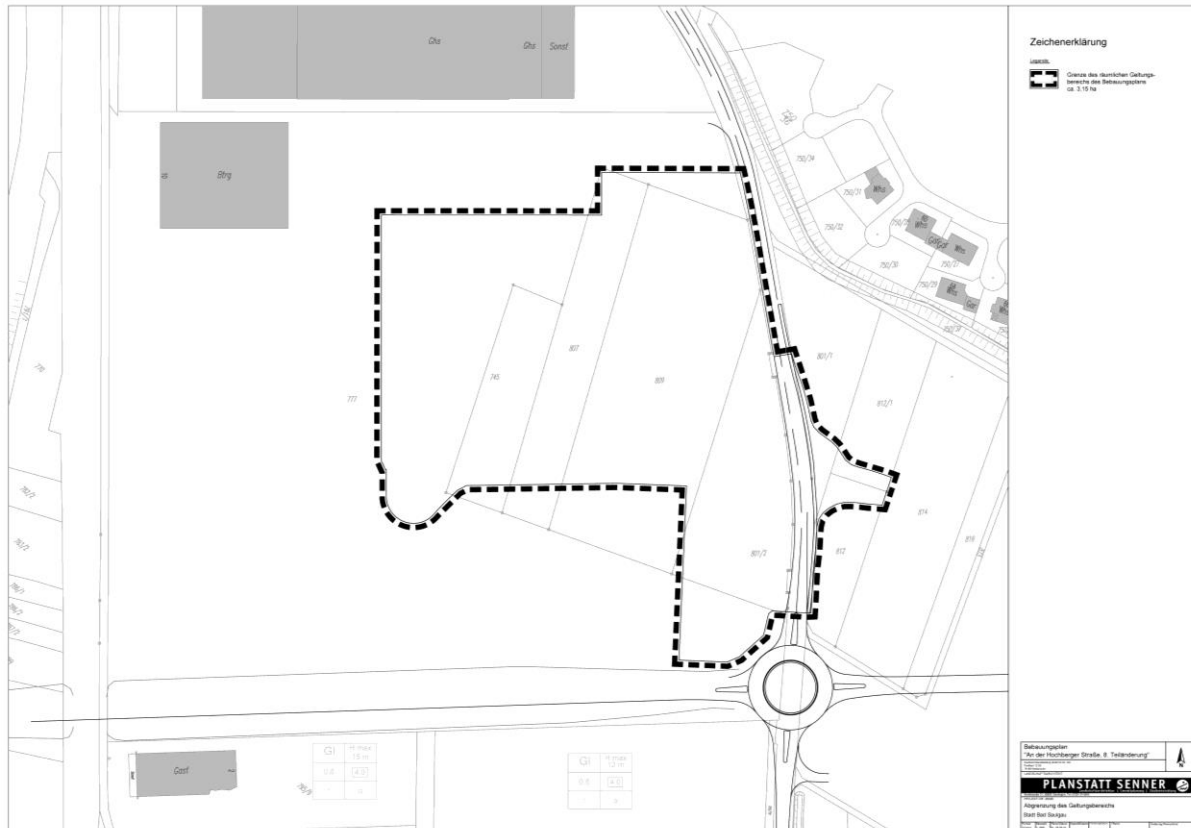


Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs, 31.491 m²

5.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Markts in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Markts ist mit ca. 4.500 m² geplant gegenüber 4.860 m² im Bestand. Die Verkaufsfläche des Anbieters Kaufland wird somit mit der Verlagerung reduziert werden. Das Einkaufen wird für die Kunden jedoch attraktiver und bequemer, auch die internen Betriebsabläufe können optimiert werden. Mit der Verlagerung der Kaufland-Filiale am Planstandort kann somit für Bad Saulgau eine zeitgemäße Aufstellung des einzigen SB-Warenhauses im Lebensmittelsektor erreicht werden. Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Kaufland-Markts an die Platzstraße schaffen.

5.3 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Regionalplan

Für das Plangebiet ist ein Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe dargestellt.

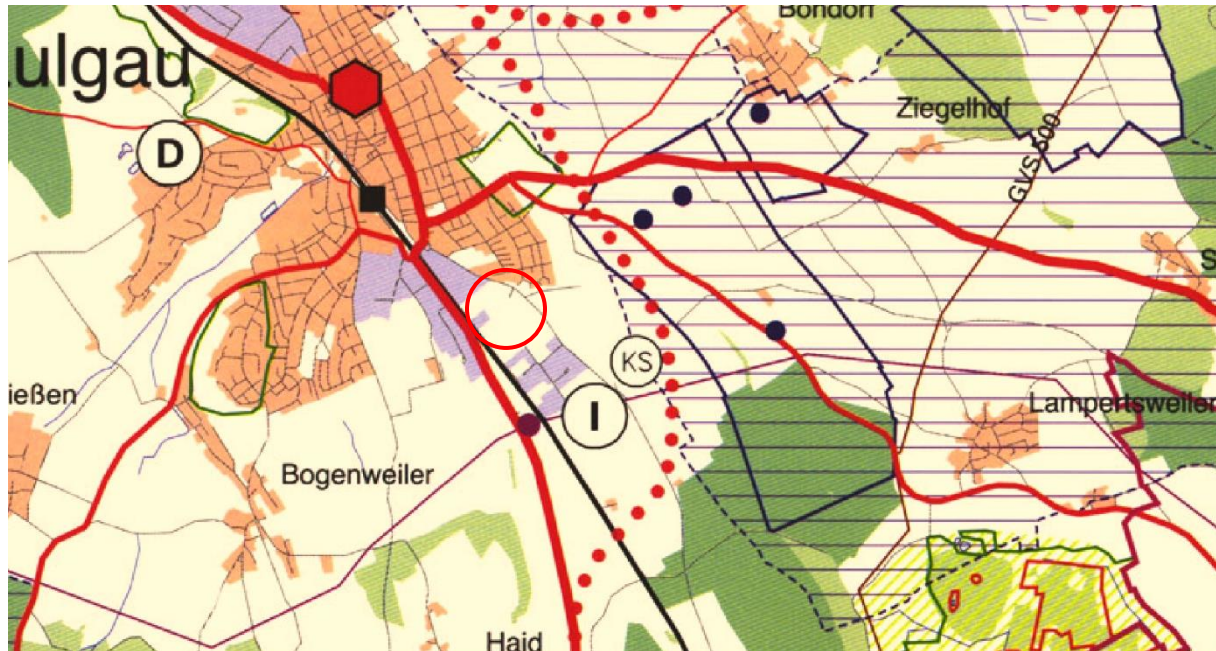


Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Blatt Nord, Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Lage des Plangebiets rot markiert

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche dargestellt. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist notwendig.

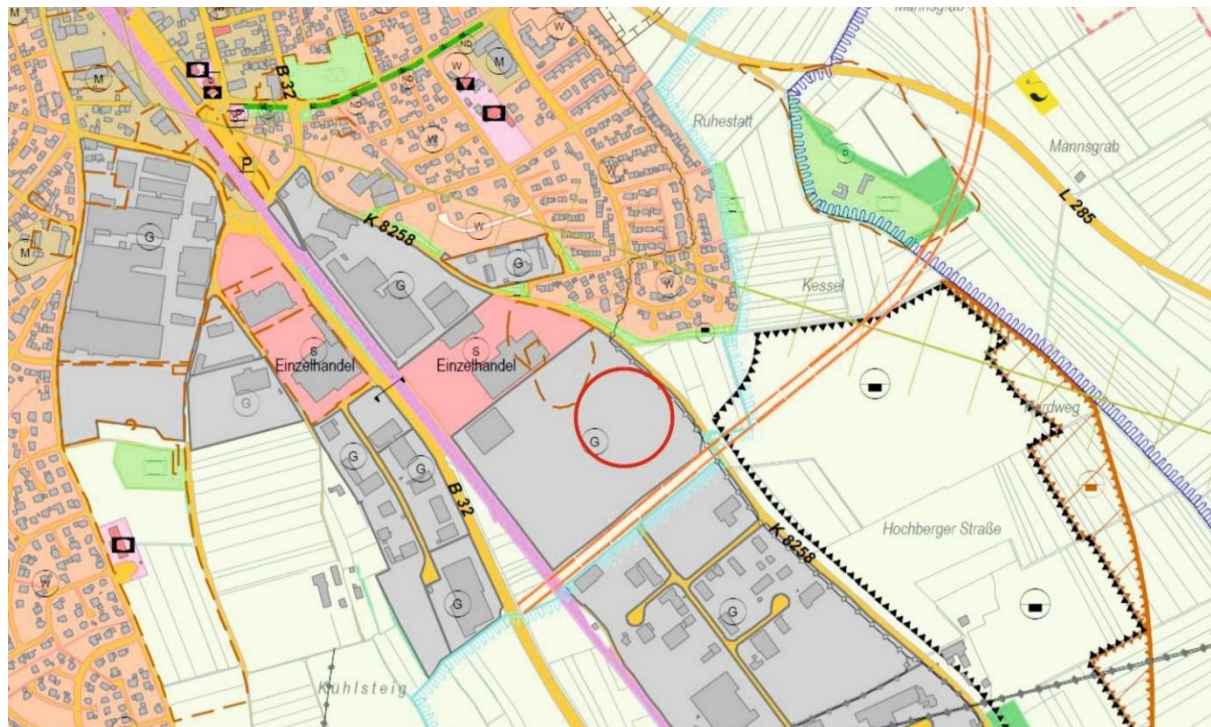


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Lage des Plangebiets rot markiert

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Hochbergstraße“ vor, der mit Bekanntmachung vom 23.10.1980 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet „Kaufland“ im westlichen Bereich ein Industriegebiet und im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die zulässige Grundfläche beträgt 0,8 und die maximal zulässige Gebäudehöhe 12,0 m bzw. 15,0 m.

5.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Für das Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Hochberger Straße“ vor, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Teil des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geändert, um die Ansiedlung des Kaufland-Markts zu ermöglichen.

5.5 BESTAND

Nutzung

Der Geltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt, außerdem befindet sich hier eine kleinere Teststrecke für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die zur benachbarten Firma Claas gehört. Diese ist stark eingegrünt. Die Platzstraße wird von einer Baumreihe begleitet.



Abb.: Plangebiet und Platzstraße



Abb.: Nördlich angrenzender Toom-Markt und westlich angrenzende Firma Claas

Topografie

Das Plangebiet steigt nach Norden und Westen hin an, der Höhenunterschied beträgt etwa 3,0 m, die durch die derzeitige Nutzung als Teststrecke bedingt sind.

Verkehrssituation

Der Standort des Vorhabens Kaufland befindet sich am südöstlichen Ortsausgang der Kernstadt am Kreuzungspunkt zwischen Platzstraße und der neuen Umgehungsstraße. Erschlossen wird das Plangebiet von der Platzstraße aus, die nach Norden in Richtung Stadtmitte führt und im Süden über einen Kreisverkehr an die B 32 angebunden ist.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandorts mit dem Pkw ist aufgrund der Andienung über die Umgehungsstraße gut. Eine Anbindung an die zentrale Ortslage oder an Wohngebietslagen von Bad Saulgau über einen Fuß- und Radweg besteht derzeit allerdings nicht, auch gibt es keine Fußgängerbeziehungen, die durch das Gebiet führen.

Die nahe gelegenen Fachmärkte werden vor allem mit dem Auto angefahren.

Für Fußgänger und Radfahrer verläuft ein Weg entlang der Altshäuser Straße, in einigem Abstand südwestlich des Plangebiets.

Eine Anbindung des Standorts an das ÖPNV-Netz ist derzeit nicht gegeben. Die nächsten Wohngebietslagen befinden sich nordöstlich der Platzstraße auf Höhe des Anbieters Toom.

5.6 GUTACHTEN

Geräuschimmissionsprognose

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm bei rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, in Auftrag gegeben.

Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die Geräuschbelastung des geplanten Kaufland-Marktes inkl. der Vorbelastung durch den Toom-Baumarkt und die Claas-Teststrecke werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.
- Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten.
- Gegen den Anlagenzielverkehr bestehen keine Bedenken.
- Gegen tieffrequente Geräuschimmissionen bestehen keine Bedenken.

Fazit: Gegen den geplanten Betrieb des Kaufland-Lebensmittelmarktes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, sofern die im Gutachten genannten Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden. Um dies sicherzustellen, sind diese in den Textlichen Festsetzungen zwingend festgesetzt worden.

Auf das vollständige Gutachten im Anhang wird verwiesen.

Einzelhandel

Zum Thema Einzelhandel liegen zwei Gutachten vor, deren Zusammenfassung untenstehend aufgeführt ist. Auf die vollständigen Gutachten im Anhang wird verwiesen.

- Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2012
- Aktualisierte / ergänzte planungsrechtliche Regelungen des Einzelhandelskonzepts Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, August 2013

Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH

Die Stadt Bad Saulgau hat die imakomm AKADEMIE im Mai 2012 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verlagerung einer Filiale der Firma Kaufland am Standort Bad Saulgau beauftragt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Mit der Verlagerung der Kaufland-Filiale am Planstandort kann für Bad Saulgau eine zeitgemäße Aufstellung des einzigen SB-Warenhauses im Lebensmittelsektor erreicht werden.
2. Grundsätzlich widerspricht der Standort dem Einzelhandelskonzept, das für diesen Bereich keine Einzelhandelsnutzung vorsieht. Aufgrund der Planungen der Firma Claas am Altstandort werden dort aber zukünftig keine Flächen mehr für Einzelhandel zur Verfügung stehen, die dafür eigentlich vorgesehen sind. Da die Firma Claas mit ihrem Eigenbedarf am Altstandort eine Konzentration ihrer Nutzungen anstrebt und eine Entwicklung der Firma aus wirtschaftlicher Sicht auch für den Gesamtstandort Bad Saulgau zu begrüßen ist, gilt es alternative Einzelhandelsflächen zu prüfen, was nach Angaben der Stadtverwaltung bereits durch die Stadtverwaltung und die Firma Kaufland erfolgt ist. Da nach dieser Prüfung keine realistischen Standortalternativen bestehen, gilt es abzuwägen, ob die im Einzelhandelskonzept eigentlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen anstatt der zukünftig durch die Firma Claas genutzten Flächen verwendet werden. Hierbei gilt es aber, einen Anschluss an die bestehenden Einzelhandelsflächen in der Nähe des Planstandorts zu schaffen.
3. Bezüglich der einschlägigen Prüfkriterien kann festgehalten werden:
 - Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten. Sowohl im Bereich Lebensmittel als auch in den Randsortimenten stammen mehr als 70% des Planumsatzes aus dem Mittelbereich von Bad Saulgau.
 - Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten. Aus gutachterlicher Sicht besteht jedoch eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit der Planung führt.
 - Das Beeinträchtigungsverbot wird gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in allen Zonen im Umland und gegenüber allen Standortlagen insgesamt eingehalten. Dies gilt sowohl für das Hauptsortiment Lebensmittel als auch für alle Randsortimente. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet. Allerdings wird das Beeinträchtigungsverbot im Bereich Lebensmittel für den zentralen Versorgungsbereich in Bad Saulgau knapp überschritten. Dies gilt für die Betrachtung des Vorhabens als Neuansiedlung (hypothetisch). Berücksichtigt man, dass es sich tatsächlich um eine Standortverlagerung OHNE Verkaufsflächenerweiterung handelt, halten wir den rechnerischen Befund und damit das Ergebnis dennoch für unkritisch. Im Übrigen

wird auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich das Beeinträchtigungsverbot bei den zunächst als kritisch zu vermutenden Randsortimenten, bei denen es sich häufig um zentrenrelevante Randsortimente handelt, klar eingehalten.

4. Aus gutachterlicher Sicht kann die Standortverlagerung des Anbieters Kaufland befürwortet werden, sofern der aufgezeigte „Standorttausch“ konsequent umgesetzt und damit den städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. dem Grundgedanken des Einzelhandelskonzepts Bad Saulgau entsprochen wird.

Aktualisierte / ergänzte planungsrechtliche Regelungen des Einzelhandelskonzepts Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH

Die imakomm AKADEMIE hat für die Stadt Bad Saulgau ein „Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“ erarbeitet. Daraus ergibt sich für den Gesamtstandort Bad Saulgau eine klare Priorität für die Einzelhandelsentwicklung, die insgesamt gesehen – nun nicht mehr nur auf die untersuchten Standorte bezogen - folgende Schwerpunkte erfolgt:

- Die klare Priorität liegt auf der Innenstadtentwicklung, da die Innenstadt derzeit vergleichsweise schwach aufgestellt ist (bspw. ungünstiges Verkaufsflächenverhältnis von City zu Gewerbegebieten in Kombination mit unterdurchschnittlicher Bindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich).
- Parallele Weiterentwicklung der Standorte „Salgo“, Gewerbegebiet Süd und Standort Platzstraße (ohne östlichen Bereich) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Aufrechterhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Standorts Paradiesstraße.
- An weiteren Standorten keine Weiterentwicklung des Einzelhandels, um eine Konzentration auf wenige leistungsstarke Standorte zu ermöglichen und so die Kaufkraft zu bündeln.

Zentrales, planungsrechtliches Steuerungsinstrument für die Umsetzung der grob skizzierten Ziele und Strategien stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste dar. Das Gutachten enthält die eigentliche Sortimentsliste („Bad Saulgauer Liste“) auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Bad Saulgau (auch Stadtteile), dann die Begründungen für die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den „zentrenrelevanten“ bzw. „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten.

Artenschutz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Da die Zauneidechse das Gebiet ganzjährig nutzt, wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen, Untere Naturschutzbehörde, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchgeführt (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG), um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird. Eine ehemalige Kiesgrube in der Nähe des Plangebiets wurde entbuscht sowie Sandlinsen und Totholz eingebracht (Verweis auf das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“.)

Mit der Umsiedlung der gefangenen Zauneidechsenindividuen wurde sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Zudem wird das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) vermieden.

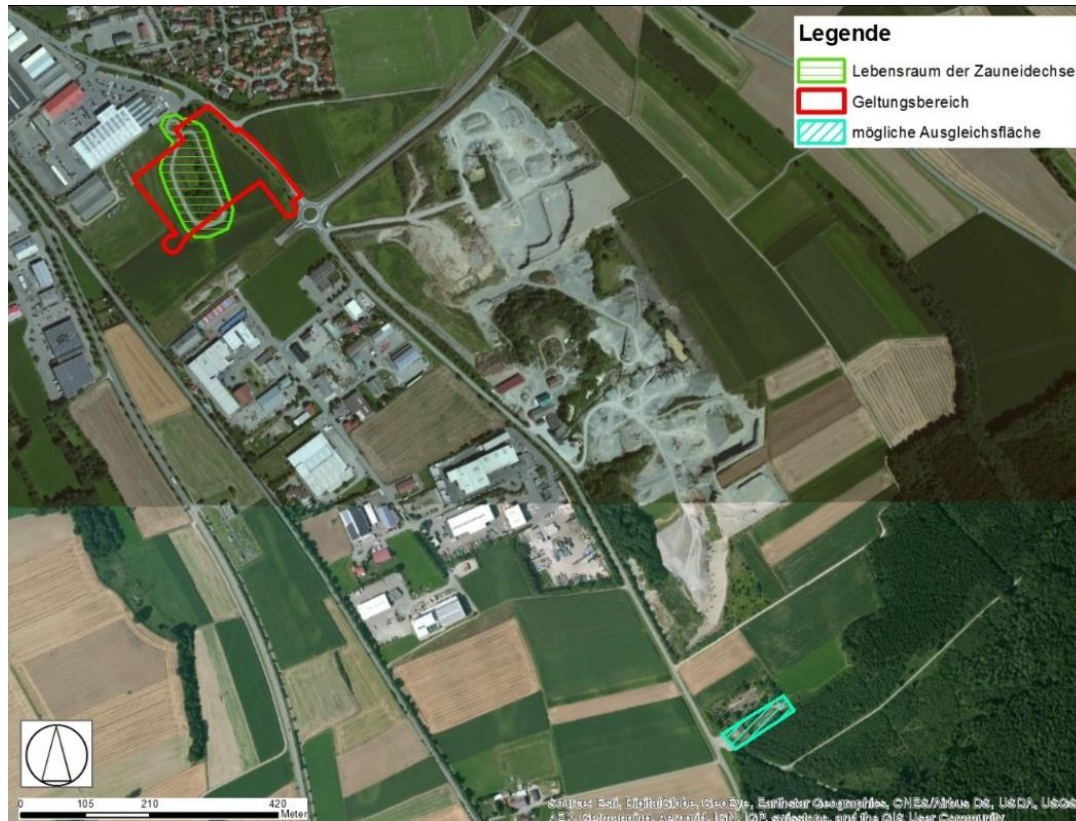


Abb.: Lage des Plangebiets und der Ausgleichsfläche (Flurstück 1286, Gemarkung Bad Saulgau)

Die durchgeführten Maßnahmen zur Optimierung des Zauneidechsenbiotops auf Flurstück 1286 sind in dem artenschutzrechtlichen Gutachten aufgelistet (siehe Anhang des Bauungsplans).

Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Verlagerung des bestehenden Kaufland-Marktes wurde von der BrennerPlan GmbH im Februar 2016 ein Verkehrsgutachten („Verkehrsgutachten zum Linksabbiegestreifen in der Platzstraße“) erstellt. Dort wurde zur Anbindung des neuen Kauflands und die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens in der Platzstraße geprüft. Auf das vollständige Gutachten mit Stand Februar 2016 im Anhang wird verwiesen.

Das Verkehrsgutachten wurde im Februar 2018 aktualisiert, da zur Anbindung des Kauflands nun ein Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 36 m vorgesehen ist. Die Verkehrserzeugung und -verteilung des ersten Gutachtens wurden übernommen und anschließend die Leistungsfähigkeit gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ überprüft und bewertet.

Der Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 36 m wird im Planfall mit der QSV A bewertet und ist somit uneingeschränkt leistungsfähig.

Ein fiktives Worst-Case-Szenario mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Zufahrt 3 (Zufahrt in Richtung Osten) von 200 ein- und 200 ausfahrenden Kfz / h, 50 querenden Fußgängern an allen 4 Zufahrten und einer nochmaligen Erhöhung des gesamten Verkehrsaufkommens um 10 % ergibt eine QSV A und somit ist der Kreisverkehr leistungsfähig, auch wenn sich das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen sollte.

Auf das vollständige Gutachten mit Stand Februar 2018 im Anhang wird verwiesen.

5.7 PLANUNG

Im Geltungsbereich ist der Neubau des Lebensmittelmarkts im nordwestlichen Bereich vorgesehen, der um verschiedene Konzessionäre ergänzt wird.

Der Kunde betritt den Markt durch den überdachten Eingangsbereich und den anschließenden Windfang. Hier beginnt die Ladenpassage, die sogenannte Mall. Diese erschließt auf der einen Seite die Konzessionäre, auf der anderen Seite den eigentlichen Markt und integriert außerdem Nutzungen wie die Leergutannahme und Kunden-WC. Südlich des Gebäudes befindet sich der Anlieferhof.

Die Verkaufsfläche des Kaufland-Markts ist mit ca. 4.500 m² geplant. Des Weiteren sind eine Konzessionärsfläche mit ca. 300 m² sowie die entsprechenden internen Erschließungsflächen, Neben-, Personal- und Lagerräume vorgesehen.

Erschließung und Parkierung

Die Zufahrt zum Markt und zu den Parkplätzen erfolgt von der Platzstraße aus über einen neuen Kreisverkehr. Von diesem geht eine neue Erschließungsstraße am südlichen Rand des Geltungsbereichs ab. Hierüber erfolgt auch die Anlieferung des Markts über eine separate Zufahrt, die den Anlieferhof erschließt.

Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Hofflächen, auf den Zufahrtsstraßen und den Stellplätzen wird in Retentionsräumen im südlichen Teil des Geltungsbereichs aufgefangen und zeitverzögert versickert.

5.8 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz		
	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil (Werte gerundet)
Sondergebiet SO	22.187	70,5
Straßenverkehrsfläche	3.988	12,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	846	2,7
Öffentliche Grünfläche	1.105	3,5
Private Grünfläche	3.365	10,7
Gesamtsumme Geltungsbereich	31.491	100,0

Bad Saulgau, den 20.10.2022

Bürgermeisterin
Doris Schröter

6. ANLAGEN

- Pflanzliste
- Planteil Bebauungsplan
- Gutachten
 - Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2012
 - Städtebauliche und funktionale Bewertung Verlagerungsvorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2013
 - Aktualisierte / ergänzte planungsrechtliche Regelungen des Einzelhandelskonzepts Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE GmbH, August 2013
 - Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 und TA Lärm, rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Oktober 2015
 - Verkehrsgutachten zum Linksabbiegestreifen in der Platzstraße, Brenner Plan, Februar 2016
 - Aktualisiertes Verkehrsgutachten, Brenner Plan, Februar 2018
 - Artenschutzrechtliches Gutachten inkl. CEF-Maßnahmen und saP-Formblätter (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), Planstatt Senner, Februar 2017
 - Immissionsschutzgutachten, RW Bauphysik, Januar 2019

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1: Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Hochstamm, Stammumfang mind. 20/25 cm in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzliste 2: Laubbäume 2. Ordnung

Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus inermis	Schwedische Mehlbeere
Populus tremula	Espe
Betula pendula	Hänge-Birke

Ergänzend zu Pflanzliste 2 können auch folgende Bäume verwendet werden:

Pyrus communis	Birne
Malus spec.	Zierapfel

Es wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden sind.

Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung des bestehenden Kaufland-Marktes an den Standort Platzstraße in Bad Saulgau

Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
D-73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
Dr. Peter Markert
Dipl. Geographin Julia Bubbel

Projektbearbeitung:
Dipl. Geograph Matthias Prüller

Aalen/Bad Saulgau, im Juli 2012

Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Saulgau hat die imakomm AKADEMIE im Mai 2012 mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Verlagerung einer Filiale der Firma Kaufland am Standort Bad Saulgau beauftragt.

Hintergrund: Die Firma Kaufland **plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“**. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.700 m² geplant gegenüber **4.860 m² im Bestand**. Des Weiteren ist eine Konzessionärsfläche mit 450 m², sowie eine Mall einschließlich Windfang mit ca. 350 m² geplant. Die Verkaufsfläche des Anbieters Kaufland wird somit mit der Verlagerung reduziert werden. Das Vorhaben fällt klar unter das raumordnerische Kriterium der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO bzw. gemäß der aktuellen Rechtsprechung.

Angesichts der Großflächigkeit des Vorhabens wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortkommune selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.** Da bei einem Erweiterungsvorhaben gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht allein die Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Planumsatzes durch die Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt werden dürfen, sondern vielmehr die **Auswirkungen des Gesamtvorhabens** (bestehender Umsatz + Planumsatz gemäß Verkaufsflächenerweiterung) bei der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung des entsprechenden Betriebes untersucht werden müssen, ist auch bei einer Verkaufsflächenreduktion das Gesamtvorhaben zu untersuchen.

Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

Für die Auswirkungsanalyse wurden v.a. folgende **Daten und Unterlagen** verwendet und berücksichtigt:

- „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“¹ als raumordnerische Bewertungsgrundlage (Abschnitt 3.3.7),
- „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“, nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996,
- „Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“, imakomm AKADEMIE, 2010.

Die gutachterliche Stellungnahme dient zur Entscheidungsfindung bei der Genehmigung des Vorhabens.

Dr. Peter Markert, Dipl.-Geographin Julia Bubbel, 13. Juli 2012

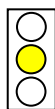
¹ Bewertungskriterien (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beinträchtungsverbot) werden mit ungefähren Richtwerten in der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001 konkretisiert.

Inhaltsverzeichnis

1	Zentrale Ergebnisse	5
2	Die Rahmenbedingungen und das Vorhaben.....	9
2.1	Die Rahmenbedingungen	9
2.1.1	Aufgabenstellung und relevante Daten zum Lebensmitteleinzelhandel.....	9
2.1.2	Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg.....	12
2.1.3	Einstufung des Vorhabens anhand bestehender Konzepte.....	14
2.2	Das Vorhaben.....	18
2.2.1	Daten zum Vorhaben.....	18
2.2.2	Der Planstandort.....	18
2.3	Fazit	21
3	Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation	23
3.1	Methodik.....	23
3.2	Einzugsgebiet des Vorhabens	24
3.3	Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet	26
3.4	Ist-Analyse der Angebotssituation im Einzugsgebiet.....	29
3.4.1	Angebotssituation in Zone 1	29
3.4.2	Angebotssituation in Zone 2	32
3.4.3	Angebotssituation in Zone 3	33
3.4.4	Angebotssituation im weiteren Umland.....	35
3.5	Fazit: Ist-Analyse	37
4	Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens.....	38
4.1	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot.....	38
4.2	Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens	40
4.3	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot	47
4.4	Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtungsverbot	49
4.4.1	Betrachtung Sortimente Food-Bereich.....	49
4.4.2	Betrachtung Sortimente Nonfood-Bereich.....	56
4.4.3	Gesamtbewertung	61
4.5	Fazit	62
5	Hinweise zur Methodik	66

1 Zentrale Ergebnisse

1. Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:



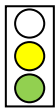
Das Integrationsgebot ist nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht besteht allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die dennoch zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt. Denn: Das Einzelhandelskonzept als Ausdruck der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Saulgau versucht, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet auf einzelne Standorte zu konzentrieren, u.a. auf den bestehenden Standort „SO EKZ Kaufland“ (Schlehenrain) mit den derzeitigen Anbietern Kaufland, Toom (Bauen und Technik) und Takko. Das Einzelhandelskonzept sieht hingegen für den Planstandort Platzstraße eine gewerbliche Entwicklung vor. Da die Flächen des bestehenden Einzelhandelsstandortes aber für die betriebliche Weiterentwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes Claas notwendig sind, sind die angesprochenen Betriebe mittelfristig zur Verlagerung quasi gezwungen. Konkrete Verlagerungspläne für die Anbieter Kaufland (eben Gegenstand dieser Analyse) und Toom (Bauen und Technik) liegen vor. Der Anbieter Toom (Bauen und Technik) soll hin zum zweiten bestehenden Toom-Markt (Wohnen und Garten; Standort „An der Hochberger Straße“) in Bad Saulgau, also an den nördlich des Planstandortes Kaufland gelegenen Standort, verlagern. Damit würden die Funktionen der beiden Standorte Platzstraße / An der Hochberger Straße und SO EKZ Kaufland quasi getauscht und dem Grundgedanken des Einzelhandelskonzeptes – Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf einzelne Standorte einerseits und damit „Freihalten“ von Standorten für eine rein gewerbliche Entwicklung andererseits – nach wie vor Rechnung getragen. In diesem Sinne wird Ziel 5 des Einzelhandelskonzeptes entsprochen (Verlagerung zwar an einen nicht dafür vorgesehen Standort, dafür aber Aufgabe eines bestehenden Standortes, Verkaufsflächenerweiterung wird nicht durchgeführt). **Wir halten daher diesen „Standorttausch“ unter Einhaltung einzelner Bedingungen (siehe dazu im Kapitel „Zentrale Ergebnisse“ die Hinweise zum Punkt „Umsetzungsempfehlungen“) für richtig.**

2. Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:



Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten. Es stammen ca. 70-75% des Planumsatzes aus dem Mittelbereich von Bad Saulgau. Hierbei berücksichtigt sind auch Umsätze der geplanten Konzessionäre.

3. Bewertung Vorhaben gemäß Beeinträchtigungsverbot:



Das Beeinträchtigungsverbot wird auch bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl in Bad Saulgau insgesamt als auch im Umland eingehalten (Betrachtungen jeweils inklusive der Umsätze der Konzessionäre). Details:

Bereich Lebensmittel / Food-Bereich:

- Schädigende Auswirkungen auf Standortlagen in den Umlandgemeinden durch Umsatzumverteilungen sind klar auszuschließen. Dies trifft sowohl auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch auf die Randsortimente zu.
- Für Bad Saulgau gilt: Auch hier wird das Beeinträchtigungsverbot eingehalten. Die Umverteilungsquote bewegt sich noch unterhalb des Schwellenwertes von 10%. Eine Differenzierung nach Standortlagen innerhalb von Bad Saulgau zeigt: Lediglich der zentrale Versorgungsbereich wird mit einer Umverteilungsquote von ca. 10-11% „getroffen“. Berücksichtigt man jedoch, dass es sich tatsächlich lediglich um eine Standortverlagerung einer bestehenden Kaufland-Filiale OHNE Verkaufsflächenerweiterung handelt, halten wir das Ergebnis auch für den zentralen Versorgungsbereich für nicht kritisch.

Nonfood-Bereich:

- Bei den Randsortimenten des Nonfood-Bereichs sind keine schädigenden Auswirkungen sowohl in den Kommunen der Zonen 2 und 3 als auch im weiteren Umland zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot wird klar eingehalten, auch für jede einzelne Kommune.

- In Bad Saulgau liegt die Umverteilungsquote im Non-Food-Bereich ebenfalls deutlich unter 10%. Dies gilt auch bei einer differenzierten Betrachtung nach Standortlagen. Insbesondere auch für den zentralen Versorgungsbereich sind bei den zunächst als kritisch zu vermutenden sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten und auch bei der Betrachtung des Gesamtvorhabens (= hypothetische Annahme einer Neuansiedlung) schädigende Auswirkungen klar auszuschließen – die Umsatzumverteilungen liegen auch hier je Sortiment deutlich unter 10%.

4. Empfehlung:

Aus gutachterlicher Sicht kann die Standortverlagerung des Anbieters Kaufland befürwortet werden, sofern der aufgezeigte „Standorttausch“ konsequent umgesetzt (vergleiche im Folgenden die Umsetzungsempfehlungen) und damit den städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. dem Grundgedanken des Einzelhandelskonzeptes Bad Saulgau entsprochen wird. Damit kann das Ziel des Regionalplans, großflächige Einzelhandelsbetriebe nur an integrierten Standorten zuzulassen (Z 2.5.2) nicht eingehalten werden, wir halten aber dennoch eine raumordnerische Verträglichkeit für gegeben (siehe vorherige Ausführungen und die Tatsache, dass im Regionalplan keine Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel definiert sind), da sowohl Kongruenzgebot als auch Beeinträchtungsverbot im Umland klar eingehalten werden.

5. Umsetzungsempfehlungen:

- a) **Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet.** Nach Aussagen der Stadtverwaltung Bad Saulgau bestehen für die Verlagerung des Anbieters Kaufland keine anderen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Eine Prüfung erfolgte seitens der Stadtverwaltung und des Anbieters Kaufland. Basierend auf diesem Ergebnis, halten wir die Inwertsetzung des Planstandortes unter den zum Integrationsgebot angeführten Überlegungen für vertretbar.

-
- b) **Erarbeitung von Maßnahmen zur besseren Anbindung des Planstandortes.** Dies betrifft v.a. die Anbindung an das ÖPNV-Netz aber auch Maßnahmen zur Anbindung an das Radwegenetz.
 - c) **Dokumentation des „Standorttausches“ im Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Saulgau und Beschluss des zu überarbeitenden Kapitels 7 des Einzelhandelskonzeptes** (= Kapitel zur planungsrechtlichen Umsetzung der Einzelhandelssteuerung).
 - d) **Planungsrechtlicher Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Sortiment am Planstandort.**
 - e) **Vertragliche Vereinbarung mit der Fa. Kaufland bzw. mit der Fa. Claas, in der ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen am bisherigen Kaufland-Standort zugesichert wird.**

2 Die Rahmenbedingungen und das Vorhaben

2.1 Die Rahmenbedingungen

2.1.1 Aufgabenstellung und relevante Daten zum Lebensmitteleinzelhandel²

Aufgabenstellung:

Die Firma Kaufland **plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“**. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.700 m² geplant gegenüber **4.860 m² im Bestand**. Des Weiteren ist eine Konzessionärsfläche mit 450 m², sowie eine Mall einschließlich Windfang mit ca. 350 m² geplant. Die Verkaufsfläche des Anbieters Kaufland wird somit mit der Verlagerung reduziert werden. Damit fiele das Vorhaben unter das raumordnerische Kriterium der Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO bzw. gemäß der aktuellen Rechtsprechung.

Angesichts der Großflächigkeit des so entstehenden Marktes wird eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan respektive Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben notwendig. **Ziel der Auswirkungsanalyse ist es daher, mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in der Standortkommune selbst aber auch im Umland zu analysieren und zu bewerten.** Die einschlägigen Prüfkriterien sind Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot.

Für eine valide und fundierte Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende **Schritte** vorzunehmen:

- Kurze Darstellung des Rechtsrahmens in Form von Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg sowie nähere Definition des Vorhabens (Daten zum Vorhaben, Planstandort),









² Hinweis: Im Folgenden werden die Begriffe „Lebensmittel“ und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet.

- Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation,
- Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens durch Analyse der Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens sowie durch die Darstellung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen.

Relevante Daten zum Lebensmitteleinzelhandel:

Im Bereich Lebensmittel werden unterschiedliche Betriebsformen unterschieden. Die folgende Übersicht unterscheidet ausgewählte Betriebsformen anhand von Kriterien wie Umsatzanteil von Non-Food-Artikeln usw. Entsprechende Kennziffern zu einzelnen Betriebsformen werden dann an einzelnen Stellen im Rahmen der vorliegenden Analyse verwendet.

Vergleich unterschiedlicher Betriebsformen (klassische Abgrenzung, Durchschnittswerte)

Beispielhaft Betreiber:	Klassische Lebensmittel- Discounter	Supermärkte	Große Super- märkte ³	SB- Warenhäuser / Verbraucher- märkte
	 	 	 	 
Definition	Einzelhandelsge- schäft mit einer bisher üblichen Ver- kaufsfläche unter 1.000 m ² (Trend geht hin zu Ver- kaufsflächen über diesem Wert), das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenzt, auf umschlagstarke Artikel konzentrier- tes Lebensmittelan- gebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Akti- onsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt. ⁴	Ein Supermarkt ist ein Einzel- handelsgeschäft mit einer Ver- kaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m ² , das ein Le- bensmittelvoll- sortiment und Nonfood I- Artikel führt und einen geringen Anteil an Nonfood II auf- weist.	Ein großer Su- permarkt ist ein Einzelhandels- geschäft, mit einer Verkaufs- fläche zwischen 2.500 und 5.000 m ² , das ein Le- bensmittelvoll- sortiment sowie Nonfood I und Nonfood II- Artikel führt.	Ein SB- Warenhaus ist ein Einzelhan- delsgeschäft mit einer Verkaufs- fläche von min- destens 5.000 m ² , das ein Le- bensmittelvoll- sortiment und Nonfood I- Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II- Angebot führt.
Durchschnittliche Artikelzahl	ca. 1.400 bis 3.700	ca. 10.500	ca. 23.650 bis 29.750	ca. 47.500 bis 31.300
Umsatzanteil Food + Nonfood I 2009	92,4%	93,3%	90,6%	79,8%
Anteil Personal- kosten am Umsatz	6,8%	13,7%	12,7%	11,1%
Marktanteile (Um- satz) 2010	44,8%	27,6%	9,2%	14,5%
Quelle: EHI Retail Institute, Köln 2012, abgerufen unter www.handelsdaten.de ; EHI Handel aktuell, Ausgabe 2009/2010 sowie telefonische Auskünfte von Regional- und Expansionsabteilungen einzelner Lebensmittelan- bieter.				

³ Anmerkung: bisher wurden Anbieter mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und 5.000 m² zu Verbrauchermärkten gezählt und Anbieter von 400 – 1.500 m² als Supermärkte eingestuft. Mit Veröffentlichung des EHI Handel aktuell 2008/2009 wurde eine neue Einteilung mit Supermärkten von 400 – 2.500 m² und großen Supermärkten von 2.500 – 5.000 m² eingeführt; die Bezeichnung Verbrauchermarkt entfällt. Die aufgezeigten Beispiele für hier zugehörige Firmen können aufgrund unterschiedlicher Größenkonzepte aber auch zwischen den Betriebsformen variieren.

⁴ Als Nonfood I-Artikel werden laut „Handel aktuell“ (aktuelle Ausgabe) die eher nahversorgungsrelevanten Bereiche wie Drogeriewaren oder Tiernahrung eingestuft, während Nonfood II-Artikel mittel- bis langfristige Angebote, wie Bekleidung, Haushaltswaren oder Elektrowaren umfassen (Einteilung nach GS1-Warengruppenklassifizierung).

2.1.2 Vorgaben der Raumordnung und des Städtebaus in Baden-Württemberg

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortkommune (Gemeinde/Stadt, in welcher der Planstandort des Vorhabens liegt) sowie in Umlandkommunen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 (3)) sowie des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und dessen Konkretisierung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (hierbei v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu prüfen.⁵ Bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher) gelten demnach folgende **Prüfkriterien**:

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
- Das **Konzentrationsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober- Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, Plansatz 3.3.7). Großflächige Einzelhandelsbetriebe kommen hingegen auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

⁵ Vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 21. Februar 2001.

- Das **Kongruenzgebot** fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortkommune generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).
- Das **Beeinträchtungsverbot** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan für die Region Bodensee-Oberschwaben ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses). Durch diese Regelung sollen vor allem drohende Geschäftsaufgaben verhindert werden.

Wichtiger Hinweis: Liegt ein Erweiterungsvorhaben vor, bei dem ein bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe nach Durchführung der Verkaufsflächenerweiterung mit der Gesamtverkaufsfläche oberhalb des raumordnerischen Kriteriums zur Großflächigkeit liegen würde, muss in einer entsprechenden Auswirkungen das Gesamtvorhaben betrachtet werden. Dies bedeutet: Gemäß der aktuellen Rechtsprechung dürfen dann nicht allein die Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Planumsatzes durch die Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt werden. Betrachtet werden müssen vielmehr die **Auswirkungen des Gesamtvorhabens** (bestehender Umsatz + Planumsatz gemäß Verkaufsflächenerweiterung) bei der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung des entsprechenden Betriebes. Gleiches gilt ebenso bei einer Verlagerung, die mit einer Verkaufsflächenverkleinerung einhergeht. Auch hier sind die Auswirkungen des Gesamtvorhabens als Neuansiedlung zu prüfen.

Relevante Aussagen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben:

Im „Regionalplan Bodensee-Oberschwaben“, nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996, werden zudem folgende relevante Aussagen getroffen:

- Z 2.5.2: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zuzulassen. Einrichtungen dieser Art sind **nur an integrierten Standorten** zuzulassen. Ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sind sicherzustellen.
- G 2.5.2: Der Einzugsbereich solcher Vorhaben soll den **Verflechtungsbereich** des jeweiligen Zentralen Ortes **nicht überschreiten**; die örtliche **Grundversorgung im Einzugsgebiet soll nicht beeinträchtigt** werden.

2.1.3 Einstufung des Vorhabens anhand bestehender Konzepte

Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau:

Das Einzelhandelskonzept „Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“, erarbeitet durch imakomm AKADEMIE im Jahr 2012, gibt die **grundsätzliche Strategie** der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Einzelhandelssortimente vor und umfasst folgende relevanten Ziele:

- **Ziel 1: Konzentration Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt**
 - 1.1 Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig nur noch in der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel.

Hintergrund: Die autokundenorientierten Lagen bilden derzeit auch bei zentrenrelevanten Angeboten einen klaren Gegenpol bzw. eine Konkurrenz zur Innenstadt in Bad Saulgau, wodurch entsprechende Kundenpotenziale aus der Innenstadt abgezogen werden.

Effekt: Durch eine zukünftige geplante Vorgehensweise bei weiteren Ansiedlungsvorhaben kann eine weitere Schwächung der Innenstadt durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden.

- 1.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann außerhalb der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung vereinbar sein. Diese Regelung gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Als nahversorgungsrelevant gelten hier die Sortimente:

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Genussmittel- und Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen

In diesem Sinne ist die Nahversorgung am Standort Paradiesstraße zu sichern.

- **Ziel 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) kann unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten entsprechende Ansiedlungen aber auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.**

Hintergrund:

Der Regionalplan weist keine Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus. Laut interkommunalem Konzept der BBE ist der Standort Gewerbegebiet Süd als Ergänzung für sonstige Sortimente (außer Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten) vorgesehen.

- 2.1 Angesicht der erarbeiteten Ziele der künftigen Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau kann ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein. An folgenden Standorten sollen künftig keine Einzelhandelsansiedlungen mehr möglich sein, um diese für weitere Nutzungen frei zu halten (Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe) sowie ein weiteres Auseinanderziehen der Kaufkraft zu vermeiden:

- Im Ghai
- Ziegeleschle
- Westlich der Moosheimer Straße
- Moosheimer Straße
- An der Hochberger Straße 2 und 3

- **Ziel 3: Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und bestehendem Standort außerhalb der Innenstadt sind nur dann ausnahmsweise möglich, wenn die Verlagerung an einen Standort erfolgt, der nicht unter Punkt 2.1 genannt ist und mit der Verlagerung keine oder nur untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung erfolgt.**

- 5.1 Es ist zu beachten, dass den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht widersprochen wird, d.h. Verlagerungen nur an bestehende Einzelhandelsstandorte bzw. näher an die Innenstadt erfolgen.

- 5.2 Das jeweilige Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Ergänzende relevante Aussagen: Außerdem werden bei der räumlichen Konkretisierung für die Standorte Platzstraße und Gewerbegebiet Hochberger Straße folgende Aussagen getroffen:

- Da sich die Einzelhandelsangebote auf bestimmte Schwerpunktlagen konzentrieren sollten, ist für folgende Standorte zukünftig hingegen ein Ausschluss von Einzelhandel zu empfehlen. Bestehende Betriebe stehen dabei unter erweitert aktivem bzw. passivem Bestandsschutz:
 - Standort Im Ghai
 - Standort Platzstraße
 - Standort Gewerbegebiet Wiesenstraße/Martin-Staud-Straße
 - Standort Gewerbegebiet Hochberger Straße

- Die Standorte Platzstraße und Gewerbegebiet Hochberger Straße sind keine etablierten Einzelhandelsstandorte. Die Standorte werden mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße interessant für Neuansiedlungen auch aus dem Bereich Einzelhandel. Trotz teils großer Flächenpotenziale eher Weiterentwicklung in gewerbliche Richtung anstreben.

2.2 Das Vorhaben

2.2.1 Daten zum Vorhaben

Zentrale Daten des Vorhabens:

- Verlagerung eines bestehenden Marktes des Anbieters Kaufland am Standort Bad Saulgau vom Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort Platzstraße. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.700 m² geplant gegenüber **4.860 m² im Bestand**. Des Weiteren ist eine Konzessionärsfläche mit 450 m² (mit Betrieben aus den Bereichen Metzger, Bäcker, Apotheke, Tabak / Lotto / Zeitschriften und einem Dienstleistungsbetrieb (Friseur)), sowie eine Mall einschließlich Windfang mit ca. 350 m² geplant. Die Gesamtfläche der Einzelhandelskonzessionäre wird ungefähr 400 m² betragen.
- Betriebsform: SB-Warenhaus⁶.
- Planstandort: Platzstraße, Stadt Bad Saulgau (ca. 17.442 Einwohner, Mittelzentrum, Landkreis Sigmaringen).

2.2.2 Der Planstandort

Lage des Planstandortes:

Der Standort des Vorhabens Kaufland befindet sich am südöstlichen Ortsausgang der Kernstadt am Kreuzungspunkt zwischen Platzstraße und der neuen Umgehungsstraße. Die **verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes via Pkw** ist aufgrund der Andienung über die Umgehungsstraße positiv zu bewerten. Darüber hinaus ist das Plangrundstück, ausgehend von den angrenzenden Hauptverkehrsachsen, sehr gut einsehbar und verfügt über

⁶ Das Vorhaben liegt mit einer Verkaufsfläche von 4.700 m² für den Hauptanbieter Kaufland knapp unterhalb der Grenze zur Einstufung als SB-Warenhaus. Da das Gesamtvorhaben zusammen mit den geplanten Konzessionären aber über 5.000 m² umfasst, wird das Vorhaben als SB-Warenhaus mit dem damit verbunden deutlich höheren Anteil an Non-Food-Angeboten eingestuft.

ausreichende Flächenpotenziale zur Schaffung von Parkierungsflächen. Eine Anbindung an die zentrale Ortslage oder an Wohngebietslagen von Bad Saulgau über einen Fuß- und Radweg besteht derzeit allerdings nicht. Auch eine adäquate Anbindung an das ÖPNV-Netz ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der Ortsrandlage kann derzeit nur bedingt eine Nahversorgungsfunktion festgehalten werden, da es sich um einen rein autokundenorientierten Standort handelt.

Der Standort befindet sich zwischen den gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebietes Hochberger Straße und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen an der Platzstraße (Toom (Wohnen und Garten), Lidl). Die nächsten Wohngebietslagen befinden sich nordöstlich der Platzstraße auf Höhe des Anbieters Toom (Wohnen und Garten), eine fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes ist somit kaum gegeben.



Näheres Umfeld des Planstandortes

Bild links: Lage am Ortsrand auf einer Brachfläche an der neuen Umgehungsstraße (Kreisverkehr - Kreuzung zur Platzstraße)

Bild rechts: südöstlich in einiger Entfernung gewerbliche Nutzungen anschließend

Planungsrechtliche Situation am Planstandort:

Für den Planstandort besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der planungsrechtlichen Festsetzung als Gewerbegebiet.

Standortfaktoren:

Positive Standortfaktoren:

- Verkehrsgünstige Lage entlang einer gut frequentierten Straße (zukünftige Umgehungsstraße).
- Sehr gute Einsehbarkeit.
- Nähe zu einer bestehenden Einzelhandelslage.

Negative Standortfaktoren:

- Ortsrandlage.
- Fußläufige Erreichbarkeit zu Wohnstandorten von Bad Saulgau kaum gegeben.
- Keine ÖPNV-Anbindung vorhanden.
- Solitärlage in einem Gewerbegebiet.

2.3 Fazit

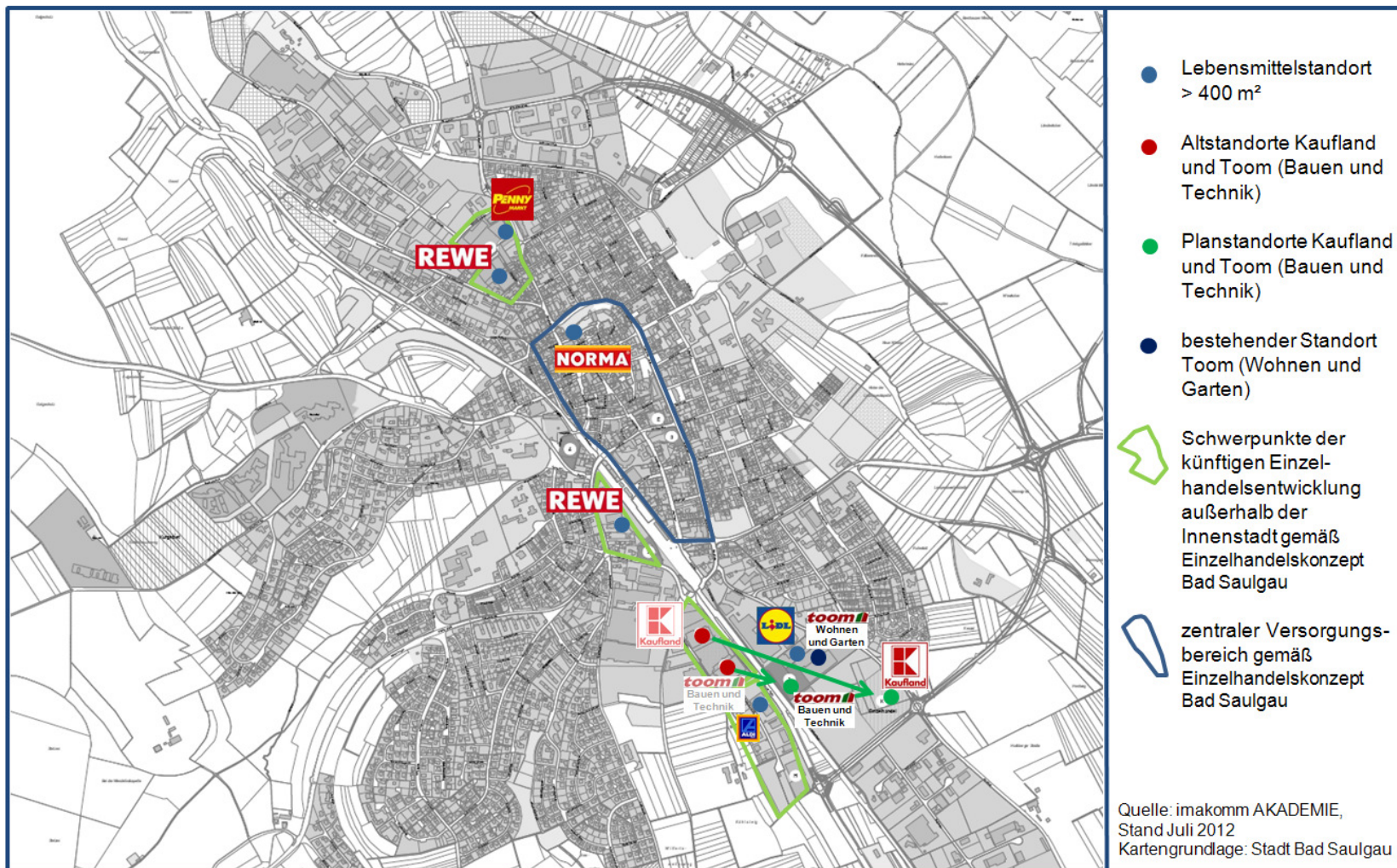
Bereits nach Analyse der Planstandortes lassen sich folgende Aussagen ableiten:

- Aufgrund seiner **verkehrsgünstigen Lage** erscheint der **Standort** an der „Platzstraße“ grundsätzlich und auch aus Sicht der Betreiber gut **geeignet** zu sein. Allerdings handelt es sich um einen rein autokundenorientierten Standort mit einer geringen Bedeutung für die Nahversorgung. Eine ausreichende fußläufige Anbindung bzw. mit dem Rad sowie dem ÖPNV ist aktuell nicht gegeben.
- Bei dem Planstandort handelt es sich um einen städtebaulich **nicht integrierten Standort**, der dem Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes von Bad Saulgau grundsätzlich zunächst widerspricht.
- Allerdings machen die Erweiterungspläne der Fa. Claas die Aufgabe des bestehenden Standortes Kaufland als Einzelhandelsstandort nötig. Zudem plant der Anbieter Toom (Bauen und Technik) eine Verlagerung an den bestehenden Standort Toom (Wohnen und Garten) an der Hochberger Straße (Konzentration der Angebote von Toom an dem nördlich des Kaufland-Planstandortes gelegenen Standort).

Die folgende Abbildung zeigt die wesentlichen Standortlagen der Lebensmittelanbieter in Bad Saulgau. Sie zeigt zudem die Lage des Planstandortes und geplante Veränderungen (Kaufland, Toom (Bauen und Technik)) sowie die gemäß Einzelhandelskonzept Bad Saulgau für eine künftige Einzelhandelsentwicklung v.a. vorgesehenen Standorte.

Inwieweit die Ansiedlung/Verlagerung des Anbieters Kaufland zu evtl. schädigenden Auswirkungen für Bad Saulgau sowie von Umlandkommunen führen könnte, kann nur auf Basis der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation im planobjektrelevanten Sortimentsbereich bewertet werden. Diese wird im Folgenden betrachtet.

Abbildung: Planstandort, wesentliche Wettbewerber, aktuell bekannte relevante Planungen und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Bad Saulgau im Überblick



3 Ist-Analyse der planobjektrelevanten Nachfrage- und Angebotssituation

3.1 Methodik

Es ist offensichtlich, dass einer Auswirkungsanalyse eine belastbare Datenerhebung zugrunde gelegt werden muss.

Im Folgenden sind die angewandten Methoden im Rahmen der Auswirkungsanalyse über die Verlagerung des Kaufland-Marktes in Bad Saulgau aufgeführt:

- Quantitative und qualitative Erfassung aller projektrelevanten Wettbewerber im gesamten Stadtgebiet von Bad Saulgau und im überörtlichen Einzugsgebiet. Für Bad Saulgau gilt: Das bereits bestehende Datenmaterial aus dem Einzelhandelskonzept⁷ wurde vereinbarungsgemäß durch die Stadt Bad Saulgau überprüft und durch zwischenzeitliche Änderungen im Bestand ergänzt. Die Verkaufsflächen wurden sortiments-scharf erhoben sowie die Anbieter zusätzlich nach qualitativen Kriterien bewertet.
- Begehung und Fotodokumentation des potenziellen Planstandortes in Bad Saulgau.

Fazit: Durch die Gesamterhebung der planobjektrelevanten Anbieter in Bad Saulgau gemäß quantitativer und qualitativer Kriterien liegen **belastbare Bestandsdaten** vor. Hinweis: Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf die sortiments-scharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

⁷ „Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“, imakomm AKADEMIE, 2010.

3.2 Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet wurde insbesondere auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstruktur, der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes festgelegt. Zudem wurden die Ergebnisse aus dem Einzelhandelskonzept Bad Saulgau berücksichtigt. Hier konnte das Einzugsgebiet durch eine Verbraucherbefragung verifiziert werden. Aufgrund der genannten Einschätzungen kann von folgendem Einzugsgebiet des Vorhabens ausgegangen werden:

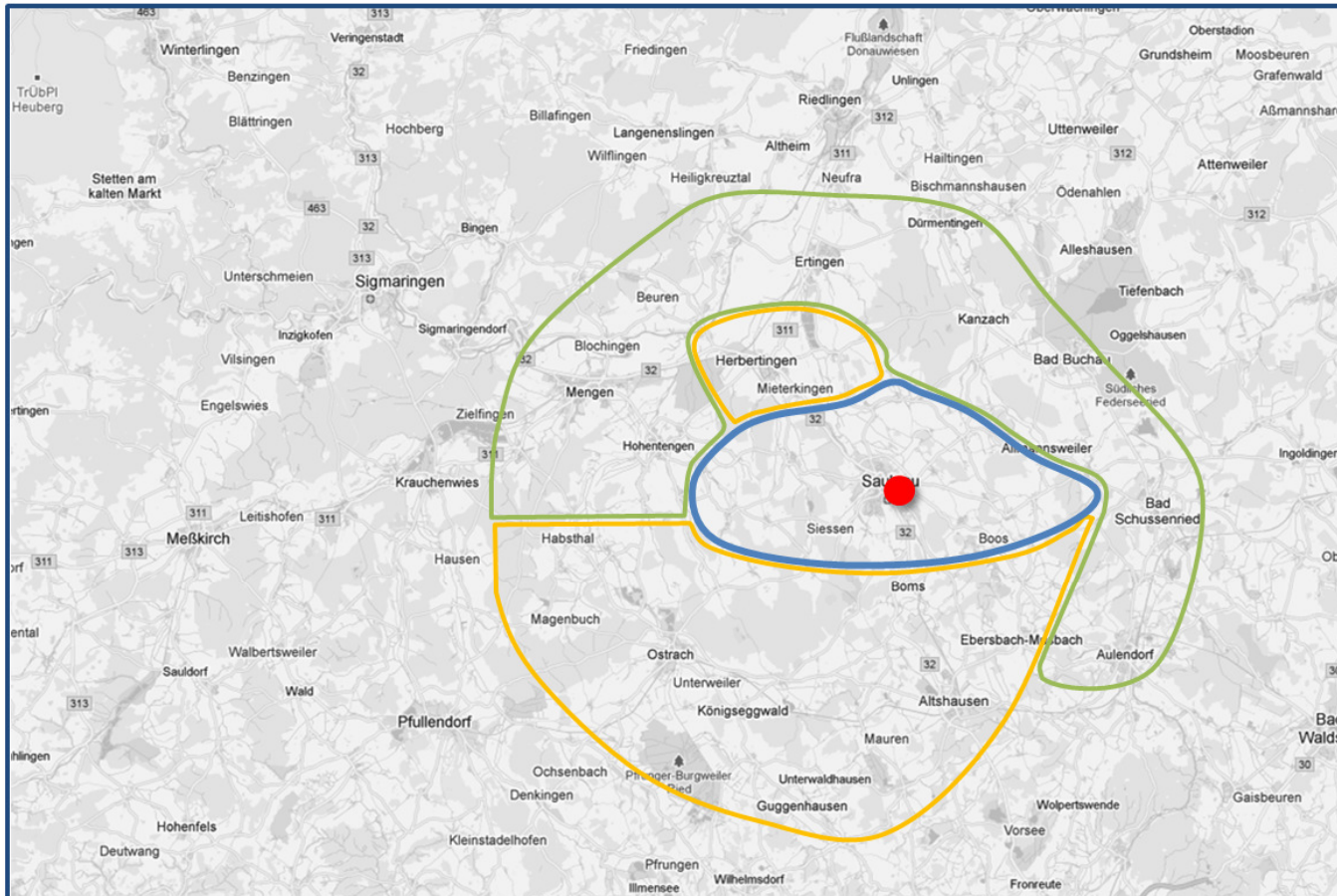
▪ Zone 1:	Bad Saulgau	17.442 Einwohner
▪ Zone 2:	Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichsteigen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königseggwald, Ostrach, Riedhausen, Unterwaldhausen	23.419 Einwohner
▪ Zone 3:	Allmannsweiler, Aulendorf, Bad Buchau, Bad Schussenried, Dürmentingen, Dürnau, Ertingen, Hohentengen, Kanzach, Mengen	45.682 Einwohner
▪ GESAMT:		86.543 Einwohner ⁸

Zum Einzugsgebiet des Planstandortes werden die Orte gezählt, die eine **mehr oder weniger klare Einkaufsorientierung zum Planstandort** haben. Das Einzugsgebiet entspricht dem Marktgebiet des Gesamtstandortes Bad Saulgau, da davon auszugehen ist, dass ein SB-Warenhaus entsprechende Versorgungsfunktionen für das Umland übernimmt, da dieser Betriebstyp in kleineren Kommunen nicht vorgehalten werden kann.

In der folgenden Karte ist das sich daraus ergebende **Einzugsgebiet des Vorhabens** grob dargestellt.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2010.

Das Einzugsgebiet des Kaufland-Marktes in Bad Saulgau



Marktgebiet von Bad Saulgau



Zone 1 (Stadt Bad Saulgau)



Zone 2



Zone 3



Planstandort Kaufland

Quelle: imakomm AKADEMIE,
Stand Juli 2012
Kartengrundlage: googlemaps,
www.googlemaps.de

3.3 Ist-Analyse der Nachfragesituation im Einzugsgebiet

Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** für **Bad Saulgau** liegt bei **ca. 5.006 € pro Einwohner im Jahr**. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt fällt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt damit unterdurchschnittlich aus (Bad Saulgau = 93,9⁹ wobei Deutschland = 100).

Vor diesem Hintergrund und auf Basis der Marktgebietszahlen ergeben sich folgende **Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet** des geplanten Kaufland-Marktes in Bad Saulgau im Bereich Lebensmittel:

- Die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt **Bad Saulgau (Zone 1)** beläuft sich auf ca. 87,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 40% auf den Bereich Lebensmittel, was einer verfügbaren Kaufkraft im Bereich Lebensmittel von **ca. 34,7 Mio. €** pro Jahr entspricht.
- In den zum Einzugsgebiet des Vorhabens gehörenden Gemeinden **Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichsteigen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königseggwald, Ostrach, Riedhausen, Unterwaldhausen (Zone 2)** summiert sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Lebensmittelbereich auf **ca. 49,7 Mio. €** pro Jahr.
- In Zone 3 und somit den Gemeinden **Allmannweiler, Aulendorf, Bad Buchau, Bad Schussenried, Dürmentingen, Dürnau, Ertingen, Hohentengen, Kanzach, Mengen (Zone 3)** beläuft sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Lebensmittelbereich auf **ca. 96,8 Mio. €** pro Jahr.
- Insgesamt ergibt sich somit für das **Einzugsgebiet** des Vorhabens eine relevante Kaufkraft im Bereich Lebensmittel von ca. **181,2 Mio. €** pro Jahr.

⁹ Für die Kaufkraftberechnung wurde hier die aktuelle GfK-Kaufkraftkennziffer 2011/12 verwendet.

Abweichungen hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Bezug auf die Daten des Einzelhandelskonzeptes können **mit geänderten Kennziffern der GfK** (z.B. durchschnittliche Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland heute = 5.329 €, im Vergleich 2009 = 5.201 €) **begründet werden**. Außerdem wurde der Anteil an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel **von der GfK von 34 - 35 % auf etwa 40 % angehoben**.

In den Randsortimenten ergeben sich folgende Kennzahlen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet:

Randsortimente							
Marktgebietszonen	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Bad Saulgau in Mio. €						
	Gesundheit / Körperpflege	Blumen / zoologischer Bedarf	Bücher / PBS / Spielwaren	Bekleidung / Schuhe / Sport	Elektrowaren	Haushalts- waren	sonstiger Ein- zelhandel ¹⁰
Zone 1 (Bad Saulgau)	6,9	2,3	5,6	10,5	8,9	1,3	3,5
Zone 2	9,8	3,3	8,0	15,0	12,7	1,8	5,1
Zone 3	19,1	6,5	15,5	29,3	24,7	3,6	9,9
Gesamt	35,8	12,1	29,1	54,8	46,3	6,7	18,5

Quelle: imakomm AKADEMIE 2012 auf Basis von GfK-Daten.

¹⁰ Der Sortimentsbereich sonstiger Einzelhandel umfasst hauptsächlich die relevanten Sortimente Gartenbedarf, Autozubehör und Sportgeräte / Fahrradzubehör.

3.4 Ist-Analyse der Angebotssituation im Einzugsgebiet

3.4.1 Angebotssituation in Zone 1

In der Stadt Bad Saulgau bestehen neben dem Angebot durch den bestehenden Kaufland-Markt weitere Anbieter aus dem Lebensmittelvollsortiments- und Discountbereich sowie kleinflächige Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk in integrierter und nicht integrierter Lage. Im Einzelnen zeigen sich dabei folgende Aspekte bezüglich der Ausstattung im Bereich Lebensmittel:

- Die Zentralitätskennziffer des Standortes gilt als ein Maß für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes, hier eben für den Lebensmittelbereich. Sie gibt an, ob und wie stark Umsatzzuflüsse aus dem Umland einer Kommune die Umsatzabflüsse aus der Kommune (beispielsweise in nahe gelegene Mittel- bzw. Oberzentren) per Saldo überwiegen. Die Zentralitätskennziffer errechnet sich aus der Gegenüberstellung des am Standort umgesetzten Einzelhandelsumsatzes und der am Standort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Werte größer 100 geben somit an, dass dem jeweiligen Einzelhandelsstandort ein Bedeutungsüberschuss gegenüber seinem Umland zukommt. Die Stadt Bad Saulgau erreicht im Segment Lebensmittel inklusive des bestehenden Kaufland-Marktes eine Zentralität von **132%**. Ohne den bestehenden Kaufland-Markt und seinen Konzessionären ergäbe sich lediglich eine Zentralitätskennziffer von **99%**. Dies wäre für ein Mittelzentrum wie Bad Saulgau als unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Die Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner ist ein Maß für die Angebotsausstattung einer Kommune im Bereich Einzelhandel. Durch den Bezug auf die Einwohnerzahl einer Kommune wird eine Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen ermöglicht. Die **Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner im Bereich Lebensmittel** beläuft sich in Bad Saulgau auf **derzeit 617 m² pro 1.000 Einwohner**. Im Vergleich zu anderen Kommunen ist der Wert als leicht überdurchschnittlich einzustufen, ohne die Kaufland-

Filiale wäre aber hier ein unterdurchschnittlicher Wert von 401 m² / 1.000 Einwohner festzuhalten.¹¹

- Die Kaufkraftbindungsquote¹² ist ein Indikator dafür, in welchem Maß es dem Einzelhandel einer Kommune gelingt, die Einwohner der Kommune selbst (nicht des Umlandes!) an sich zu binden. Die Kaufkraftbindungsquote errechnet sich aus der Gegenüberstellung des (sortimentspezifischen) Umsatzes aller Einzelhandelsbetriebe, den sie mit Einwohnern aus der Kommune erwirtschaften (Unterschied zur Zentralitätskennziffer, bei der der Gesamtumsatz mit allen Kunden, also auch Kunden aus dem Umland, verwendet wird), mit der einzelhandelsrelevanten (sortimentspezifischen) Kaufkraft der Einwohner der Kommune. In Bad Saulgau rangiert die **Kaufkraftbindungsquote** im Bereich Lebensmittel bei **ca. 81%** und ohne den bestehenden Kaufland-Markt bei ca. 72%. Dies bedeutet, dass ohne den bestehenden Kaufland-Markt eine für ein Mittelzentrum unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote vorliegt.¹³
- **Insgesamt ist festzuhalten, dass die Stadt Bad Saulgau ohne die bestehende Kaufland-Filiale ein eher unterdurchschnittliches Versorgungsniveau mit Lebensmitteln aufweisen würde. Die Filiale übernimmt derzeit klar eine Nahversorgungsfunktion für den Gesamtstandort Bad Saulgau.** Eine zeitgemäße Aufstellung des Marktes zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit ist somit von großer Bedeutung auch für den Standort Bad Saulgau.

¹¹ Laut GMA liegt die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Bereich Lebensmittel bei baden-württembergischen Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl bei 571 m² pro 1.000 Einwohner.

¹² Die Kaufkraftbindung wurde durch eine Abschätzung der Umsatzherkunft der einzelnen relevanten Betriebe in Bad Saulgau sowie anhand der Angaben der Einzelhändler bei den schriftlichen und mündlichen Befragungen im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts „Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“ ermittelt. D.h. neben einer Abschätzung anhand von Größe, Angebot und Wettbewerbssituation nach Betriebsform konnten auch Einzelhändlerangaben herangezogen werden, welcher Kundenanteil aus Bad Saulgau selbst stammt und welcher Umsatz von außen zufließt. Aus der Gesamtbetrachtung für Bad Saulgau lässt sich daraus eine möglichst realistische Kaufkraftbindung ermitteln.

¹³ Eine Vergleichbarkeit mit den Kaufkraftbindungsquoten aus dem Einzelhandelskonzept für Bad Saulgau ist nur begrenzt gegeben. Grund dafür ist neben einer leichten Veränderung der in Bad Saulgau vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und auch des Bestandes, vor allem eine Neuzuteilung der Kaufkraftanteile in den einzelnen Sortimenten durch die GfK. Werden nach heutigem Stand ca. 40% der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zugerechnet, lag dieser Wert 2009 noch bei lediglich 34 - 35%. Entsprechend steht heute mehr Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel zu Verfügung und die Kaufkraftbindung sinkt dadurch.

In den Randsortimenten ist derzeit folgende Nachfrage- und Angebotssituation gegeben.

Ausgewählte Kennzahlen zur Nachfrage- und Angebotssituation in Bad Saulgau					
Zone des Einzugsgebietes	Sortiment	Nachfragesituation	Angebotssituation		
		Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Verkaufsflächenausstattung**):	Größere Anbieter (Auswahl)	Kaufkraftbindungsquote*)**)
		in Mio. €	in m ² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner		in %
Zone 1: Bad Saulgau	Gesundheit / Körperpflege	6,9	134	Drogeriemarkt Müller (2x)	90
	Blumen / zoologischer Bedarf	2,3	77	Zootreff, Blumen-Laube, Fressnapf	50
	Bücher / PBS / Spielwaren	5,6	123	Spielwaren Reich, Buchhandlung Müller, Drogerie Müller	69
	Bekleidung / Schuhe	10,5	482	Vögele, Paulus, Deichmann, AWG, Reno, kik, big blue moment	>90
	Elektrowaren	8,9	225	Expert, Toom Wohnen und Garten, Buck	76
	Haushaltswaren	1,3	193	Thomas Phillips, Dänisches Bettenlager	>90
	sonstiger Einzelhandel ¹⁴	3,5	186	Toom Wohnen und Garten, Neudorfer Fahrrad, Götz Fahrräder	>90

Quelle: imakomm AKADEMIE, Stand: Juli 2012.
 *) Umsatz der vorhandenen Anbieter mit Kunden aus Bad Saulgau / Kaufkraft im jeweiligen Sortimentsbereich in der Kommune
 Eine Vergleichbarkeit mit den Kaufkraftbindungsquoten aus dem Einzelhandelskonzept für Bad Saulgau ist nur begrenzt gegeben. Grund dafür ist neben einer leichten Veränderung der in Bad Saulgau vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und auch des Bestandes, vor allem eine Neuzuteilung der Kaufkraftanteile in den einzelnen Sortimenten durch die GfK. Beispielsweise werden nach heutigem Stand ca. 7-8% der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft dem Sortiment Körperpflege / Gesundheit zugerechnet, lag dieser Wert 2009 noch bei ca. 12%. Zudem sind dadurch auch Änderungen in der Sortimentszuteilung zu berücksichtigen.
 **) mit bestehendem Anbieter Kaufland

¹⁴ Der Sortimentsbereich sonstiger Einzelhandel umfasst hauptsächlich die relevanten Sortimente Gartenbedarf, Autozubehör und Sportgeräte / Fahrradzubehör.

3.4.2 Angebotssituation in Zone 2

Für Zone 2 gilt:

- In den Nachbarkommunen von Bad Saulgau, und zwar in den Kommunen Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichsteigen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königseggwald, Ostrach, Riedhausen, Unterwaldhausen (= Zone 2) ist jeweils ein eigenes Lebensmittelangebot vorhanden, das sich aus einem Mix von Lebensmitteldiscountern, Vollsortimentsangeboten und Anbietern aus dem Bereich Lebensmittelhandwerk zusammensetzt. Die vorhandenen Anbieter befinden sich zu einem großen Teil in städtebaulich integrierten Lagen. **Die quantitative Ausstattung an Lebensmittelflächen ist insgesamt durchschnittlich.** Wobei nur die Kommunen Althausen, Ostrach und Herbertingen als Standorte mit einer guten Eigenversorgung eingestuft werden können, während die kleineren Kommunen auch einen hohen Kaufkraftabfluss an größere Standorte, auch in der Nahversorgung, verzeichnen müssen. Den Betriebstyp des SB-Warenhauses kann man in der Zone 2 nicht verzeichnen.

In den Randsortimenten ist in Zone 2 derzeit folgende Angebotssituation gegeben.

Zone des Einzugsgebietes	Sortiment	Angebotssituation
		Größere Anbieter (Auswahl)
Zone 2:	Gesundheit / Körperpflege	kein großer Anbieter vorhanden
	Blumen / zoologischer Bedarf	Blumenparadies
	Bücher / PBS / Spielwaren	G+M Grönnagel
	Bekleidung / Schuhe	Birkenstock, Trigema Testgeschäft, Leder-Pelz-Bekleidung
	Elektrowaren	kein großer Anbieter vorhanden
	Haushaltswaren	Nadelöhr Bronner
	sonstiger Einzelhandel	kein großer Anbieter vorhanden

Quelle: imakomm AKADEMIE, Stand: Juli 2012.

3.4.3 Angebotssituation in Zone 3

Für Zone 3 gilt:

- In der Zone 3 mit den Kommunen Allmannsweiler, Aulendorf, Bad Buchau, Bad Schussenried, Dürmentingen, Dürnau, Ertingen, Hohentengen, Kanzach und Mengen ist ebenfalls in den meisten Kommunen ein eigenes Lebensmittelangebot vorhanden, das sich aus einem Mix von Lebensmitteldiscountern, Lebensmittelvollsortimentsangeboten und Anbietern aus dem Bereich Lebensmittelhandwerk zusammensetzt. Die vorhandenen Anbieter befinden sich sowohl in städtebaulich integrierten als auch städtebaulich nicht-integrierten Lagen. **Die quantitative Ausstattung an Lebensmittelflächen ist hier insgesamt eher überdurchschnittlich.** Hervorzuheben ist das Angebot der Standorte Mengen, Bad Schussenried und Aulendorf, die auch eine Versorgungsfunktion über die kommunale Grenze hinaus verzeichnen können. Trotzdem bestehen heute Kaufkraftverflechtungen nach Bad Saulgau, auch wenn diese weniger stark ausgeprägt sind als in Zone 2. Ein vergleichbarer Anbieter zum Vorhaben besteht nicht.

In den Randsortimenten ist in Zone 3 derzeit folgende Angebotssituation gegeben.

Zone des Einzugsgebietes	Sortiment	Angebotssituation
		Größere Anbieter (Auswahl)
Zone 3:	Gesundheit / Körperpflege	Müller, Ihr Platz
	Blumen / zoologischer Bedarf	kein großer Anbieter vorhanden
	Bücher / PBS / Spielwaren	kein großer Anbieter vorhanden
	Bekleidung / Schuhe	ABC Schuhe, NKD, Götzburg, kik, Wahl Männermode, hima Moden, Atlantis Schuhe, Woolworth, Quick Schuh, Intersport Dietsche, La Monique
	Elektrowaren	EP Geiger, Neff Elektro, Euronics Vötsch, Buck Team
	Haushaltswaren	Walters Warehouse, Kaufhaus X - Sonderposten und mehr
	sonstiger Einzelhandel ¹⁵	Sport 2000, Radwerkstatt, Radsport Walser, Brendle - Der Profi im Ländle, Schanz Fachmarkt, TTR Raumausstattung, Stabilo Landtechnik

Quelle: imakomm AKADEMIE, Stand: Juli 2012.

¹⁵ umfasst hauptsächlich die Sortimente Gartenbedarf, Autozubehör, Sportgeräte / Fahrradzubehör

Übersicht der Lebensmittelanbieter ab 400 m² im Marktgebiet von Bad Saulgau



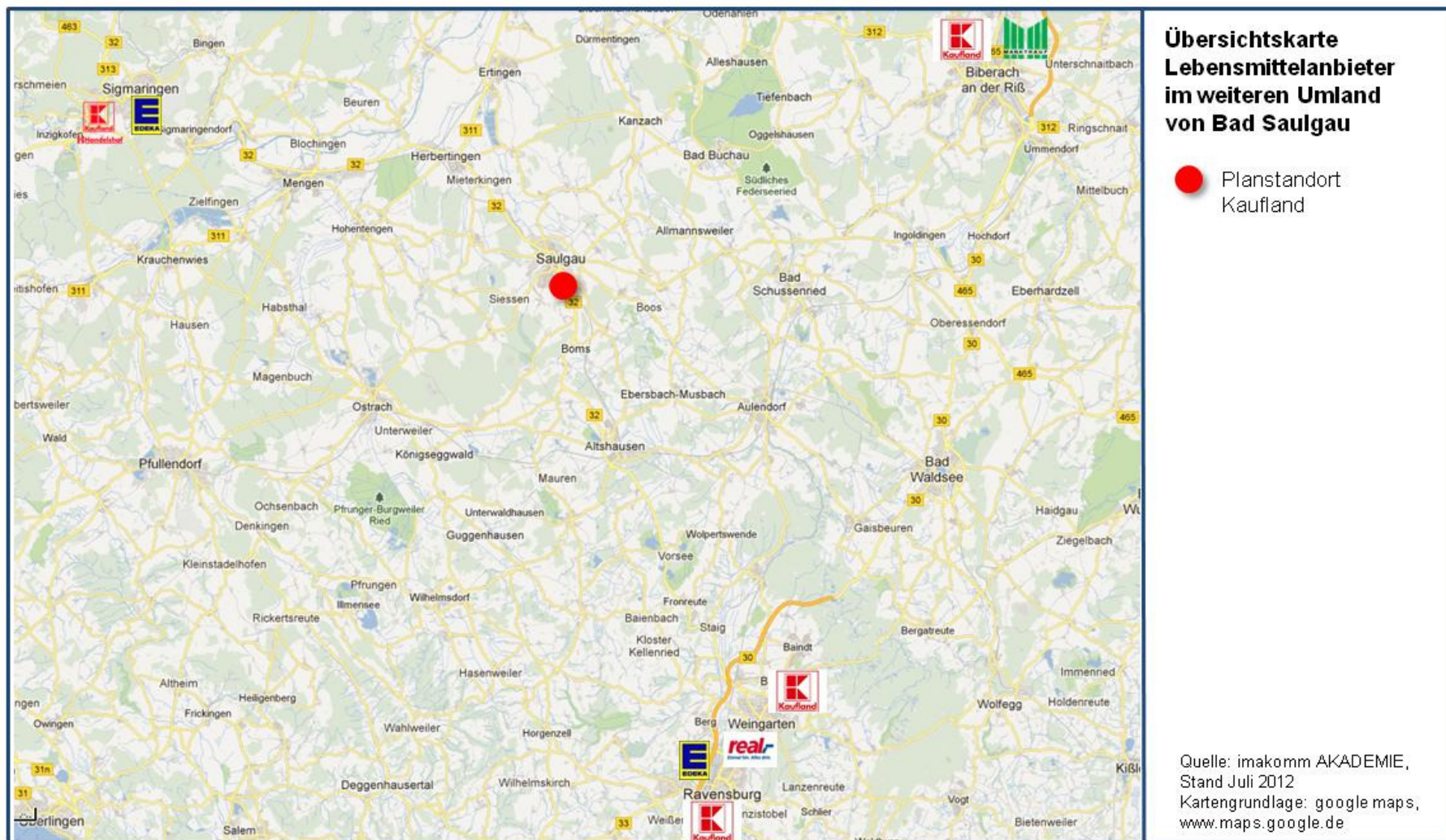
3.4.4 Angebotssituation im weiteren Umland

Für das weitere Umland gilt:

- Im weiteren Umland ist v.a. das Angebot der **Mittelzentren Biberach an der Riß, Sigmaringen und des Oberzentrums Ravensburg** zu beachten. Hier befinden sich weitere (großflächige) Lebensmittelangebote und auch die nächst gelegenen Standorte von SB-Warenhäusern.

Die folgende Karte zeigt die Lage der großen Lebensmittelanbieter im weiteren Umland von Bad Saulgau, die ein adäquates Angebot im Vergleich zum geplanten Kaufland-Markt aufweisen. Daraus lässt sich ableiten, dass aufgrund der wachsenden Entfernungen eine Versorgung über den Standort Bad Saulgau auch für das Umland mit diesem Betriebstyp durchaus Bedeutung hat.

Übersicht der großen Lebensmittelanbieter im weiteren Umland von Bad Saulgau



3.5 Fazit: Ist-Analyse

Zusammenfassend stellt sich die Nachfrage- und Angebotssituation im Sortiment Lebensmittel in Bad Saulgau und den Nachbargemeinden aktuell wie folgt dar:¹⁶

Ausgewählte Kennzahlen zur Nachfrage- und Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens						
Zonen des Einzugsgebiets:	Nachfragesituation	Angebotssituation				
	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Bereich Lebensmittel	Umsatz	Verkaufsfläche (in Klammer: Ohne Anbieter Kaufland in Bad Saulgau)	Verkaufsflächenausstattung Bereich Lebensmittel (in Klammer: Ohne Anbieter Kaufland in Bad Saulgau)	Größere Anbieter Bereich Lebensmittel (Auswahl)	Zentralität* (in Klammer: Ohne Anbieter Kaufland in Bad Saulgau)
	in Mio. € p.a.	in Mio. €	in m ²	in m ² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner		in %
Zone 1 (Bad Saulgau)	34,7	45,7	10.765 (7.000)	617 (401)	Norma, mehrere Rewe-Märkte, Penny, Lidl, Aldi	132 (99)
Zone 2 **)	49,7	31,8	8.345	356	Mehrere Penny-Märkte, Edeka, Netto, Norma	64
Zone 3 **)	96,8	94,6	21.340	467	Treff 3000, Plus und mehrere Edeka-Märkte, Norma, Penny, Lidl, Rewe, Netto, Aldi,	98

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011, Stand: Juli 2012.
 *) Umsatz der vorhandenen Anbieter im jeweiligen Sortimentsbereich / sortimentspezifische Kaufkraft in der jeweiligen Kommune
 **) In Zone 2 und 3 wurden nur Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² sowie alle Betriebe in den Ortskernen erfasst. Somit stellen die Werte für Zone 2 und 3 nur eine Annäherung an die exakten Werte.

¹⁶ Alle Angaben beinhalten den bestehenden Kaufland-Markt in Bad Saulgau, wenn nicht explizit genannt: Ohne Anbieter Kaufland in Bad Saulgau.

4 Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens

4.1 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Integrationsgebot

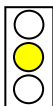
Analyse:

1. Nach dem als Soll-Ziel ausgestatteten Integrationsgebot in Plansatz 3.3.7.2 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Ebenso besagt der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur an integrierten Standorten zugelassen sind und zudem ausreichende Parkmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz sicherzustellen sind (vergleiche Z 2.5.2). Der Standort ist außerdem laut Einzelhandelskonzept nicht als vorrangiger Bereich für die weitere Entwicklung im Bereich Einzelhandel vorgesehen. Der Planstandort ist städtebaulich nicht integriert. Er liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, sondern in einem vorrangig gewerblich genutzten Umfeld in Stadtrandlage mit nur eingeschränkter fußläufiger Erreichbarkeit bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.
2. Aus gutachterlicher Sicht besteht allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die dennoch zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt:
 - Das Einzelhandelskonzept als Ausdruck der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Saulgau versucht, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet auf einzelne Standorte zu konzentrieren, u.a. auf den bestehenden Standort „SO EKZ Kaufland“ (Schlehenrain) mit den derzeitigen Anbietern Kaufland, Toom (Bauen und Technik) und Takko. Das Einzelhandelskonzept sieht hingegen für den Planstandort Platzstraße eine gewerbliche Entwicklung vor. Da die Flächen des bestehenden Einzelhandelsstandortes aber für die betriebliche Weiterentwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes Claas notwendig sind, sind die angesprochenen Betriebe mittelfristig zur Verlagerung quasi gezwungen. Konkrete Verlagerungspläne für die Anbieter Kaufland (eben Gegenstand dieser Analyse) und Toom (Bauen und Technik) liegen vor. Der Anbieter Toom (Bauen und Technik) soll hin zum zweiten bestehenden Toom-Markt (Wohnen und Garten; Standort „An der Hochberger

Straße“) in Bad Saulgau, also an den nördlich des Planstandortes Kaufland gelegenen Standort, verlagern. Damit würden die Funktionen der beiden Standorte Platzstraße / An der Hochberger Straße und SO EKZ Kaufland quasi getauscht und dem Grundgedanken des Einzelhandelskonzeptes – Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf einzelne Standorte einerseits und damit „Freihalten“ von Standorten für eine rein gewerbliche Entwicklung andererseits – nach wie vor Rechnung getragen. In diesem Sinne wird Ziel 5 des Einzelhandelskonzeptes entsprochen (Verlagerung zwar an einen nicht dafür vorgesehen Standort, dafür aber Aufgabe eines bestehenden Standortes, Verkaufsflächenerweiterung wird nicht durchgeführt).

- **Wir halten daher diesen „Standorttausch“ unter Einhaltung einzelner Bedingungen für richtig.** Zu diesen Bedingungen zählt u.a. die Prüfung anderer Standortalternativen im Stadtgebiet und eine entsprechende Anpassung des Einzelhandelskonzeptes sowie der Ausschluss von weiteren Ansiedlungen mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Sortiment am Planstandort sowie dem Ausschluss jeglicher Einzelhandelsansiedlungen am bisherigen Standort. Nach Angabe der Stadtverwaltung Bad Saulgau wurde eine solche Prüfung durch die Stadtverwaltung Bad Saulgau und dem Anbieter Kaufland durchgeführt.
- Vor diesem Hintergrund halten wir das Vorhaben für raumverträglich, wenn – um diese nochmals zu betonen – der Nachweis fehlender integrierter Flächen Bestand hat. Dieser ist gegebenenfalls einer separaten Dokumentation zu entnehmen. Es scheinen aber auch mittelfristig keine entsprechenden Flächen für diese Betriebsform, welche eben einen vergleichsweise großen Flächenbedarf aufweist, in integrierter Lage zu Verfügung zu stehen.

Bewertung:



Das Integrationsgebot ist nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht besteht allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die dennoch zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führen kann.

4.2 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Ableitung der **Umsatzerwartung (Planumsatz)** des Vorhabens kann sowohl über die Berechnung anhand von Flächenproduktivitäten als auch über die Abschätzung von Marktanteilen erfolgen.

Ansatz 1: Flächenproduktivität

Aktuell kann von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität (Umsatz in € pro m² Verkaufsfläche und Jahr) eines **Kaufland-Marktes** von ca. 4.500 € pro m² Verkaufsfläche ausgegangen werden¹⁷. Dies entspricht bei der geplanten Verkaufsfläche von ca. 4.700 m² einem zu erwartenden **Gesamtumsatz von ca. 21,2 Mio. € pro Jahr**. Für einen Kaufland-Markt ist zu erwarten, dass ca. 73-74% der Umsätze auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen und ca. 26-27% auf die Non-Food-Randsortimente.¹⁸ Somit entfallen:

- **ca. 15,6 Mio. € Umsatz** auf den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (Food und Getränke),
- **sowie ca. 5,6 Mio. € Umsatz** auf den Bereich **Non-Food**.

Zudem sind für das Vorhaben Kaufland die geplanten **Konzessionäre** zu berücksichtigen. Diese umfassen die Betriebe Bäcker, Metzger, Apotheke, Tabak / Lotto / Zeitschriften und Friseur. Ein Friseur gilt als ein Dienstleistungsbetrieb und ist somit nicht als Einzelhandelsangebot zu berücksichtigen. Für die Konzessionäre werden durchschnittliche Umsätze für Filialen aus dem jeweiligen Sortimentsbereich angenommen. Damit entfallen:

¹⁷ vgl. Handel aktuell 2009/2010 / EHI, handelsdaten.de (2010). Während für große Supermärkte (bis 5.000 m² von einem Wert von ca. 4.500 € pro m² ausgegangen wird, liegt der Wert für SB-Warenhäuser bei ca. 4.390 €, wobei sich in den letzten Jahren der Wert für SB-Warenhäuser von ca. 4.500 € pro m² auf den derzeitigen Stand reduziert hat. Aufgrund der Größe des geplanten SB-Warenhauses (Gesamtverkaufsfläche nur knapp über 5.000 m²) wird ein etwas höherer Wert für die Flächenproduktivität verwendet.

¹⁸ vgl. EHI, handelsdaten.de (2010). Für SB-Warenhäuser wird von einem Anteil von Food und Nonfood I von ca. 79,8% und für Nonfood II von ca. 20,2% ausgegangen. Der Bereich Nonfood I enthält gemäß der GS1-Warengruppenklassifizierung die Sortimentsbereiche Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel und Tiernahrung. Entsprechend des Anteils der Umsätze in diesen Sortimentsbereichen am Gesamtumsatz von SB-Warenhäusern in Deutschland entfallen auf den Bereich Non-Food I ca. 6-7% des Umsatzes von SB-Warenhäusern. Somit entfallen auf den Bereich Food ca. 73-74% Umsatzanteil (gerechnet mit dem Mittelwert 73,5%).

- **ca. 1,2 Mio. € Umsatz** auf den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (Bäcker, Metzger, Tabak),¹⁹
- **ca. 0,4 Mio. € Umsatz** auf den Bereich **Gesundheit / Körperpflege** (Apotheke),²⁰
- sowie **ca. 0,2 Mio. € Umsatz** auf den Bereich **Bücher / PBS / Spielwaren** (Lotto / Zeitschriften).

Somit ist für das **Gesamtvorhaben Kaufland** inklusive aller Konzessionäre im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit einem **Umsatz von ca. 16,8 Mio. €** zu rechnen. Zudem kann für die Randsortimente von folgenden Umsätzen ausgegangen werden²¹:

▪ Gesundheit / Körperpflege	ca. 1,4 Mio. €
▪ Blumen / zoologischer Bedarf	ca. 0,3 Mio. €
▪ Bücher / PBS / Spielwaren	ca. 1,4 Mio. €
▪ Bekleidung / Schuhe	ca. 0,5 Mio. €
▪ Elektrowaren	ca. 1,4 Mio. €
▪ Haushaltswaren	ca. 0,2 Mio. €
▪ sonstiger Einzelhandel ²²	ca. 1,0 Mio. €

Ansatz 2: Abschätzung von Marktanteilen

Über das so genannte Marktanteilkonzept kann sowohl die **Umsatzerwartung** als auch die **Umsatzherkunft** des Vorhabens abgeschätzt werden. Die Herkunft des Umsatzes des Vorhabens wird anhand der zu erwartenden Marktanteile des Vorhabens in den einzelnen Marktgebietszonen abgeleitet und berücksichtigt dabei auch die heutige Bestandssituation sowie die zu erwartende Bedeutung des Vorhabens für die Kommune:

Hinweis: Die Marktanteilsabschätzung erfolgt über die Berücksichtigung branchenüblicher Marktanteile einzelner Betriebsformen laut offizieller Quellen wie EHI, anhand einer Annäherung über Verkaufsflächenrelationen sowie jeweils unter Berücksichtigung u.a. der Lage des

¹⁹ vgl. DFV (2011), Struktur im Fleischerhandwerk bzw. Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks (2011), Zahlen und Fakten 2011

²⁰ vgl. EHI, handelsdaten.de (2011), bei Apotheken werden Umsätze durch rezeptpflichtige Arzneimittel nicht zum Einzelhandelsumsatz gerechnet. Diese umfassen ca. 80% des Apothekengesamtumsatzes (vgl. DB Research (2008), Apotheke der Zukunft)

²¹ Berechnung der Umsatzanteile auf Basis der Verkaufsflächenaufteilung in den Randsortimentsbereichen eines SB-Warenhauses des Anbieters Kaufland mit ähnlicher Größendimensionierung sowie unter Berücksichtigung der Umsatzstärke von einzelnen Sortimenten.

²² v.a. Gartenbedarf, Autozubehör, Sportgeräte, Fahrradzubehör

Planstandortes und der Entfernung einzelner Marktgebietszonen zum Planstandort und der Wettbewerbssituation in den Marktgebietszonen.

Eine Berechnung des zu erwartenden Planumsatzes anhand von Marktanteilen bestätigt ungefähr den nach der Flächenproduktivität (Ansatz 1) berechneten Umsatzwert: Nach Ansatz 2 ist mit einem jährlichen Umsatz des Vorhabens von ca. 16,9 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu rechnen. Damit liegt dieser Wert leicht über dem Wert nach Ansatz 2. Für die Berechnung der Umsatzumverteilungen wird deshalb grundsätzlich der höhere Wert nach dem Marktanteilkonzept verwendet:

- In **Zone 1** (Bad Saulgau) bestehen außer dem heutigen Kaufland keine weiteren SB-Warenhäuser und auch keine großen Supermärkte. Allerdings sind zwei Supermärkte und insgesamt vier Lebensmitteldiscounter vorhanden. Dies bedeutet, dass unter der Annahme eines derzeit nicht bestehenden SB-Warenhauses des Anbieters Kaufland für eine SB-Warenhaus im Bereich Lebensmittel, bei einer entsprechenden Aufteilung der Marktanteile, von einem Marktanteil von ca. 15-20%²³ bzw. einem **Planumsatz aus Zone 1 von ca. 6,1 Mio. €** auszugehen ist.²⁴
- In **Zone 2** existieren zwei Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² sowie weitere kleinere Supermärkte und mehrere Discounter. Insgesamt ist damit kein vergleichbares Angebot festzustellen. Zudem ist Bad Saulgau für die Zone 2 als Haupteinkaufsort einzustufen. Damit ergibt sich ein ebenfalls noch hoher Marktanteil von ca. 10-15% bzw. ein Umsatz von **ca. 6,2 Mio. €**.
- In den **Zone 3** ist der Marktanteil aufgrund der eigenen vorhandenen Nahversorgungsstrukturen und der wachsenden Entfernung geringer einzuschätzen, auch wenn nach wie vor Kaufkraftverflechtungen nach Bad Saulgau im Bereich Lebensmittel bestehen. In Zone 3 sind mehrere, zum Teil auch großflächige Supermärkte vorhanden, die ein relativ gutes Angebot vorhalten. Allerdings ist auch in Zone 3 kein Anbieter

²³ Nach EHI 2010 besitzen SB-Warenhäuser einen Marktanteil von ca. 15%. Unter der Berücksichtigung, dass keine Großen Supermärkte existieren, kann deren Marktanteil in Höhe von ca. 9% auf Supermarktanbieter und SB-Warenhäuser aufgeteilt werden. Damit kann ein SB-Warenhaus in Bad Saulgau aufgrund der geringen Konkurrenz im Bereich der Lebensmittelvollsortimentsanbieter einen größeren Marktanteil besetzen als dies an anderen Standorten der Fall wäre. Rechnerisch angesetzt werden 17,5%.

²⁴ Eine gesonderte Betrachtung eines Anbieters aus dem Discountbereich erfolgt an dieser Stelle nicht. Insgesamt sind in Bad Saulgau sechs Discounter vorhanden. Da Discounter einen Marktanteil von ca. 40% besitzen, kann bei einem zusätzlichen Anbieter von ebenfalls ca. 5-10% Marktanteil ausgegangen werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Discounter hinsichtlich ihrer Flächenproduktivität eine höhere Leistungsfähigkeit als Supermärkte aufweisen.

vorhanden der ein vergleichbares Angebot zu einem SB-Warenhaus besitzt. Für **Zone 3** ergibt sich somit ein Marktanteil von ca. 0-5% bzw. ein Umsatz von **ca. 2,9 Mio. €**.

- Des Weiteren sind **Streuumsätze** in Höhe von ca. 10% des Gesamtumsatzes bzw. **ca. 1,7 Mio. €** zu berücksichtigen.
- Insgesamt ergibt sich somit für ein **möglicher Umsatz im Bereich Lebensmittel von ca. 16,9 Mio. €**.
- Darüber hinaus sind Umsätze im Bereich Non-Food hinzuzurechnen. Für ein SB-Warenhaus kann von einem Umsatzanteil des Bereiches Non-Food am gesamten Planumsatz von ca. 26-27% ausgegangen werden. Dies entspricht einem **Planumsatz im Bereich Non-Food von ca. 6,4 Mio. €** pro Jahr. Der **gesamte Planumsatz** (Bereich Lebensmittel inkl. Getränke und Bereich Non-Food) beläuft sich somit auf **ca. 23,3 Mio. € pro Jahr**.

Die folgende Tabelle zeigt nochmals überblicksartig die Herkunft des Planumsatzes für das gesamte Vorhaben gemäß dem Marktanteilkonzept:

Gesamter Planumsatz des Vorhabens (ungefähre Angaben)

	Kaufkraft- potenzial Lebensmit- tel	Marktantei- le Le- bensmittel	Umsatzer- wartung Bereich Lebensmit- tel	Umsatzer- wartung im Bereich Non-Food	Umsatzer- wartung gesamt
Marktgebietszonen:	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Zone 1	34,7	15-20	6,1	2,8	8,9
Zone 2	49,6	10-15	6,2	2,2	8,4
Zone 3	96,8	0-5	2,9	0,8	3,7
Weiteres Umland	Keine Angaben	Keine Angaben	1,7	0,6	2,3
Gesamtes Vorhaben:	Keine Angaben	Keine Angaben	16,9	6,4	23,3

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE 2012.

Aufgrund der hohen Umsatzerwartungen im Nonfood-Bereich bei einem SB-Warenhaus sind auch dort die einzelnen Sortimentsbereiche differenziert zu betrachten. Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Marktanteile und Umsatzerwartungen in den einzelnen Sortimenten. Hinweis: Für alle Sortimente wurde die Angebotsstruktur in Bad Saulgau sowie im Umland einzeln betrachtet. Aufgrund der unterschiedlichen Wettbewerbsstruktur in den Sortimenten ist daher auch eine im Vergleich zum Bereich Lebensmittel unterschiedliche Umsatzerwartung aus den verschiedenen Zonen im Einzugsgebiet zu erwarten. Es wurde allerdings auch berücksichtigt, dass viele Kopplungskäufe im Zusammenhang mit dem Lebensmittel-sortiment zu erwarten sind.

Umsatzerwartung im Bereich Nonfood												
Marktge- bietszonen:	Gesundheit / Körperpflege			Blumen / zoologischer Bedarf			Bücher / PBS / Spielwaren			Bekleidung / Schuhe		
	Kauf- kraftpo- tenzial	Markt- tan- teile	Umsatz- erwar- tung	Kauf- kraftpo- tenzial	Markt- tan- teile	Umsatz- erwar- tung	Kaufkraft- potenzial	Markt- tan- teile	Umsatz- erwar- tung	Kaufkraft- potenzial	Markt- tan- teile	Umsatz- erwar- tung
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1	6,9	10	0,7	2,3	5	0,1	5,6	10	0,6	10,5	0-5	0,3
Zone 2	9,8	5	0,5	3,3	0-5	0,1	8,0	5-10	0,6	15,0	0-5	0,2
Zone 3	19,1	1	0,2	6,5	<1	<0,1	15,5	0-5	0,2	29,3	0-5	<0,1
Weiteres Umland	Keine Angaben	Keine Angaben	0,1	Keine Angaben	Keine Angaben	<0,1	Keine Angaben	Keine Angaben	0,1	Keine Angaben	Keine Angaben	<0,1
Gesamtes Vorhaben:	Keine Angaben	Keine Angaben	1,5	Keine Angaben	Keine Angaben	0,3	Keine Angaben	Keine Angaben	1,5	Keine Angaben	Keine Angaben	0,5

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE 2012.

Umsatzerwartung im Bereich Nonfood									
Marktgebiets- zonen:	Elektrowaren			Haushaltswaren			Sonstiger Einzelhandel		
	Kaufkraft- potenzial	Marktantei- le	Umsatzer- wartung	Kaufkraftpo- tenzial	Marktantei- le	Umsatzer- wartung	Kaufkraftpo- tenzial	Marktanteile	Umsatzer- wartung
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Zone 1	8,9	5-10	0,7	1,3	5-10	0,1	3,6	10	0,4
Zone 2	12,7	0-5	0,4	1,8	5	0,1	5,1	5-10	0,4
Zone 3	24,7	0-5	0,2	3,6	0-5	<0,1	9,9	0-5	0,1
Weiteres Umland	Keine Angaben	Keine Angaben	0,1	Keine Angaben	Keine Angaben	<0,1	Keine Angaben	Keine Angaben	0,1
Gesamtes Vorhaben:	Keine Angaben	Keine Angaben	1,4	Keine Angaben	Keine Angaben	0,2	Keine Angaben	Keine Angaben	1,0

Quelle: Berechnungen imakomm AKADEMIE 2012.

4.3 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Kongruenzgebot

Analyse:

- Die Stadt Bad Saulgau, Landkreis Sigmaringen, ist ein Mittelzentrum in der Region Bodensee-Oberschwaben. Der Mittelbereich von Bad Saulgau umfasst Altshausen, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Guggenhausen, Herbertingen, Hoßkirch, Königseggwald, Ostrach, Riedhausen und Unterwaldhausen. Das Kongruenzgebot fordert, dass grundsätzlich mindestens 70% des Planumsatzes des Vorhabens aus dem Mittelbereich stammen müssen.
- Es ist zu beachten, dass nicht alle Zonen des Einzugsgebietes im Mittelbereich von Bad Saulgau liegen. Deshalb können auch nur die Zonen 1 und 2 als zum Verflechtungsbereich gehörend berücksichtigt werden.
- Methodischer Hinweis: Die Umsatzherkünfte werden prozentual dargestellt. Sie ergeben sich aus der rechnerischen Gegenüberstellung der Umsatzerwartung aus einer Zone und dem gesamten möglichen Planumsatz. Zur Nachvollziehbarkeit sind die Daten in den Tabellen des vorherigen Kapitels zu vergleichen.
- Das Vorhaben Kaufland generiert im **Bereich Lebensmittel ca. 70-75% des Planumsatzes** aus den Zonen 1 und 2 seines Einzugsgebietes und damit auch **aus dem Verflechtungsbereich** (=Mittelbereich) von Bad Saulgau. Dabei stammen ca. 35-40% des Planumsatzes aus der Standortkommune selbst und ebenfalls ca. 35-40% aus den Gemeinden der Zone 2. Somit wird für das Vorhaben das Kongruenzgebot erfüllt, da über 70% der Umsätze aus dem zugeordneten Mittelbereich stammen.
- In den **Randsortimenten** generiert das Vorhaben Kaufland **ca. 75-80% des Planumsatzes aus dem Verflechtungsbereich** von Bad Saulgau. Dies gilt auch für alle Randsortimente einzeln betrachtet. Dabei stammen aus der Standortkommune ca. 40-45% des Planumsatzes und aus Zone 2 ca. 30-35% des Planumsatzes.

-
- Somit stammen auch für das **Gesamtvorhaben Kaufland ca. 70-75% des Planumsatzes aus dem Verflechtungsbereich** (=Mittelbereich) von Bad Saulgau. Somit wird für das Vorhaben das Kongruenzgebot erfüllt.

Bewertung:



Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch für das Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau eingehalten.

4.4 Bewertung Vorhaben gemäß Prüfkriterium Beeinträchtigungsverbot

4.4.1 Betrachtung Sortimente Food-Bereich

Bei der Bewertung des Vorhabens anhand des Prüfkriteriums Beeinträchtigungsverbot ist das Vorhaben gemäß den Vorgaben des Einzelhandelserlass Baden-Württemberg nicht als eine reine Verlagerung zu betrachten. Es muss vielmehr als **Gesamtvorhaben** geprüft werden. Die bereits heute in Bad Saulgau durch den Anbieter Kaufland gebundene Kaufkraft wird deshalb auf die bestehenden Anbieter in Bad Saulgau und im Umland gedanklich aufgeteilt, so dass von der Annahme einer Neuansiedlung am Standort in Bad Saulgau ausgegangen werden kann. Die Verteilung der derzeit schon bestehenden Umsätze des Kaufland-Marktes erfolgte anhand einer Aufteilung entsprechend der in Bad Saulgau und im Umland vorhandenen Wettbewerbssituation, hierbei auch unter anderem durch eine Aufteilung der Umsätze anhand der Verkaufsflächenrelation.²⁵

Analyse Kaufkraftströme:

1. Kaufkraftströme in Zone 1: Insgesamt verfügt **Bad Saulgau** (Zone 1) ohne den bestehenden Kaufland-Markt heute nur über eine **unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Unter der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung der Kaufland-Filiale (statt der Verlagerung) ist zu erwarten, dass durch das Gesamtvorhaben eine Erhöhung der gesamten Kaufkraftbindung von ca. 72% um ca. 10-15% erreicht werden kann, da außer dem bestehenden Kaufland-Markt lediglich zwei weitere Anbieter aus dem Lebensmittelvollsortimentsbereich bestehen und somit noch deutliche Potenziale vorhanden sind um Kaufkraft an Bad Saulgau zu binden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch einen Neubau von Kaufland im Vergleich zum heutigen Auftritt des Anbieters eine höhere Attraktivität erreicht werden kann, so dass zum einen mit höheren Flächenleistungen und Umsätzen als aktuell zu rechnen ist, zum anderen aber auch etwas mehr Kaufkraft gebunden werden kann, als dies heute möglich ist. Diese Erhöhung fällt allerdings vergleichsweise gering aus, da der Markt bei einer Verlagerung etwas weniger Verkaufsfläche als heute besitzen wird. Somit könnten

²⁵ Insgesamt ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kunden aus Bad Saulgau an Standorte im weiteren Umland tendiert, die ein Angebot mit einem vergleichbaren Betriebstyp vorhalten. Hierbei wird damit gerechnet, dass ca. 50% der Umsätze durch Kunden aus Bad Saulgau an diese Standorte fließen und die restlichen Umsätze den Lebensmittelanbietern in Bad Saulgau zugerechnet werden können. Die Umsätze durch Kunden außerhalb von Bad Saulgau werden entsprechend der Verkaufsflächenrelation auf bestehende Anbieter aufgeteilt. Hier wird mit Umsatzabfluss in das Umland von ca. 40% des Umsatzes gerechnet.

ca. 4,4 Mio. € durch eine Rückholung heute abfließender Kaufkraft erzielt werden. Hierbei handelt es sich bei der zurückgeholten Kaufkraft vor allem hypothetische Kaufkraftabflüsse unter der Annahme, dass der derzeit bestehende Kaufland-Markt nicht bestünde. Gegen die Anbieter vor Ort ergeben sich damit **Umverteilungen von ca. 1,7 Mio. €**.

2. Kaufkraftströme in Zone 2: Aus **Zone 2** werden insgesamt ca. 6,2 Mio. € Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelbereich für das Vorhaben erwartet. Der Umsatz wird zum einen gegen die Standortlagen innerhalb der Zone 2 umverteilt, zum anderen aber auch gegen Standortlagen in Bad Saulgau (Zone 1) und im weiteren Umland sowie gegen Standortlagen in Zone 3, da dort ein deutlich breiteres Angebot als in Zone 2 vorhanden ist und teilweise auch hier nur kurze Fahrdistanzen zu überwinden sind. Somit existieren bereits heute Kaufkraftabflüsse aus Zone 2. Orientiert man sich für eine Abschätzung der Umsatzumverteilungen gegenüber Standortlagen in Zone 2 und Standortlagen in Zone 1, Zone 3 und im weiteren Umland an der entsprechenden Verkaufsflächenrelation im Einzugsgebiet bzw. im weiteren Umland²⁶, so werden **ca. 0,9 Mio. € innerhalb der Zone 2 umverteilt**, gegen **Zone 1 ca. 0,7 Mio. €**, gegen **Zone 3 ca. 2,3 Mio. €** und gegen das **weitere Umland weitere ca. 2,3 Mio. €**.
3. Kaufkraftströme in Zone 3: In **Zone 3** kann insgesamt ein Umsatz von ca. 2,9 Mio. € für das Vorhaben aus dieser Zone gerechnet werden. Dabei wird ein großer Teil der Umsätze gegen Standortlagen in Zone 3 umverteilt werden. Zudem bestehen aufgrund der Kaufkraftverflechtungen nach Zone 1 auch Umverteilungen gegenüber Standortlagen in Zone 1, aber auch gegenüber Standortlagen im weiteren Umland. Mit wesentlichen Umverteilungen gegen Zone 2 ist nicht zu rechnen, da grundsätzlich in Zone 3 ein deutlich besseres Angebot im Bereich Lebensmittel besteht als in den Kommunen der Zone 2. Vielmehr ist zu erwarten, dass neben Standortlagen in Zone 3 vor allem die Mittel- und Oberzentren im Umland sowie Bad Saulgau von den Umverteilungen betroffen sein werden. Nach einer Abschätzung der Umsatzumverteilung entsprechend der Verkaufsflächenrelation sowie nicht zu erwartenden wesentlichen Umverteilungen gegenüber Standortlagen in Zone 2, ergeben sich für **Zone 3 selbst Umverteilungen** in Höhe von **ca. 1,1 Mio. €**. In **Zone 1** ist entsprechend mit Umverteilungen in Höhe von **ca. 0,6 Mio. €** und im **weiteren Umland von ca. 1,2 Mio. €** zu rechnen.

²⁶ Hier wurden vor allem die Mittel- und Oberzentren im Umland eingerechnet, die Angebote durch SB-Warenhäuser aufweisen, um hier eine realistische Relation zu erreichen.

4. Kaufkraftströme im weiteren Umland: **Aus dem weiteren Umland sind Umsätze in Höhe von 1,7 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.** Weiterhin werden im weiteren Umland Umsatzverluste aufgrund von Kaufkraftrückholungen nach Bad Saulgau erwartet sowie anhand von Kaufkraftverlagerungen der Kunden aus den Zonen 2 und 3

Auswirkungen:

Auswirkungen in Zone 1:

- In Zone 1 (Bad Saulgau) werden ohne den bestehenden Kaufland-Markt derzeit Lebensmittelumsätze in einer Größenordnung von ca. 34,6 Mio. € pro Jahr generiert. Durch die fiktive Neuansiedlung der Kaufland-Filiale ergeben sich Umverteilungen von ca. 1,7 Mio. €. Zudem ist mit Umsatzumverteilungen in Zone 1 durch Kunden aus Zone 2 in Höhe von ca. 0,7 Mio. € sowie aus Zone 3 von ca. 0,6 Mio. € zu rechnen. Insgesamt ergibt sich damit in Bad Saulgau Umverteilungen in Höhe von ca. 3,0 Mio. €. Entsprechend ergibt sich für **Bad Saulgau** insgesamt eine **Umverteilungsquote von ca. 8-9%** (Berechnung: $(1,7 \text{ Mio. €} + 0,7 \text{ Mio. €} + 0,6 \text{ Mio. €}) / 34,6 \text{ Mio. €}$). Dabei ist zu erwarten, dass vor allem die bestehenden Rewe-Märkte aufgrund ihrer Angebote im Lebensmittelvollsortimentsbereich betroffen sein werden. Hierbei handelt es sich aber vor allem um Umsatzverluste, die heute eigentlich schon durch den bestehenden Kaufland-Markt generiert werden und nur durch die hypothetische Annahme eines nicht bestehenden Kaufland-Marktes den Anbietern zugerechnet werden. Für den **zentralen Versorgungsbereich** von Bad Saulgau sind insgesamt umzuverteilende Umsätze in Höhe von ca. 0,6 Mio. € (Anteil gemäß Verkaufsflächenrelation) zu erwarten. Bei ca. 5,9 Mio. € im zentralen Versorgungsbereich generierten Umsätzen, ergibt sich eine **Umverteilungsquote für den zentralen Versorgungsbereich im Sortiment Lebensmittel von ca. 10-11%** (Berechnung: $0,6 \text{ Mio. €} / \text{ca. } 5,9 \text{ Mio. €}$).

Zusammenfassend gilt für die wesentlichen Standortlagen bei der hypothetischen Annahme einer kompletten Neuansiedlung eines Kauflandesmarktes:

Standortlage:	Umverteilungsquote:
○ Innenstadt von Bad Saulgau:	ca. 10-11%
○ Bereich Salgo (u.a. Rewe, Penny):	ca. 10-11%
○ Bereich Paradiesstraße:	ca. 9-10%
○ Bereich Gewerbegebiet Süd & Platzstraße:	ca. 7-8%

- Für die Stadt Bad Saulgau sind somit zwar merkliche wettbewerbliche Umsatzverluste durch die hypothetische Neuansiedlung des Vorhabens Kaufland im Sortiment Lebensmittel zu erwarten, allerdings bewegen sich die Umverteilungen insgesamt noch unter dem Schwellenwert von 10% für den Gesamtstandort. Für den zentralen Versorgungsbereich kann der Schwellenwert jedoch nicht eingehalten werden. Ebenso sind nahversorgungsstrukturelle negative Auswirkungen für einzelne Nahversorgungsstandorte nicht gänzlich auszuschließen. Diese werden jedoch nicht wesentlich höher sein als nach heutigem Stand durch den bereits bestehenden Kaufland-Markt. Geht man davon aus, dass es sich tatsächlich um eine Verlagerung OHNE Verkaufsflächenerweiterung handelt, dann sind städtebauliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Auswirkungen in Zone 2:

- In Zone 2 werden unter Berücksichtigung der Hinzurechnung eines Teiles der heutigen Umsätze des Kaufland-Marktes derzeit ca. 33,0 Mio. € im Jahr im Lebensmittelbereich umgesetzt.²⁷ Insgesamt ergibt sich in Zone 2 ein umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 0,9 Mio. € durch Kaufkraftverluste durch Kunden aus Zone 2, was eine **Umverteilungsquote** gegen Standortlagen in **Zone 2 von ca. 2-3%** bedeutet. (Berechnung: 0,9 Mio. € / 33,0 Mio. €).

²⁷ In Zone 2 wurden alle Betriebe mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche sowie alle Betriebe in den Ortskernen erfasst. Insgesamt ist deshalb noch mit leicht höheren Umsätzen zu rechnen, wobei diese vor allem aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks stammen werden.

- **Für Zone 2 sind keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen durch die Neuansiedlung des Kaufland-Marktes insgesamt und in einzelnen Kommunen zu erwarten.**

Auswirkungen in Zone 3:

- In Zone 3 kann mit einem derzeitigen Umsatz im Bereich Lebensmittel von ca. 97,7 Mio. €, unter Berücksichtigung der umzuverteilenden Umsätze des Kaufland-Marktes, gerechnet werden.²⁸ Neben den Umverteilungen durch Kaufkraftverluste durch Kunden aus Zone 3 in Höhe von ca. 1,1 Mio. € sind auch Umverteilungen durch Kunden aus Zone 2 von ca. 2,3 Mio. € zu berücksichtigen. Insgesamt ergibt sich somit ein umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 3,4 Mio. €, was eine **Umverteilungsquote** gegen Standortlagen in **Zone 3 von ca. 3-4%** nach sich zieht (Berechnung: $1,1 \text{ Mio. €} + 2,3 \text{ Mio. €} / 97,7 \text{ Mio. €}$).

Auswirkungen auf sonstige Wettbewerbsstandorte im Umland:

- Im **weiteren Umland** werden ca. 1,7 Mio. € des Planumsatzes im Sortiment Lebensmittel für das Vorhaben generiert. Zusätzlich findet eine Rückholung von bisher aus Bad Saulgau abfließender Kaufkraft in Höhe von ca. 4,4 Mio. € statt. Außerdem müssen Umverteilungen gegen den Wettbewerb im Umland aus Zone 2 in Höhe von ca. 2,3 Mio. € und aus Zone 3 von ca. 1,2 Mio. € berücksichtigt werden. Insgesamt ergibt sich so ein umverteilungswirksamer Umsatz von ca. 9,6 Mio. €, wobei hier berücksichtigt werden muss, dass es sich zu einem erheblichen Teil um Umsätze handelt, die bereits heute an das bestehende Kaufland gebunden sind und hypothetisch durch die fiktive Neuansiedlung an Standorte im weiteren Umland mit einem entsprechenden Angebot fließen. Zusammenfassend lässt sich eine **Umverteilungsquote von unter 10%** gegen einzelne Standorte ableiten. Aufgrund der aktuellen Ausstattung im weiteren Umland werden hiervon vor allem Standortlagen in den nächsten Mittel- und Oberzentren betroffen sein, die SB-Warenhäuser besitzen.

²⁸: Ebenso gilt für Zone 3: Es wurden alle Betriebe mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche sowie alle Betriebe in den Ortskernen erfasst. Auch hier ist insgesamt noch mit leicht höheren Umsätzen zu rechnen, Diese werden zum Großteil aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks stammen.

-
- **In den im weiteren Umland liegenden Kommunen sind damit keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten. Für die einzelnen Standorte werden die Auswirkungen unterhalb von 10% liegen und somit ausschließlich wettbewerbliche Auswirkungen nach sich ziehen, die bereits auch schon heute vorhanden sind.**

Die folgende Abbildung gibt für „Gruppen“ von Kommunen den jeweils auftretenden maximalen Umverteilungswert in Prozent an. Da in mehreren Kommunen nur ein Anbieter vorhanden ist, können Umverteilungsquoten aus Datenschutzgründen nicht für jede Kommune dargestellt werden. Um dennoch eine Betrachtung auf Ebene der Kommunen – zusätzlich zur Analyse nach Einzugsgebietszonen – vornehmen zu können, wurden Gruppen von Kommunen gebildet, um dann den darin maximal auftretenden Umverteilungswert angeben zu können. Für alle anderen Kommunen je Gruppe gilt dann: Deren Umverteilungsquote liegt teilweise deutlich unter diesem Maximalwert.

Umverteilungsquoten für einzelne Kommunen (aus datenschutzrechtlichen Gründen zu „Gruppen“ zusammengefasst) in den Zonen 2 und 3 im Bereich Lebensmittel			
Umverteilung gegenüber Anbieter in	Umsatz	Umverteilungen	maximale Umverteilungsquote, die dabei in einer Kommune erreicht wird*)
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Zone 2			
Kommunen mit keinem größeren Lebensmittelanbieter (> 400 m²) (Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Hoßkirch, Königseggwald, Reidhausen)	2,3	<0,1	Maximalwert: 7
Kommunen mit mindestens einem größeren Lebensmittelanbieter (> 400 m²) und insgesamt weniger als 2.000 m² Verkaufsfläche (Musbach, Herbertingen)	9,4	0,3	Maximalwert: 7
Kommunen mit insgesamt mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche (Altshausen, Ostrach)	21,4	0,5	Maximalwert: 3
Zone 3			
Kommunen mit keinem größeren Lebensmittelanbieter (> 400 m²) (Dürmentingen)	1,5	<0,1	Maximalwert: 3
Kommunen mit mindestens einem größeren Lebensmittelanbieter (> 400 m²) und insgesamt weniger als 2.000 m² Verkaufsfläche (Ertingen, Hohentengen)	9,2	0,2	Maximalwert: 4
Kommunen mit insgesamt mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche (Aulendorf, Bad Buchau, Bad Schussenried, Mengen)	87,0	3,0	Maximalwert: 4
*) Hinweis: Eine Aufgliederung nach einzelnen Kommunen ist in vielen Fällen nicht möglich, da damit einzelbetriebliche Umsätze ausgewiesen werden müssten. Um dennoch Angaben zu Umverteilungen auf kommunaler Ebene machen zu können, wird an dieser Stelle jeweils die höchste Umverteilungsquote, die von jeweils einer der Kommunen im Rahmen der „zusammen gefassten“ Kommunen erreicht wird, dargestellt. Mit anderen Worten: Die anderen Kommunen weisen zum Teil deutlich niedrigere Umverteilungsquoten auf.			

4.4.2 Betrachtung Sortimente Nonfood-Bereich

Der Anbieter Kaufland bietet neben Angeboten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, wie auch grundsätzlich für SB-Warenhäuser typisch, ein breites Angebot in verschiedenen Nonfood-Sortimenten an. Dabei geht das Angebot von den Sortimentsbereichen Gesundheit / Körperpflege, Blumen / zoologischer Bedarf, Schreibwaren / PBS / Spielwaren über Bekleidung / Schuhe / Sport bis hin zu Haushaltswaren und sonstigen Einzelhandelsangeboten wie Gartenbedarf oder Fahrrad- und Autozubehör.

Insgesamt werden für das Vorhaben im Bereich dieser Nonfood-Sortimente ca. 6,4 Mio. € Umsatz erwartet, die sich abgeleitet nach dem Marktanteilskonzept wie folgt auf die einzelnen Angebotsbereiche verteilen:

▪ Gesundheit / Körperpflege	ca. 1,5 Mio. €
▪ Blumen / zoologischer Bedarf	ca. 0,3 Mio. €
▪ Bücher / PBS / Spielwaren	ca. 1,5 Mio. €
▪ Bekleidung / Schuhe	ca. 0,5 Mio. €
▪ Elektrowaren	ca. 1,4 Mio. €
▪ Haushaltswaren	ca. 0,2 Mio. €
▪ sonstiger Einzelhandel ²⁹	ca. 1,0 Mio. €

Analyse Kaufkraftströme:

Folgende Darstellung gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Kaufkraftströme durch die fiktive Neuansiedlung des Anbieters Kaufland in Bad Saulgau. Darin aufgeführt sind die Umsatzströme aus den einzelnen Zonen des Marktgebietes, da hier bereits heute Verflechtungen bestehen die zu berücksichtigen sind. Insgesamt lässt sich dabei festhalten, dass vor allem Standortlagen in Bad Saulgau selbst getroffen werden, da heute in vielen Sortimenten ein relativ umfassendes Angebot vorhanden ist. Zudem findet eine, vor allem fiktive, Rückholung von Kaufkraft aus dem Umland statt. Dabei ist anzunehmen, dass eine Rückholung aufgrund der Wettbewerbssituation vor allem von den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren stattfinden wird, denen bei einem heute nicht bestehenden Anbieter Kaufland in Bad Saulgau, leicht höhere Umsätze auch im Nonfood-Bereich zuzurechnen sind.

²⁹ v.a. Gartenbedarf, Autozubehör, Sportgeräte, Fahrradzubehör

Zu erwartende Kaufkraftströme im Bereich Nonfood							
	Gesundheit / Körperpflege	Blumen / zoologischer Bedarf	Bücher / PBS / Spielwaren	Bekleidung / Schuhe / Sport	Elektrowaren	Haushaltswaren	Sonstiger Einzelhandel
Umverteilung gegenüber Anbietern	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerwartung Zone 1; davon:	0,7	0,1	0,6	0,3	0,7	0,1	0,4
Umverteilung gegenüber Zone1	0,5	<0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	0,4
Erhöhung der Bindungsquote	um 0-5% (von derzeit 88%)	um 0-5% (von derzeit 48%)	um 5-10% (von derzeit 63%)	< 1% (derzeit bereits 90%)	um 5% (von derzeit 74%)	< 1% (derzeit bereits über 90%)	< 1% (derzeit bereits über 90%)
Kaufkraftrückholung (Umverteilung gegenüber Umland)	0,2	<0,1	0,4	--	0,5	--	--
Umsatzerwartung Zone 2; davon:	0,5	0,1	0,6	0,2	0,4	0,1	0,4
Umverteilung gegenüber Zone 1	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1
Umverteilung gegenüber Zone 2	<0,1	<<0,1	<0,1	<<0,1	<<0,1	<<0,1	<<0,1
Umverteilung gegenüber Zone 3	0,1	<<0,1	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1
Umverteilung gegenüber weiterem Umland	0,3	<0,1	0,3	0,1	0,2	<0,1	0,2

Zu erwartende Kaufkraftströme im Bereich Nonfood							
	Gesundheit / Körperpflege	Blumen / zoologischer Bedarf	Bücher / PBS / Spielwaren	Bekleidung / Schuhe / Sport	Elektrowaren	Haushaltswaren	Sonstiger Einzelhandel
Umverteilung gegenüber Anbietern	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Umsatzerwartung Zone 3; davon:	0,2	<0,1	0,2	<0,1	0,2	<0,1	0,1
Umverteilung gegenüber Zone 1	<0,1	<<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<<0,1	<0,1
Umverteilung gegenüber Zone 3	<0,1	<<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<<0,1	<0,1
Umverteilung gegenüber weiterem Umland	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1
Umsatzerwartung weiteres Umland; davon:	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1
Streuumsätze	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1	<0,1	0,1

Auswirkungen:

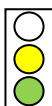
Auf Basis dieser Kaufkraftströme ergeben sich folgende Auswirkungen nach Sortimenten in den einzelnen Marktgebietszonen und im weiteren Umland:

Auswirkungen im Bereich Nonfood								
Umverteilung gegenüber Anbietern nach Zonen	Gesundheit / Körperpflege		Blumen / zoologischer Bedarf		Bücher / PBS / Spielwaren		Bekleidung / Schuhe / Sport	
	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1	0,6	6-7	0,1	4-5	0,3	4-5	0,3	1-2
davon zentraler Versorgungsbe- reich	0,4	6-7	<0,1	3-4	0,2	4-5	0,2	1-2
Zone 2	<0,1	0-1	<<0,1	0-1	<0,1	1-2	<<0,1	0-1
Zone 3	0,2	1-2	<0,1	0-1	0,2	2-3	0,1	0-1
im weiteren Um- land	0,7	deutlich unter 10%	0,2	deutlich unter 10%	1,0	deutlich unter 10%	0,2	deutlich unter 10%

Auswirkungen im Bereich Nonfood						
Umverteilung gegenüber Anbietern nach Zonen	Elektrowaren		Haushaltswaren		Sonstiger Einzelhandel	
	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote	Umverteilungswirksamer Umsatz	Umverteilungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1	0,3	2-3	0,1	1-2	0,5	6-7
davon zentraler Versorgungsbe- reich	0,1	1-2	<0,1	2-3	0,1	4-5
Zone 2	<0,1	0-1	<<0,1	0-1	<<0,1	0-1
Zone 3	0,1	0-1	<0,1	0-1	0,1	1-2
im weiteren Um- land	0,9	deutlich unter 10%	0,1	deutlich unter 10%	0,4	deutlich unter 10%

Die Umverteilungsquoten in den Randsortimenten liegen somit überall klar unterhalb der 10%-Schwelle. Somit sind für Bad Saulgau, sowohl für den Gesamtstandort als auch für einzelne Standortlagen, sowie für Standortlagen in Zone 2, Zone 3 und im weiteren Umland keine negativen Auswirkungen durch die Angebote im Nonfood-Bereich des Kaufland-Marktes in Bad Saulgau zu erwarten.

4.4.3 Gesamtbewertung



Das Beeinträchtigungsverbot wird bei der hypothetischen Annahme einer Neuansiedlung einer Kaufland-Filiale in Bad Saulgau insgesamt eingehalten. Die Umverteilungsquote bewegt sich im Bereich von 8-9% und somit unterhalb des Schwellenwertes von 10%. Eine Differenzierung nach Standortlagen innerhalb von Bad Saulgau zeigt: Lediglich der zentrale Versorgungsbereich wird mit einer Umverteilungsquote von ca. 10-11% „getroffen“. Berücksichtigt man jedoch, dass es sich tatsächlich lediglich um eine Standortverlagerung einer bestehenden Kaufland-Filiale OHNE Verkaufsflächen-erweiterung handelt, halten wir das Ergebnis auch für den zentralen Versorgungsbe- reich für nicht kritisch. Im Übrigen haben auch bei der Betrachtung des Gesamtvorha- bens die Non-Food-Artikel klar keine schädigenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Im Umland wird das Beeinträchtigungsverbot in den einzelnen Kommunen teilweise deutlich unterschritten, also klar eingehalten. Dies gilt sowohl für den Food- als auch den Non-Food-Bereich.

4.5 Fazit

1. Mit der Verlagerung der Kaufland-Filiale am Planstandort kann für Bad Saulgau eine zeitgemäße Aufstellung des einzigen SB-Warenhauses im Lebensmittelsektor erreicht werden.
2. Grundsätzlich widerspricht der Standort dem Einzelhandelskonzept, das für diesen Bereich keine Einzelhandelsnutzung vorsieht. Aufgrund der Planungen der Firma Claas am Altstandort werden dort aber zukünftig keine Flächen mehr für Einzelhandel zur Verfügung stehen, die dafür eigentlich vorgesehen sind. Da die Firma Claas mit ihrem Eigenbedarf am Altstandort eine Konzentration ihrer Nutzungen anstrebt und eine Entwicklung der Firma aus wirtschaftlicher Sicht auch für den Gesamtstandort Bad Saulgau zu begrüßen ist, gilt es alternative Einzelhandelsflächen zu prüfen, was nach Angaben der Stadtverwaltung bereits durch die Stadtverwaltung und die Firma Kaufland erfolgt ist. Da nach dieser Prüfung keine realistischen Standortalternativen bestehen, gilt es abzuwägen, ob die im Einzelhandelskonzept eigentlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Flächen anstatt der zukünftig durch die Firma Claas genutzten Flächen verwendet werden. Hierbei gilt es aber, einen Anschluss an die bestehenden Einzelhandelsflächen in der Nähe des Planstandortes zu schaffen.
3. Bezüglich der einschlägigen Prüfkriterien kann festgehalten werden:
 - Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten. Sowohl im Bereich Lebensmittel als auch in den Randsortimenten stammen mehr als 70% des Planumsatzes aus dem Mittelbereich von Bad Saulgau.
 - Das Integrationsgebot wird nicht eingehalten. Aus gutachterlicher Sicht besteht jedoch eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit der Planung führt.
 - Das Beeinträchtigungsverbot wird gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in allen Zonen im Umland und gegenüber allen Standortlagen insgesamt eingehalten. Dies gilt sowohl für das Hauptsortiment Lebensmittel als auch für alle Randsortimente. Nahversorgungsstrukturen sind nicht gefährdet. Allerdings wird das Beeinträchtigungsverbot im Bereich Lebensmittel für den zentralen Versorgungsbereich in Bad

Saulgau knapp überschritten. Dies gilt für die Betrachtung des Vorhabens als Neuansiedlung (hypothetisch). Berücksichtigt man, dass es sich tatsächlich um eine Standortverlagerung OHNE Verkaufsflächenerweiterung handelt, halten wir den rechnerischen Befund und damit das Ergebnis dennoch für unkritisch. Im Übrigen wird auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich das Beeinträchtigungsverbot bei den zunächst als kritisch zu vermutenden Randsortimenten, bei denen es sich häufig um zentrenrelevante Randsortimente handelt, klar eingehalten.

- 4. Aus gutachterlicher Sicht kann die Standortverlagerung des Anbieters Kaufland befürwortet werden, sofern der aufgezeigte „Standorttausch“ konsequent umgesetzt und damit den städtebaulichen Entwicklungszielen bzw. dem Grundgedanken des Einzelhandelskonzeptes Bad Saulgau entsprochen wird.**

Die folgende Übersicht zeigt die zentralen Kaufkraftströme und Auswirkungen für den Bereich Lebensmittel auf:

Herkunft Planumsatz Bereich Lebensmittel (Gesamtvorhaben):

▪ Umsatz aus Zone 1:	ca. 6,1 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 2:	ca. 6,2 Mio. €
▪ Umsatz aus Zone 3:	ca. 2,9 Mio. €
▪ Umsatz aus weiterem Umland:	ca. 1,7 Mio. €
▪ GESAMT:	ca. 16,9 Mio. €

Kaufkraftströme in den einzelnen Zonen:

Kaufkraftströme in Zone 1:

a. Erhöhung Bindungsquote:	ca. 4,4 Mio. €
(von ca. 72% um ca. 10-15%)	
davon: Umverteilung gegenüber Umland:	ca. 4,4 Mio. €
b. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Zone 1:	ca. 1,7 Mio. €

Kaufkraftströme in Zone 2:

c. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Zone 1:	ca. 0,7 Mio. €
d. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Zone 2:	ca. 0,9 Mio. €
e. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Zone 3:	ca. 2,3 Mio. €
f. Umverteilung gegenüber Anbietern aus dem Umland:	ca. 2,3 Mio. €

Kaufkraftströme in Zone 3:

g. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Zone 1:	ca. 0,6 Mio. €
h. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Zone 3:	ca. 1,1 Mio. €
i. Umverteilung gegenüber Anbietern aus dem Umland:	ca. 1,2 Mio. €

Kaufkraftströme im weiteren Umland:

j. Umverteilung gegenüber Anbietern aus Umland:	ca. 1,7 Mio. €
---	----------------

Effekte / Auswirkungen:

- Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone 1:
(1,7 Mio. € + 0,7 Mio. € + 0,6 Mio. €) / 34,6 Mio. €³⁰ = 8-9%
- Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone 2:
(0,9 Mio. €) / 33,0 Mio. € = 2-3%
- Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone 3:
(2,3 Mio. € + 1,1 Mio. €) / 97,7 Mio. € = 3-4%
- Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im weiteren Umland:
(4,4 Mio. € + 2,3 Mio. € + 1,2 Mio. € + 1,7 Mio. €) /
Gesamtbestand weniger als 10%

³⁰ Die Umsatzwerte für die einzelnen Zonen werden ohne den bestehenden Kaufland-Markt angegeben. Hierbei werden auch Umsatzverlagerungen in den Zonen 2 und 3 durch ein hypothetisches Nichtbestehen berücksichtigt. Entsprechend liegen an dieser Stelle andere Werte als bei der Angebotssituation vor, da dort das heute tatsächliche bestehende Angebot (mit Kaufland) dargestellt wird.

5 Hinweise zur Methodik

Methodik der Kaufkraftberechnung:

(1) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Einzelhandelsstandortes sowie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dessen Marktgebiet lässt sich theoretisch aus der verfügbaren Kaufkraft (synonym: Verfügbares Einkommen) und letztlich der ungebundenen Kaufkraft ableiten. Das folgende Schema zeigt die **Zusammenhänge zwischen einzelnen Kaufkraftbegriffen**.³¹

Schematische Darstellung verschiedener Kaufkraftbegriffe

Primäreinkommen	Transfer-einkommen	Vermögens-verbrauch	Konsumkredit-aufnahme
Potentielle Kaufkraft			
Verfügbare Kaufkraft = Verfügbares Einkommen			Steuern+Sozial-versicherungs-beiträge
Konsumtive Kaufkraft		Ersparnis Kredittilgung Zinsaufwand	
Ungebundene (freie) Kaufkraft		Gebundene Kaufkraft ¹⁾	
Einzelhandels-relevante Kaufkraft	Dienstleistungs-relevante Kaufkraft		

1) Mieten, Wohnungsnebenkosten, Laufende Übertragungen an Dritte

Quelle: Statistische Landesamt, zur Verfügung gestellt von Referat 61, verändert.

(2) Daten zur ungebundenen Kaufkraft sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg abrufbar. Daten zur **einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** werden von den statistischen Ämtern jedoch nicht erhoben. Hierfür werden in der Regel Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verwendet. Aufgrund methodischer Unterschiede in der Datenerhebung lässt sich aber die einzelhandelsrelevante Kaufkraft nicht unmittelbar aus der

³¹ Laut Statistischem Bundesamt (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung) beträgt der Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel am verfügbaren Einkommen ca. 26,3%. Allerdings werden hier beim Begriff „Einzelhandel“ Betriebe des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) nicht mit berücksichtigt. Zählt man die Konsumausgaben der privaten Haushalten im Bereich Ladenhandwerk hinzu (Quelle: METRO Group: Metro Handelslexikon). 2007/2008), so ergibt sich ein Anteil der Konsumausgaben im Einzelhandel am verfügbaren Einkommen in Höhe von 27,3%.

ungebundenen Kaufkraft ableiten. Da jedoch die GfK-Daten allgemein anerkannt sind, wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung auf die GfK-Daten – trotz methodischer Schwächen – zurückgegriffen.

(3) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist jedoch regional unterschiedlich verteilt. Dies wird anhand unterschiedlicher **Kaufkraftkoeffizienten** für die einzelnen Städte und Gemeinden berücksichtigt, die für sämtliche Städte und Gemeinden in Deutschland vorliegen und von der GfK errechnet werden. Der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient in Deutschland pro Einwohner und Jahr beläuft sich somit auf 100,0. Durchschnittlich verfügt ein Einwohner in Deutschland demnach über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.329 Euro pro Jahr (= 100,0) (Angaben laut GfK). Ein Kaufkraftkoeffizient über 100,0 gibt an, dass in der entsprechenden Kommune eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Einwohner und damit auch insgesamt zur Verfügung steht. Ein Kaufkraftkoeffizient unter 100,0 gibt an, dass hier eine im Bundesvergleich nur unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Konsumausgaben in diesem Bereich zur Verfügung steht.

Fazit: Trotz einzelner methodischer Schwächen der üblicherweise verwendeten Daten der GfK zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird aufgrund der allgemeinen Anerkennung sowie aus Vergleichsgründen auf Kaufkraftkennziffern der GfK zurückgegriffen.

Hinweise zu Begrifflichkeiten:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Begriffe „Lebensmittel“ bzw. Food-Bereich und „Nahrungs- und Genussmittel“ synonym verwendet. Gleiches gilt für die Begriffe „zentraler Versorgungsbereich“, „Innenstadt“ und „Versorgungskern“. Letzterer ist in einzelnen Regionalplänen quasi die regionalplanerische Definition des zentralen Versorgungsbereiches.

Hinweise zu Berechnungen:

Um eine Scheingenauigkeit zu vermeiden, wird praktisch an allen Stellen im Rahmen der Untersuchung mit „ca.-Werten“ gearbeitet. Rundungsdifferenzen sind somit nicht zu vermeiden, sie haben aber keinerlei Auswirkung auf die zentralen Ergebnisse / Aussagen.

Die imakomm AKADEMIE wendet grundsätzlich das Verfahren einer sortimentsscharfen Bestandserhebung an, d.h. es werden bei einem Anbieter sowohl Haupt- als auch wesentliche Randsortimente erfasst. Diese gehen differenziert in die Bestandsdaten (Verkaufsflächen) ein. Mögliche Abweichungen bei den Bestandszahlen (Verkaufsflächen, Umsätze) von anderen Gutachten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf diese sortimentsscharfe Bestandserfassung zurückzuführen (wird nur selten tatsächlich im Rahmen von Gutachten durchgeführt).

Bei Berechnungen des Nachfragevolumens und von Marktanteilen werden grundsätzlich die aktuellen, verfügbaren Kaufkraftwerte der GfK, Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, angesetzt. Dies gilt sowohl für die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft als auch für die jeweils sortimentspezifische Kaufkraft (= Aufteilung der gesamten Kaufkraft nach einzelnen Sortimenten bzw. Warengruppen). Auch vor diesem Hintergrund können sich Abweichungen zu anderen / älteren Gutachten ergeben.

Für sämtliche Berechnungen von Umsätzen (Planumsätze, Bestandsumsätze) werden grundsätzlich belastbare Durchschnittswerte v.a. folgender Quellen wie EHI (EuroHandelsInstitut, Köln) und IfH (Institut für Handelsforschung) sowie BBE verwendet. Diese Durchschnittswerte werden dann auf die jeweilige Vor-Ort-Situation angewandt und ggf. leicht korrigiert. Die verwendeten Quellen werden an entsprechender Stelle der Untersuchung dokumentiert. Teilweise erfolgt zudem in einzelnen Untersuchungen eine Kurzbefragung bestehender Einzelhandelsbetriebe, um die angenommen Umsatzwerte zu verifizieren und weitere Informationen wie beispielsweise die aktuelle Kundenherkunft (zur Berechnung von aktuellen Kaufkraftbindungsquoten) realistisch zu erfassen.

Untersuchung zu städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen durch eine Verlagerung des bestehenden Anbieters Kaufland an den Standort „Platzstraße“ in der Stadt Bad Saulgau und Ableitung wesentlicher Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung

Städtebauliche und funktionale Bewertung Verlagerungsvorhaben Kaufland in Bad Saulgau



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen

in Zusammenarbeit mit:

Volker Gunst Freier Architekt
Ammonitenweg 4
73529 Schwäbisch Gmünd

Projektleitung:
Dr. Peter Markert
Dipl.-Geograph Matthias Prüller

Aalen / Bad Saulgau, im Juli 2013

Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Saulgau hat die imakomm AKADEMIE, Aalen, im April 2013 mit der Erarbeitung der detaillierten städtebaulichen und funktionalen Bewertung einer möglichen Verlagerung des Anbieters Kaufland an den Standort Platzstraße beauftragt.

Hintergrund: Aufgrund des weiteren Flächenbedarfs der Fa. Claas (Entwicklung und Produktion von Futtererntemaschinen, ca. 500 Mitarbeiter am Standort Zeppelinstraße, Bad Saulgau) am bestehenden Standort in Bad Saulgau wird die **Standortverlagerung des auf den Flächen bisher ansässigen Anbieter Kaufland notwendig**. Parallel soll auch der Anbieter toom verlagert werden. Eine entsprechende raumordnerische „Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau“ wurde von der imakomm AKADEMIE im Jahr 2012 bereits erarbeitet. Diese Analyse bezeichnet das Verlagerungsvorhaben inklusive einer leichten Verkaufsflächenreduktion dabei als verträglich. Einzig das raumordnerische Prüfkriterium „Integrationsgebot“ kann dabei jedoch nicht eingehalten werden, eine dennoch vorhandene Raumverträglichkeit wird darin abgeleitet.

Ziel der näheren städtebaulichen und funktionalen Bewertung des Verlagerungsvorhabens Kaufland ist es, weitere städtebauliche und funktionale Aspekte und damit die Sinnhaftigkeit des Vorhabens zu analysieren und zu bewerten. Im Wesentlichen zu untersuchen sind dabei folgende Aspekte:

1. Verfügbarkeit alternativer Flächen? Prüfung, ob alternative, jedoch integrierte Flächen in der Kernstadt von Bad Saulgau für die Standortverlagerung zur Verfügung stehen, die dem Planstandort „Platzstraße“ hinsichtlich des Integrationsgebotes vorzuziehen wären.
2. Verbesserung der Nahversorgungssituation? Prüfung, ob die Nahversorgungssituation angesichts der Verlagerung mindestens gleich bleibt, idealerweise sogar verbessert wird.
3. Verbesserung der großräumigen funktionalen Integration? Prüfung, ob die Erreichbarkeit des Grundversorgungsangebotes in der Kernstadt und den Stadtteilen durch die Standortverlagerung optimiert wird.

4. Verbesserung der unmittelbaren funktionalen Integration? Prüfung, ob mit der Standortverlagerung eine bessere fußläufige Erreichbarkeit des Grundversorgungsangebotes erzielt wird und ob mit dem Vorhaben auch eine systematische Neuordnung beider Gebiete – Altstandort und Planstandort – möglich wird.

Die vorliegende Analyse ergänzt damit die raumordnerische Auswirkungsanalyse und betrachtet städtebauliche und funktionsräumliche Aspekte im Detail. Bei Durchführung des Vorhabens Kaufland sollte dann auf Basis der hier vorliegenden Ergebnisse das aktuelle Einzelhandelskonzept Bad Saulgau ergänzt werden.

Dr. Peter Markert / Dipl.-Geograph Matthias Prüller, im Juli 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation 2013	6
1.1	Komprimierter Überblick über die aktuelle Nahversorgungssituation in Bad Saulgau	6
1.1.1	Kennziffern	6
1.1.2	Standorte größerer Lebensmittelanbieter in der Kernstadt von Bad Saulgau	6
1.2	Vorgaben des Entwicklungskonzeptes Einzelhandelsstandort Bad Saulgau (Einzelhandelskonzept)	8
1.2.1	Zentrale Aussagen des Einzelhandelskonzeptes	8
1.2.2	Konsequenzen für das Vorhaben Kaufland	13
1.3	Das Vorhaben und dessen Bewertung im Rahmen der raumordnerischen Auswirkungsanalyse	14
1.3.1	Kurzer Überblick über das Vorhaben Kaufland	14
1.3.2	Zentrale Aussagen der raumordnerischen Auswirkungsanalyse	15
1.4	Konsequenzen aus den bisherigen Erkenntnissen / Arbeitsauftrag	17
1.4.1	Arbeitsauftrag	17
1.4.2	Methodik	17
2	Prüfung städtebaulicher und funktionaler Anforderungen	19
2.1	Prüfung: Verfügbarkeit alternativer (integrierter) Flächen in der Kernstadt?	19
2.1.1	Zentrale Ergebnisse	19
2.1.2	Belege / Details	21
2.2	Prüfung: Wirkungen / Verbesserungen hinsichtlich der Nahversorgungssituation und Grundversorgungssituation?	51
2.2.1	Zentrale Ergebnisse	51
2.2.2	Belege / Details	52
2.3	Prüfung: Verbesserung der großräumigen funktionalen Integration bzw. der Verkehrsströme?	64
2.3.1	Zentrale Ergebnisse	64
2.3.2	Belege / Details	64

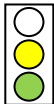
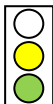
2.4	Prüfung: Verbesserung der unmittelbaren funktionalen Integration?.....	75
2.4.1	Zentrale Ergebnisse.....	75
2.4.2	Belege / Details	75
3	Zusammenfassung der Konsequenzen und Empfehlungen.....	81
3.1	Zusammenfassung: Zentrale Ergebnisse im Überblick	81
3.2	Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung	82
3.3	Empfehlungen für die künftige Einzelhandelssteuerung.....	84

1 Ausgangssituation 2013

1.1 Komprimierter Überblick über die aktuelle Nahversorgungssituation in Bad Saulgau

1.1.1 Kennziffern

Aktuell stellt sich die Nachfrage- und Angebotssituation im Sortiment Lebensmittel in Bad Saulgau aktuell wie folgt dar:¹

Ausgewählte Kennzahlen zur Nachfrage- und Angebotssituation in Bad Saulgau im Bereich Lebensmittel					
Nachfragesituation	Angebotssituation				
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Bereich Lebensmittel	Umsatz	Verkaufsfläche	Verkaufsflächen-ausstattung Bereich Lebensmittel	Größere Anbieter Bereich Lebensmittel (Auswahl)	Zentralität*)
in Mio. € p.a.	in Mio. €	in m²	in m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner		in %
34,7	45,7	10.765	617 	Norma, zwei Rewe-Märkte, Penny, Lidl, Aldi, Kaufland	132 

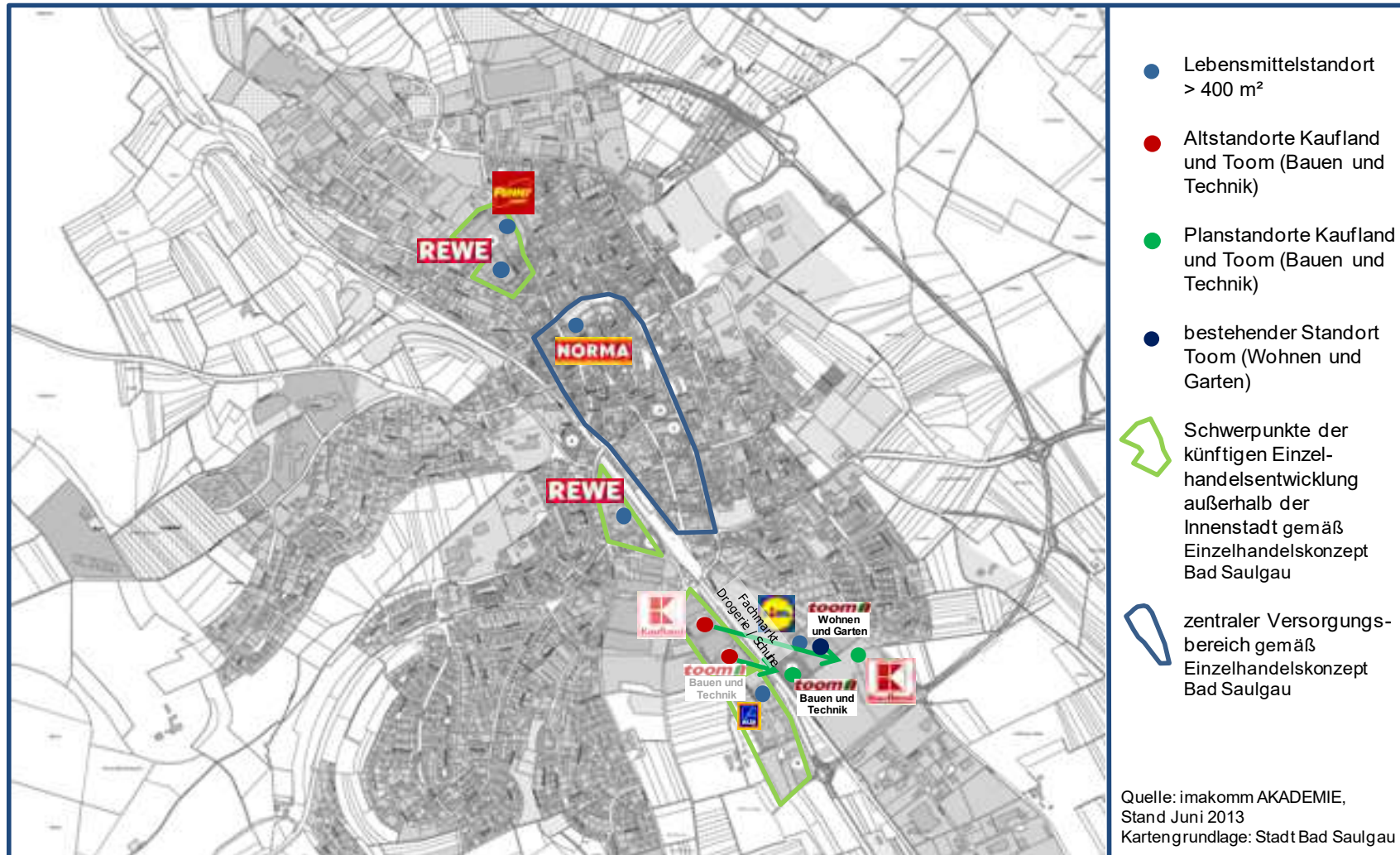
Quelle: imakomm AKADEMIE 2011, Stand: Juli 2012.
 *) Umsatz der vorhandenen Anbieter im jeweiligen Sortimentsbereich / sortimentspezifische Kaufkraft in der jeweiligen Kommune

1.1.2 Standorte größerer Lebensmittelanbieter in der Kernstadt von Bad Saulgau

Die folgende Abbildung zeigt die wesentlichen Standortlagen der Lebensmittelanbieter in Bad Saulgau. Sie zeigt zudem die Lage des Planstandortes und geplante Veränderungen (Kaufland, Toom (Bauen und Technik)) sowie die gemäß Einzelhandelskonzept Bad Saulgau für eine künftige Einzelhandelsentwicklung v.a. vorgesehenen Standorte.

¹ Alle Angaben beinhalten den bestehenden Kaufland-Markt in Bad Saulgau.

Abbildung: Planstandort, wesentliche Wettbewerber, aktuell bekannte relevante Planungen und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes Bad Saulgau im Überblick



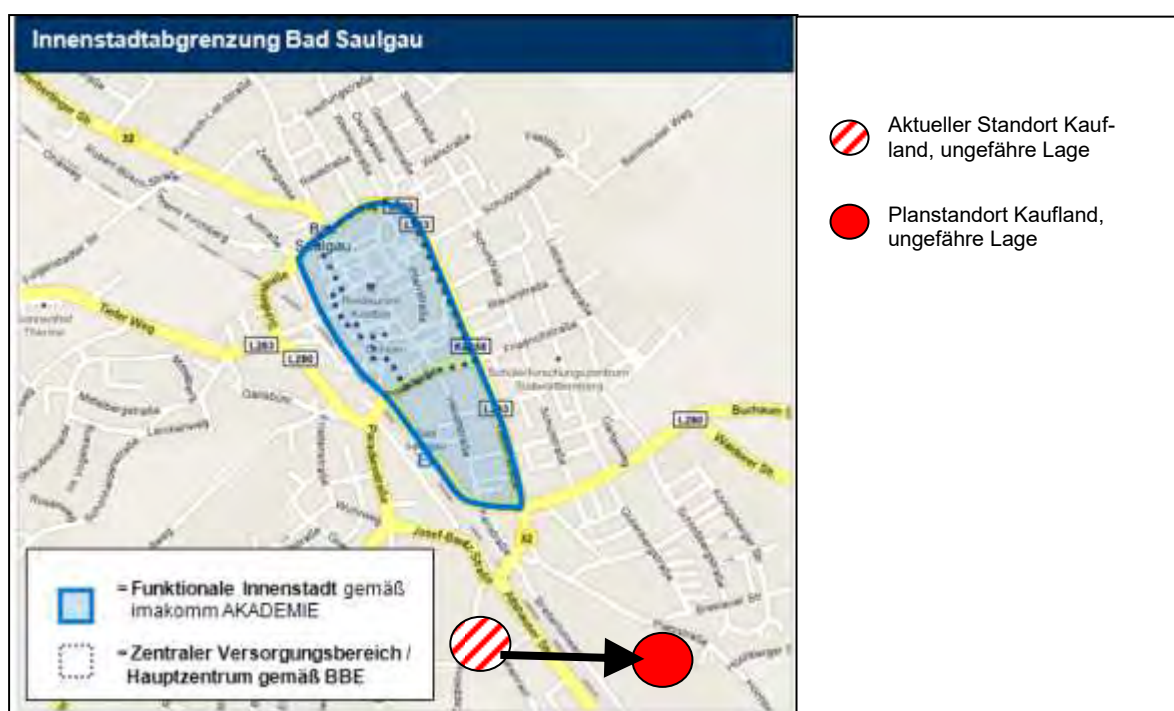
Quelle: Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland, imakomm AKADEMIE, 2012, aktualisiert: imakomm AKADEMIE 2013.

1.2 Vorgaben des Entwicklungskonzeptes Einzelhandelsstandort Bad Saulgau (Einzelhandelskonzept)

1.2.1 Zentrale Aussagen des Einzelhandelskonzeptes

Im „Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau“ (Konzept mit planungsrechtlichen Aussagen im Kapitel 7: „Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung“, im Folgenden „Einzelhandelskonzept“), imakomm AKADEMIE, 2010, wurden belastbare Steuerungsinstrumente für die künftige Einzelhandelsentwicklung erarbeitet. Dabei wurden folgende, für den **Bereich Nahversorgung relevante, grundsätzliche Ziele und Strategien** festgelegt².

a) Es wird der zentrale Versorgungsbereich („Innenstadt“) definiert:³



Quelle: Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE, 2010, S. 164, verändert.

² Vergleich Einzelhandelskonzept, Seite 162ff.

³ Vergleiche Einzelhandelskonzept, Seite 163f.

b) Im Rahmen der „Grundsätzlichen Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau“ wird festgelegt (= sachliche Einzelhandelssteuerung):⁴

▪ **Ziel 1: Konzentration Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt**

1.1 *Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig nur noch in der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel.*

Hintergrund: Die autokundenorientierten Lagen bilden derzeit auch bei zentrenrelevanten Angeboten einen klaren Gegenpol bzw. eine Konkurrenz zur Innenstadt in Bad Saulgau, wodurch entsprechende Kundenpotenziale aus der Innenstadt abgezogen werden.

Effekt: Durch eine zukünftige geplante Vorgehensweise bei weiteren Ansiedlungsvorhaben kann eine weitere Schwächung der Innenstadt durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden.

1.2 *Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann außerhalb der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung vereinbar sein. Diese Regelung gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Als nahversorgungsrelevant gelten hier die Sortimente:*

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Genussmittel- und Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen

▪ **Ziel 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) kann unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten entsprechende Ansiedlungen aber auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.⁵**

2.1 *Angesicht der erarbeiteten Ziele der künftigen Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau kann ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein. An folgenden Standorten sollen künftig keine Einzelhandelsansiedlungen mehr möglich sein, um diese für weitere Nutzungen frei zu halten (Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe) sowie ein weiteres Auseinanderziehen der Kaufkraft zu vermeiden:*

⁴ Vergleiche Einzelhandelskonzept, Seite 165ff.

⁵ Hinweis: Der Regionalplan weist keinen Ergänzungsstandort (Vorbehaltsgebiet) für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

- *Im Ghai*
 - *Ziegeleschle*
 - *Westlich der Moosheimer Straße*
 - *Moosheimer Straße*
 - *An der Hochberger Straße 2 und 3*
- **Ziel 5: Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und bestehendem Standort außerhalb der Innenstadt sind nur dann ausnahmsweise möglich, wenn die Verlagerung an einen Standort erfolgt, an dem Einzelhandel nicht ausgeschlossen ist und mit der Verlagerung keine oder nur untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung erfolgt.**
- 5.1 *Es ist zu beachten, dass den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht widersprochen wird, d.h. Verlagerungen nur an bestehende Einzelhandelsstandorte bzw. näher an die Innenstadt erfolgen.*
- 5.2 *Das jeweilige Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.*

c) Zusammenfassende Strategie der Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau:⁶

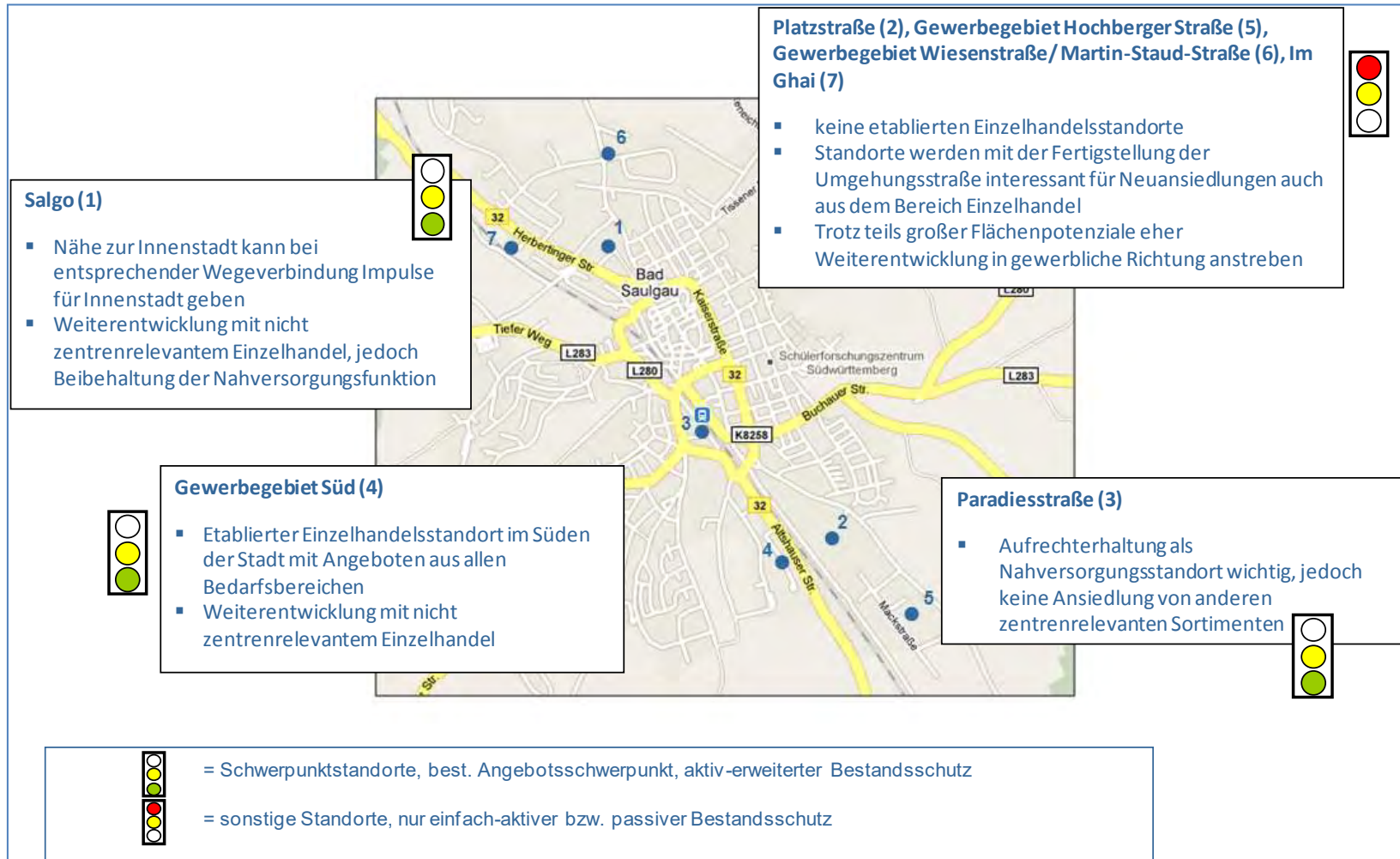
Daraus ergibt sich für den Gesamtstandort Bad Saulgau eine klare Priorität für die Einzelhandelsentwicklung, die insgesamt gesehen – nun nicht mehr nur auf die untersuchten Standorte bezogen – folgende Schwerpunkte erfolgt:

- *Die klare **Priorität liegt auf der Innenstadtentwicklung**, da die Innenstadt derzeit vergleichsweise schwach aufgestellt ist (bspw. ungünstiges Verkaufsflächenverhältnis von City zu Gewerbegebieten in Kombination mit unterdurchschnittlicher Bindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich).*
- *Parallele Weiterentwicklung der **Standorte „Salgo“ und Gewerbegebiet Süd (inkl. Sondergebietsbereich EKZ Kaufland)** mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.*
- *Aufrechterhaltung und Stärkung der **Nahversorgungsfunktion des Standortes Paradiesstraße**.*
- *An weiteren Standorten keine Weiterentwicklung des Einzelhandels, um eine **Konzentration auf wenige leistungsstarke Standorte** zu ermöglichen und so die Kaufkraft zu bündeln.*

Die Regelungen der sachlichen Einzelhandelssteuerung werden im Standortkonzept (= räumliche Einzelhandelssteuerung) verortet. Die folgenden zwei Abbildungen zeigen dieses Standortkonzept.

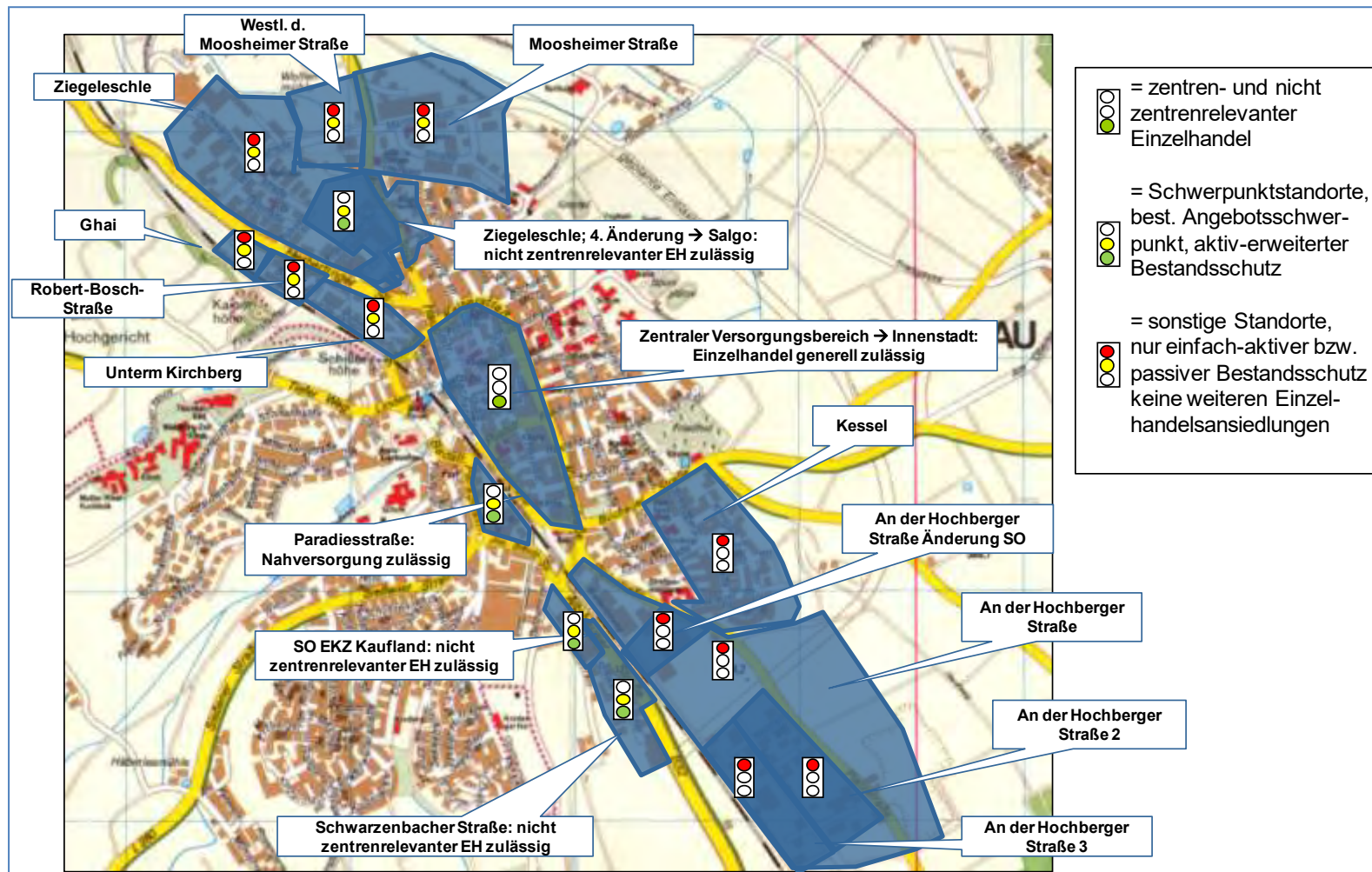
⁶ Vergleiche Einzelhandelskonzept, Seite 26.

Abbildung: Standortkonzept Bad Saulgau



Quelle: Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE, 2010, Seite 171.

Abbildung: Gesamtstrategie zur Einzelhandelsentwicklung in Bad Saulgau



Quelle: Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE, 2010, Seite 173.

1.2.2 Konsequenzen für das Vorhaben Kaufland

Eine Stärkung der Innenstadt erfolgt mit dem Vorhaben nicht (Widerspruch zu Ziel 1.1). Die Auswirkungsanalyse hatte jedoch bereits auch gezeigt, dass eine städtebauliche Schwächung ebenfalls nicht erfolgt. Ziel 1.2 definiert eine Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Diese würde mit dem Vorhaben in Anspruch genommen werden. **Sollte eine bedarfsgerechte Verkaufsflächendimensionierung und eine verbesserte Nahversorgungsfunktion des Anbieters Kaufland mit der Verlagerung einhergehen, wäre eine Vereinbarkeit mit Ziel 1 gegeben.**

Ziel 5 antizipiert Fälle, wie sie mit dem vorliegenden Vorhaben bestehen. Eine Verlagerung außerhalb der Innenstadt ist dann möglich, wenn das Vorhaben einer Einzelfallprüfung unterzogen wird (ist erfolgt über die Auswirkungsanalyse, erfolgt mit dieser Analyse zu Details des Städtebaus und der funktionsräumlichen Einbindung des Vorhabens) und der Planstandort für Handelsentwicklung vorgesehen ist. Ziel 5 wird damit nur teilweise erfüllt. Aber: Der Planstandort „Platzstraße“ ist zwar nicht als Einzelhandelsstandort bei der künftigen Entwicklung in Bad Saulgau vorgesehen, der bestehenden Standort „Gewerbegebiet Süd“ hingegen sehr wohl. **Eine Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept könnte dann erreicht werden, wenn der Altstandort als Entwicklungsstandort aufgegeben werden würde und durch den Planstandort quasi „ersetzt“ werden würde. Damit würde dem grundsätzlichen Ziel „Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf wenige leistungsstarke Einzelhandelsstandorte“ entsprochen werden.⁷**

⁷ Vergleiche Einzelhandelskonzept, Seite 26.

1.3 Das Vorhaben und dessen Bewertung im Rahmen der raumordnerischen Auswirkungsanalyse

1.3.1 Kurzer Überblick über das Vorhaben Kaufland

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.700 m² geplant gegenüber **4.860 m² im Bestand**. Des Weiteren ist eine Konzessionärsfläche mit 450 m², sowie eine Mall einschließlich Windfang mit ca. 350 m² geplant.

Abbildung: Geplanter Standort des Vorhabens Kaufland



Quelle: Stadt Bad Saulgau, 2013, geändert durch imakomm AKADEMIE, 2013.

1.3.2 Zentrale Aussagen der raumordnerischen Auswirkungsanalyse

In der „Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau“, imakomm AKADEMIE, 2012, wurden mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bad Saulgau sowie im Umland untersucht. Als zentrale Ergebnisse lassen sich daraus festhalten:

- **Das Kongruenzgebot wird formal und faktisch eingehalten.**
- **Ebenso wird das Beeinträchtigungsverbot bei Betrachtung des Gesamtvorhabens sowohl in Bad Saulgau insgesamt als auch im Umland eingehalten.**
- **Das Integrationsgebot wird hingegen zunächst nicht erfüllt. Allerdings besteht aus gutachterlicher Sicht besteht in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die dennoch zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt. Hierzu wird folgende Aussage getroffen:**

„Das Einzelhandelskonzept als Ausdruck der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bad Saulgau versucht, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet auf einzelne Standorte zu konzentrieren, u.a. auf den bestehenden Standort „SO EKZ Kaufland“ (Schlehenrain) mit den derzeitigen Anbietern Kaufland, Toom (Bauen und Technik) und Takko. Das Einzelhandelskonzept sieht hingegen für den Planstandort Platzstraße eine gewerbliche Entwicklung vor. Da die Flächen des bestehenden Einzelhandelsstandortes aber für die betriebliche Weiterentwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes Claas notwendig sind, sind die angesprochenen Betriebe mittelfristig zur Verlagerung quasi gezwungen. Konkrete Verlagerungspläne für die Anbieter Kaufland (eben Gegenstand dieser Analyse) und Toom (Bauen und Technik) liegen vor. Der Anbieter Toom (Bauen und Technik) soll hin zum zweiten bestehenden Toom-Markt (Wohnen und Garten; Standort „An der Hochberger Straße“) in Bad Saulgau, also an den nördlich des Planstandortes Kaufland gelegenen Standort, verlagern. Damit würden die Funktionen der beiden Standorte Platzstraße / An der Hochberger Straße und SO EKZ Kaufland quasi getauscht und dem Grundgedanken des Einzelhandelskonzeptes – Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf einzelne Standorte einerseits und damit „Freihalten“ von Standorten für eine rein gewerbliche Entwicklung andererseits – nach wie vor Rechnung getragen. In diesem Sinne wird Ziel 5 des Einzelhandelskonzeptes entsprochen (Verlagerung zwar an einen nicht dafür vorgesehen Standort, dafür aber Aufgabe eines bestehenden Standortes, Verkaufsflächenerweiterung wird nicht durchgeführt). Wir halten daher diesen „Standorttausch“ unter Einhaltung einzelner Bedingungen (siehe dazu im Kapitel „Zentrale Ergebnisse“ die Hinweise zum Punkt „Umsetzungsempfehlungen“) für richtig.“⁸

⁸ Vergleiche Auswirkungsanalyse, Seite 5.

Die Auswirkungsanalyse gibt dann folgende Empfehlungen, die letztlich mit der hier nun vorliegenden Detailanalyse erfüllt werden:⁹

- a) **Prüfung von Standortalternativen im Stadtgebiet.** Nach Aussagen der Stadtverwaltung Bad Saulgau bestehen für die Verlagerung des Anbieters Kaufland keine anderen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung. Eine Prüfung erfolgte seitens der Stadtverwaltung und des Anbieters Kaufland. Basierend auf diesem Ergebnis, halten wir die Inwertsetzung des Planstandortes unter den zum Integrationsgebot angeführten Überlegungen für vertretbar.
- b) **Erarbeitung von Maßnahmen zur besseren Anbindung des Planstandortes.** Dies betrifft v.a. die Anbindung an das ÖPNV-Netz aber auch Maßnahmen zur Anbindung an das Radwegenetz.
- c) **Dokumentation des „Standorttausches“ im Standortkonzept des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Saulgau und Beschluss des zu überarbeitenden Kapitels 7 des Einzelhandelskonzeptes** (= Kapitel zur planungsrechtlichen Umsetzung der Einzelhandelssteuerung).
- d) **Planungsrechtlicher Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungs- und sonstigem zentrenrelevanten Sortiment am Planstandort.**
- e) **Vertragliche Vereinbarung mit der Fa. Kaufland bzw. mit der Fa. Claas, in der ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen am bisherigen Kaufland-Standort zugesichert wird.“**

Die Punkte a) bis d) werden in vorliegender Analyse aufgegriffen und weiter konkretisiert.

⁹ Vergleiche Auswirkungsanalyse, Seite 7f.

1.4 Konsequenzen aus den bisherigen Erkenntnissen / Arbeitsauftrag

1.4.1 Arbeitsauftrag

Aus der beschriebenen Ausgangssituation ergibt sich folgender Arbeitsauftrag für die vorliegende Analyse:

1. Verfügbarkeit alternativer Flächen? Prüfung, ob alternative, jedoch integrierte Flächen in der Kernstadt von Bad Saulgau für die Standortverlagerung zur Verfügung stehen, die dem Planstandort „Platzstraße“ hinsichtlich des Integrationsgebotes vorzuziehen wären.
2. Verbesserung der Nahversorgungssituation? Prüfung, ob die Nahversorgungssituation angesichts der Verlagerung mindestens gleich bleibt, idealerweise sogar verbessert wird. Mit anderen Worten: Hat Kaufland aktuell bzw. am Planstandort eine Nahversorgungsfunktion für nahe liegende bzw. künftig geplante Wohnbebauung?
3. Verbesserung der großräumigen funktionalen Integration? Prüfung, ob die Erreichbarkeit des Grundversorgungsangebotes in der Kernstadt und den Stadtteilen durch die Standortverlagerung optimiert wird. Mit anderen Worten: Macht der Standort des Vorhabens aus verkehrlichen und aus Versorgungsüberlegungen gesamtstädtisch Sinn und passt er sich in das Einzelhandelskonzept ein?
4. Verbesserung der unmittelbaren funktionalen Integration? Prüfung, ob mit der Standortverlagerung eine bessere fußläufige Erreichbarkeit des Grundversorgungsangebotes erzielt wird und ob mit dem Vorhaben auch eine systematische Neuordnung beider Gebiete – Altstandort und Planstandort – möglich wird.

1.4.2 Methodik

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die angewandten Methoden im Rahmen der vorliegenden Analyse.

Wichtig: Neben der Befragung der Kauflandkunden an zwei unterschiedlichen Tagen wurde eine städtebauliche Untersuchung des Planstandortes wie auch eine weitere Untersuchung möglicher Potenzialstandorte durchgeführt sowie bereits bestehende Untersuchungen berücksichtigt.

Übersicht über die Methoden im Rahmen der Innenstadt offensive Bad Saulgau			
	Was? (Methodik)	Auswahl? (Auswahlverfahren)	Beteiligung / Rücklauf?
Befragung bei Kaufland vor Ort; Ziel: Evaluierung tatsächliches Kundenverhalten und Erreichbarkeit / Verkehrsbewegungen	Kurz-Interviews der Kauflandkunden	Kunden, die bei Kaufland einkaufen (erhoben an zwei unterschiedlichen Wochentagen)	415 durchgeführte Befragungen
Städtebauliche Untersuchung des Planstandortes			
Untersuchung weiterer Potenzialstandorte in Bad Saulgau			
Berücksichtigung bestehender Untersuchungen, u.a.:			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE, 2010, ▪ Auswirkungsanalyse Vorhaben Kaufland in Bad Saulgau, imakomm AKADEMIE, 2012, ▪ Gutachterliche Stellungnahme – Bahnübergang Kaiserstr./Altshäuser Str., Modus Consult Ulm, 2008, ▪ Flächenanalyse zur Verlagerung des bestehenden Kaufland-Marktes an den Standort Platzstraße – Darstellung der Standortpotenziale für den Einzelhandel, Stadt Bad Saulgau, 2013. 			

Quelle: imakomm AKADEMIE 2013.

Fazit: Aufgrund der Anzahl der befragten Kunden, der Art der Auswahl der Kunden, die bei Kaufland einkaufen (=Kundenstruktur) und aller weiteren methodischen Ansätze können die Ergebnisse als **in hohem Maße belastbar** bezeichnet werden.

2 Prüfung städtebaulicher und funktionaler Anforderungen

2.1 Prüfung: Verfügbarkeit alternativer (integrierter) Flächen in der Kernstadt?

2.1.1 Zentrale Ergebnisse

- **Aus städtebaulicher Sicht gilt: Es liegen keine geeigneten Standorte für das Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage in der Kernstadt von Bad Saulgau vor:**
 - Die überprüften Standorte 1 bis 5 sind für eine Ansiedlung des Kaufland-Marktes ungeeignet.
 - Standort 6 steht nicht mehr zur Verfügung.
- **Dass Kaufland umsiedeln muss, ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass die Stadt Bad Saulgau einem ihrer wichtigsten Arbeitgeber eine strategische Entwicklungsfläche am Standort anbieten muss. Den Anforderungen der Firma Claas gerecht zu werden, steht an vorderster Stelle der Betrachtung.**
 - Sollte die Firma Claas gezwungen sein, Neuansiedlungen an einem anderen Standort als Bad Saulgau zu tätigen, hätte dies für Bad Saulgau maßgebliche Auswirkungen.
- **Dass sich aus der gezwungenermaßen notwendigen Umsiedlung von Kaufland Synergien ergeben und der neue Standort an der Platzstraße bei näherer Betrachtung und wie noch zu zeigen sein wird ganz erhebliche Vorteile bringt – sowohl verkehrstechnisch wie auch aus Sicht der Nahversorgung – bedeutet eine **Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Claas, Kaufland und Bad Saulgau.****
- **Durch den Tausch der Grundstücke erfolgt kein neuer Flächenverbrauch. Die Gewerbefläche der Firma Claas wird zusammengeführt am Standort des Unternehmens und die Einzelhandelsflächen werden ebenfalls am neuen Standort gebündelt. Eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung des gesamten Gebietes**

am südöstlichen Stadtrand von Bad Saulgau die für alle Beteiligten positive Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

- **Somit ergibt sich aus Sicht des Städtebaus die eindeutige Aussage, dass der neue Standort des Kaufland-Marktes an der Platzstraße den einzig möglichen im Stadtgebiet von Bad Saulgau darstellt und zudem auch als integrierte Lage zu bewerten ist.**
- Die Ergebnisse zu den bewerteten Standorten im Überblick:

Bewerteter Standort:	Ergebnis der Prüfung:
Standort 1: Kaufhaus X	Aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet.
Standort 2: Volksbank	Aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet (Stichwort: Fehlende Maßstäblichkeit).
Standort 3: Chalaisplatz	Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht nicht geeignet.
Standort 4: Viehmarktplatz	Nicht geeignet wegen zu kleiner Fläche, auch aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet.
Standort 5: Einkaufszentrum Salgo	Aus städtebaulicher und strategischer Sicht (zwei Vollsortimenter dort, kein Vollsortimenter dann im südöstlichen Kernstadtbereich) nicht geeignet.
Standort 6: Platzstraße / Breitenlohweg	Nicht mehr verfügbar.

2.1.2 Belege / Details

Methodische Vorbemerkungen:

In der Flächenanalyse zur Verlagerung des bestehenden Kaufland-Marktes an den Standort Platzstraße wurden seitens des Fachbereichs Stadtplanung der Stadtverwaltung Bad Saulgau im Januar 2013 die verschiedenen Standortpotenziale für Einzelhandel im Stadtgebiet Bad Saulgau aufgezeigt.

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden die aufgezeigten Standorte nochmals einer Überprüfung auf Eignung aus Sicht des Städtebaus unterzogen. Grundlage dieser Überprüfung bildet die seitens der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen. Es wurden darüber hinaus keine weiteren Standorte evaluiert.

Es gilt zu klären, ob alternativ zum favorisierten Standort an der Platzstraße auch ein Standort im engeren Kernstadtgebiet das notwendige Potential aufweist, um der Anforderung als integrierter Standort zu entsprechen und somit die Notwendigkeit einer Begründung für den Standort Platzstraße entfallen würde.

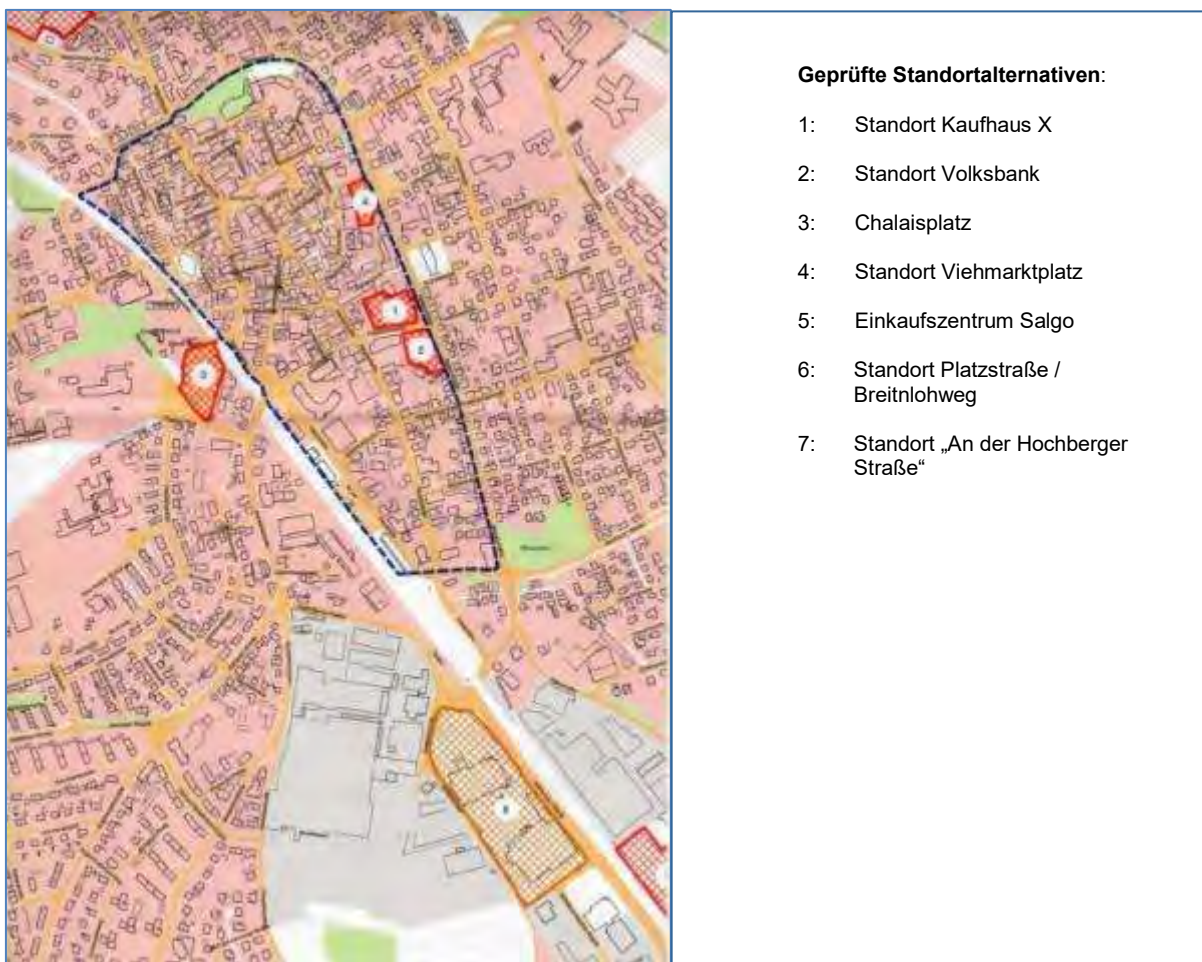
Überblick alternative Standorte in der Kernstadt:

Die Kernstadt von Bad Saulgau wird im nördlichen Bereich eingerahmt durch die Kaiserstraße, übergehend in die Schillerstraße. Diese Straßen entsprechen in Teilen dem Verlauf der historischen Stadtmauergrenze. Im südlichen Bereich erfolgt die Begrenzung durch den Gleiskörper des Schienenverkehrs, der die Altstadt von der jüngeren Stadtentwicklung trennt.

Die Kernstadt ist noch heute geprägt von einer zum Teil sehr gut erhaltenen historischen Bebauung mit meist klein parzellierten Gebäuden. Neuere Gebäude im unmittelbaren Stadtkern rund um die Wohn- und Geschäftsquartiere integrieren sich Großteils dieser historisch vorgegebenen Maßstäblichkeit.

Lediglich im Quartier zwischen Poststraße / Friedrichstrasse und Bahnhofstraße / Hindenburgstraße befinden sich Bauvolumen von Bank- und Verwaltungsgebäuden die der Maßstäblichkeit der Altstadtbebauung nicht entsprechen.

Abbildung: Überblick über die Standortalternativen in der Kernstadt (Ausschnitt)



Quelle: Kartengrundlage Stadt Bad Saulgau, verändert.

Die **Standorte 1, 2 und 4** befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander an der Kaiserstraße die die Altstadt in einem Bogen umspannt und zum Teil die mittelalterliche Stadtgrenze nachfährt.

Die Kaiserstraße ist neben der straßenbegleitenden Randbebauung geprägt durch wiederkehrendes beidseitiges üppiges Grün in Form von Baumbepflanzungen das dort vorhandenen Parkplatzflächen ein grünes Dach bietet und somit im Stadtbild die KFZ-Abstellflächen zu einem großen Maße ausblendet.



Straßenbegleitendes Grün

Es ist festzustellen, dass im gesamten Bereich der Kernstadt keine Baumasse vorhanden ist, die auch nur annähernd der Maßstäblichkeit der momentan vorhandenen Bebauung des Kaufland-Marktes entspricht, dies auch nicht unter der Voraussetzung einer zweigeschossigen Bebauung der Marktfläche.

Somit muss aus Sicht des Städtebaus neben der primären Prüfung der vorhandenen Flächen auf Eignung hinsichtlich des erforderlichen Flächenbedarfs insbesondere auch die Eignung unter Betrachtung der Integration der geplanten Bebauung in das Stadtbild sehr genau überprüft werden.

Auch ist zu prüfen, welche Funktion die ausgewiesenen Flächen momentan im Stadtbild einnehmen beziehungsweise ob diese Flächen neben der originären Funktion noch andere Aspekte im Stadtbild darstellen.

Details Standortcheck:

Grundlage der Untersuchungen bilden die bereits erarbeiteten Unterlagen des Fachbereichs Stadtplanung der Stadtverwaltung Bad Saulgau im Januar 2013, in denen die verschiedenen Standortpotenziale für Einzelhandel im Stadtgebiet Bad Saulgau aufgezeigt werden. Die Inhalte werden im Folgenden dargestellt. Diese wurden geprüft und anschließend im Detail speziell für das Vorhaben Kaufland weiter ausgearbeitet.

Unterlagen Stadtverwaltung Bad Saulgau (Fachbereich Stadtplanung), Januar 2013

Begriffsbestimmung der städtebaulich integrierten Lage:

Als städtebaulich integriert ist bei Einzelhandelsgroßprojekten ein Standort anzusehen, der insbesondere in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts (unter besonderer Berücksichtigung des Städtebaus, Verkehrs, der Versorgung mit Waren des Einzelhandels und Dienstleistungen) mit einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr ist. Zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs muss der Standort gut zu Fuß erreichbar sein.

Dazu können im Einzelfall auch Ortsrandlagen (Peripherie) gehören, wenn die Vorhaben unmittelbar an den baulichen Zusammenhang eines Hauptortes einer Gemeinde anschließen. Hauptorte einer Gemeinde verfügen über einen Versorgungs- und Siedlungskern.

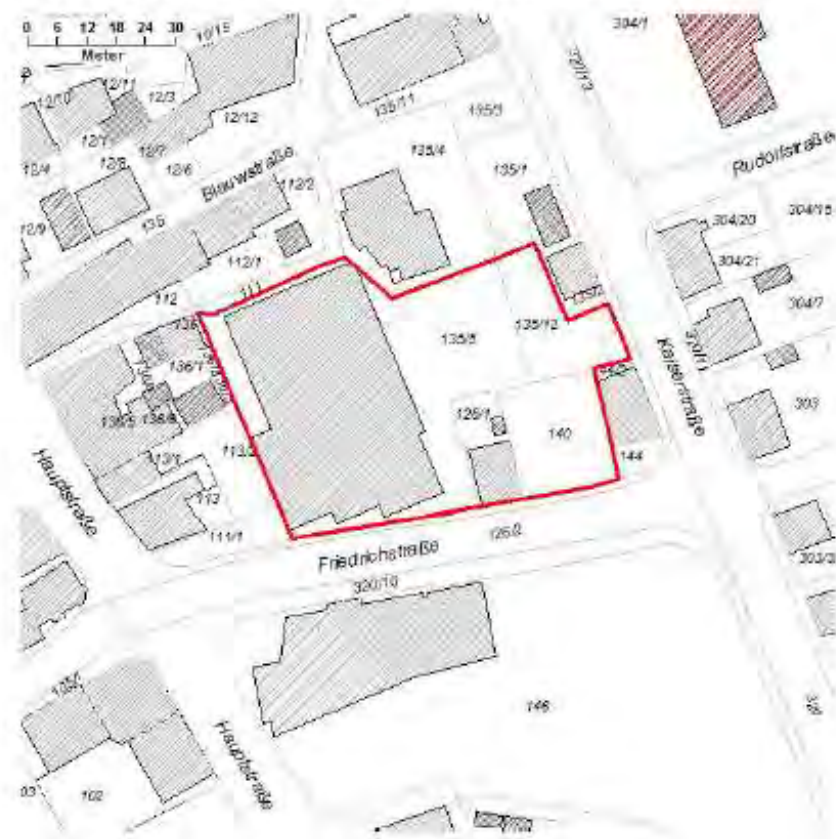
Lagen abgesetzt von einem Hauptort sind nicht als städtebaulich integriert anzusehen.



- 1a Innenstadt, Kerngebiet, Fußgängerzone
- 1b Innenstadt, Kerngebiet
- 1c Innenstadt, Kerngebietrandlage
- 2a Innenstadt, innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhangs
- 2b Innenstadt, Randlage des baulichen Siedlungszusammenhangs

Name:	1 - Kaufhaus X
Lage:	Friedrichstraße, Kaiserstraße
städtebaul. Integration:	1b-Lage (Innenstadt, Kerngebiet)
Grundstücksgröße:	3.477 qm
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche Geschäftshaus, Wohnhaus, Parkplatz
Beschreibung:	Das Gebiet befindet sich im Zentrum der funktionalen Innenstadt und hat Anbindung an die Fußgängerzone mit seinen zahlreichen Fachgeschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Das Grundstück ist durch seine exponierte Lage an den Hauptverkehrsachsen Friedrich- und Kaiserstraße (B 32) mit Kfz und Fahrrad, fußläufig über die vorhandenen, fahrbahnbegleitenden Gehwege zu erreichen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Bebauung für großflächige Einzelhandelsgeschäfte nicht realisierbar, wenn überhaupt nur über mehreren Ebenen. Der Neubau eines funktionalen Geschäftsgebäudes könnte sich architektonisch nur mit hohem finanziellen Aufwand in das mit historischen Gebäuden bebaute und geprägte Gebiet einfügen. Das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen für einen großflächigen Einzelhandel würde die Verkehrsflüsse der Innenstadt unzumutbar belasten. Die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist nur durch den Bau von Garageschossen (Tiefgarage) zu erreichen.

Eigentumsverhältnisse Die Grundstücke und Gebäude befinden sich derzeit in privater Hand.



Luftbild



Ansicht von Nordosten



Luftbild



Ansicht von Nordosten



Name:	3 - Chalaisplatz
Lage:	Bachstraße
städtebaul. Integration:	1c-Lage (Innenstadt, Kerngebiet, Randlage)
Grundstücksgröße:	5.347 qm
Nutzung:	Freifläche, Parkplatz
Beschreibung:	<p>Das Gebiet befindet sich, getrennt durch die Bahnlinie am Rande der funktionalen Innenstadt und hat über die Bachstraße Anbindung an die Fußgängerzone. Das Grundstück ist durch seine exponierte Lage an den Hauptverkehrsachsen Bach- und Paradiesstraße (L 280/283) mit Kfz und Fahrrad, fußläufig über die vorhandenen, fahrbahnbegleitenden Gehwege und dem Geh- und Radweg entlang des Sießener Baches zu erreichen.</p> <p>Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Bebauung für großflächige Einzelhandelsgeschäfte nicht realisierbar, wenn überhaupt nur über mehreren Ebenen. Der Neubau eines funktionales Geschäftsgebäude könnte wegen der teilweisen Hanglage und der Durchquerung des Sießener Baches nur mit hohem finanziellen Aufwand geschaffen werden und widerspricht den Plangedanken zur Erstellung eines Parkhauses an dieser Stelle.</p> <p>Das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen für einen großflächigen Einzelhandel würde die Verkehrsflüsse der Innenstadt unzumutbar belasten. Die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist nur durch den Bau von Garagengeschossen (Tiefgarage) zu erreichen.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke und Gebäude befinden sich derzeit teilweise in privater , teilweise in städtischer Hand.





Ansicht von Südosten



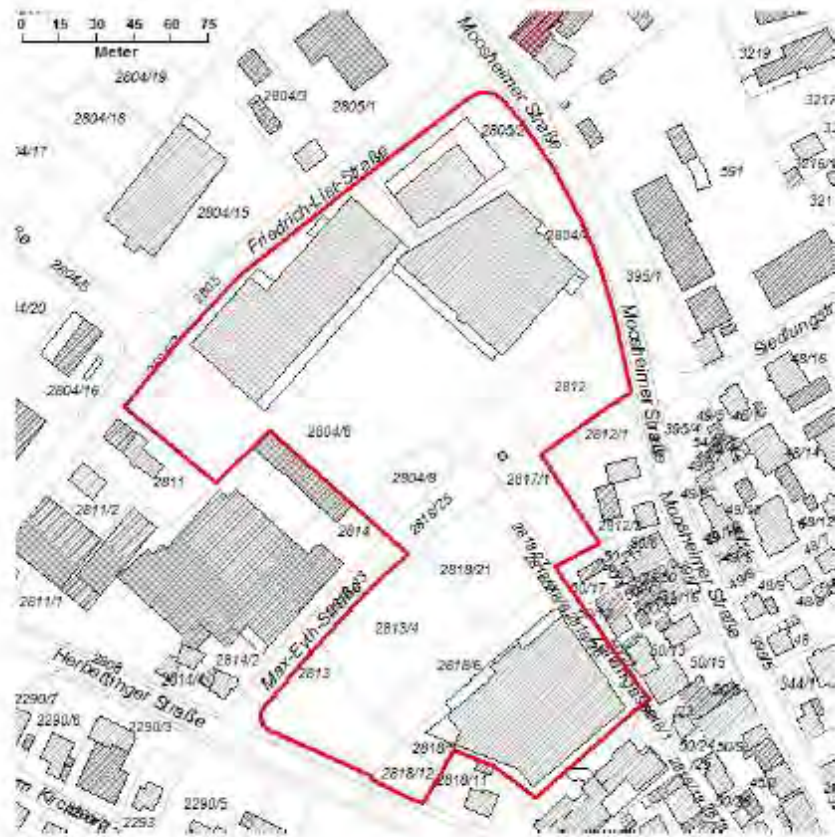
Name:	4 - Viehmarktplatz
Lage:	Kaiserstraße
städtebaul. Integration:	1b-Lage (Innenstadt, Kerngebiet)
Grundstücksgröße:	1.990 qm
Nutzung:	Freifläche, Parkplatz
Beschreibung:	Das Gebiet befindet sich im Zentrum der funktionalen Innenstadt und hat Anbindung an die Fußgängerzone mit seinen zahlreichen Fachgeschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Das Grundstück ist durch seine exponierte Lage an der Hauptverkehrsachse Kaiserstraße(B 32) mit Kfz und Fahrrad, fußläufig über die vorhandenen, fahrbahnbegleitenden Gehwege zu erreichen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist die Bebauung für großflächige Einzelhandelsgeschäfte nicht realisierbar, wenn überhaupt nur über mehreren Ebenen. Der Neubau eines funktionalen Geschäftsgebäude könnte sich architektonisch nur mit hohem finanziellen Aufwand in das mit historischen Gebäuden bebaute und geprägte Gebiet einfügen und es würden ca. 100 öffentliche Kfz-Stellplätze entfallen, die ersatzweise an anderer Stelle zu schaffen sind. Die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist nur durch den Bau von Garagengeschossen (Tiefgarage) zu erreichen.
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke und Gebäude befinden sich derzeit in städtischer Hand.



Luftbild



Name:	5 – Einkaufszentrum Salgo
Lage:	Herbertinger Straße (B32), Moosheimer Straße (K8258), Friedrich-List-Straße
städtebaul. Integration:	1c-Lage (Innenstadt, Kerngebiet, Randlage)
Grundstücksgröße:	31.615 qm
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche, 4 Fachmarktgebäude, Parkplatz
Beschreibung:	Das Gebiet befindet sich am Rande der funktionalen Innenstadt und hat Anbindung an den Kernbereich der Innenstadt und Fußgängerzone. Das Grundstück ist durch seine exponierte Lage an den Hauptverkehrsachsen Herbertinger- und Moosheimer Straße (B 32/K 8258) mit Kfz und Fahrrad, fußläufig über die vorhandenen, fahrbahnbegleitenden Gehwege zu erreichen. Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung durch mehrere Fachmärkte ist die Fläche bereits ausgeschöpft und eine Erweiterung für großflächige Einzelhandelsgeschäfte nur noch über mehreren Ebenen realisierbar. Die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen ist dann nur durch den Bau von Garagengeschossen (Tiefgarage) zu erreichen.
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke und Gebäude befinden sich derzeit in privater Hand.



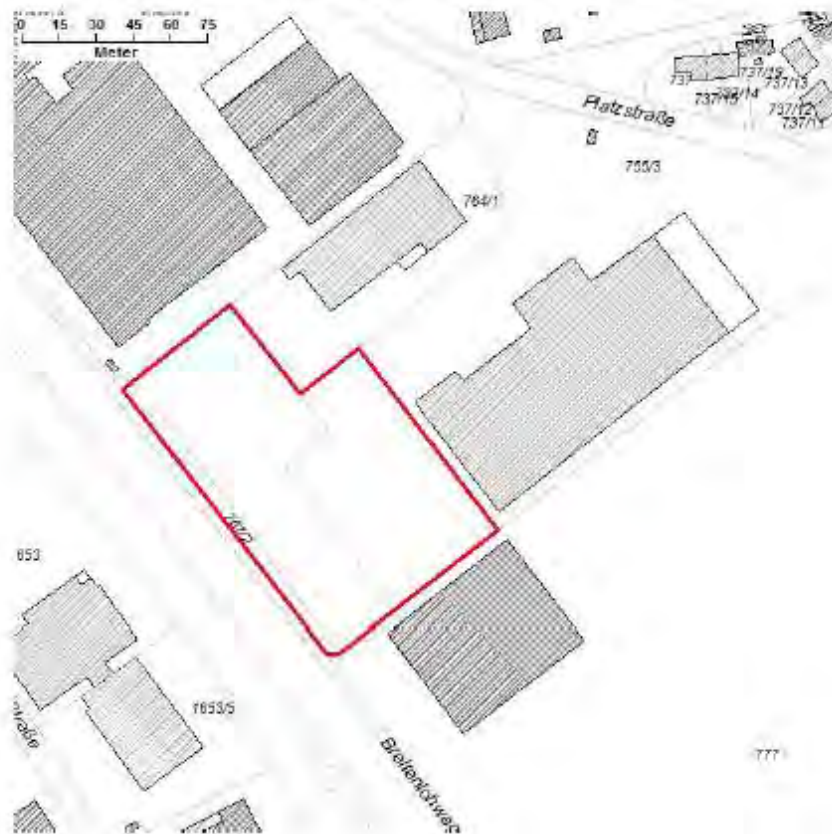
Luftbild



Ansicht von Südosten



Name:	6 – Platzstraße / Breitenlohweg
Lage:	Breitenlohweg, Platzstraße
städtebaul. Integration:	2b-Lage (Randlage am baulichen Siedlungszusammenhang)
Grundstücksgröße:	10.175 qm
Nutzung:	Freifläche, Lagerplatz, Parkplatz
Beschreibung:	<p>Das Gebiet befindet sich zwischen Platzstraße und Breitenlohweg, angrenzend an das Werksgelände der Fa. Platzhaus und den Einkaufsmärkten Lidl und Toom-Baumarkt. Das Grundstück ist an den Hauptverkehrsachsen der Platzstraße (K 8258) und der neu gebauten innerörtlichen Entlastungsstraße (L 283) ideal mit Kfz, mit Fahrrad und fußläufig über den Breitenlohweg und dem fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Platzstraße zu erreichen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist die Bebauung für großflächige Einzelhandelsgeschäfte auf einer Ebene noch möglich.</p> <p>Die Fläche ist für die Erweiterung des vorhandenen Baumarktes, der Auslagerung des vorhandenen Baumarktes an der Altshäuser Straße, sowie für den Neubau von zwei bis drei Fachmärkten vorgesehen und steht somit für eine weitere Bebauung nicht zur Verfügung.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke und Gebäude befinden sich derzeit in privater Hand.



Luftbild



Ansicht von Süden



Name:	7 – An der Hochberger Straße
Lage:	Platzstraße
städtebaul. Integration:	2b-Lage (Randlage am baulichen Siedlungszusammenhang)
Grundstücksgröße:	26.271 qm
Nutzung:	Freifläche, Lagerplatz, Acker, Grünland
Beschreibung:	<p>Das Gebiet befindet sich an der Platzstraße, angrenzend an das nördliche Wohnbaugebiet "Kessel" und die großflächigen Einkaufsmärkte Lidl und Toom-Baumarkt. Das Grundstück ist an den Hauptverkehrsachsen der Platzstraße (K 8258) und der neu gebauten innerörtlichen Entlastungsstraße (L 283) ideal mit Kfz, mit Fahrrad und fußläufig über den geplanten fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg entlang der Platzstraße zu erreichen. Die Anbindung an das Wohnbaugebiet "Kessel" soll über die geplante Geh- und Radweg Überquerungshilfe bei der Breslauer Straße erfolgen.</p> <p>Die Fläche schließt sich räumlich an den vorhandenen Einzelhandelsbesatz und das Wohnbaugebiet "Kessel" an.</p> <p>Aufgrund der Grundstücksgröße ist die Bebauung für großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen auf einer Ebene möglich.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich derzeit in privater Hand.



Name:	8 – Zeppelinstraße
Lage:	Josef-Bautz-Straße, Zeppelinstraße
städtebaul. Integration:	2a-Lage (innerhalb des baulichen Siedlungszusammenhang)
Grundstücksgröße:	32.679 qm
Nutzung:	Gebäude- und Freifläche, Einzelhandel-/Fachmärkte, Spielhalle, Parkplatz
Beschreibung:	<p>Das Gebiet befindet sich zwischen Josef-Bautz-, Zeppelin- und Altshauer Straße (B 32), angrenzend an das Werksgelände der Fa. Claas. Das Grundstück ist an den Hauptverkehrsachsen der Josef-Bautz-Straße und Altshauer Straße (B 32) mit Kfz und Fahrrad, fußläufig über die fahrbahnbegleitenden Gehwege zu erreichen.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Lage, angrenzend an die Landmaschinenfabrik Claas soll die Einzelhandelsnutzung der Gebäude aufgegeben und für die Erweiterung von Gewerbe- und Industrieaufläichen für die Landmaschinenfabrik Claas zur Verfügung gestellt werden.</p>
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich derzeit in privater Hand.



Luftbild



Ansicht von Süden



Im Folgenden werden die einzelnen Standortpotenziale entsprechend der dargestellten Analyse der Stadtverwaltung Bad Saulgau vom 15.01.2013 speziell für das Vorhaben Kaufland überprüft. Die Standorte 7 und 8 stehen im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben und scheiden daher für eine Standortprüfung an dieser Stelle aus.

Standort 1 – Kaufhaus X und Standort 2 – Volksbank:

Die Standorte 1 und 2 befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft beidseitig der Friedrichstraße im Kreuzungsbereich zur Kaiserstraße und sollten aus Sicht des Städtebaus gemeinsam betrachtet werden.



Standort 1: Gelände Kaufhaus X.



Standort 2: Gelände Parkplatz Volksbank

Analyse Standort 1:

Der Altbau der Volksbank an der Friedrichstraße wurde aktuell durch einen Neubau im rückwärtigen Bereich erweitert. Aufgrund der durch diesen Neubau gestiegenen Zahl an Mitarbeiter am Standort, verbunden mit vermutlich durch den Neubau entfallenen Stellplätzen im Hofbereich, wurde an der Kaiserstraße eine großflächige Stellplatzfläche geschaffen, die eine Lücke in das ansonsten geschlossene Straßenbild entlang der Kaiserstraße reißt. Die Parkplatzflächen sind noch weitgehend undifferenziert, ein begleitendes Grün fehlt noch gänzlich.



Standort 1.: hier Parkplatz Volksbank

Wie wertvoll die vorstehend beschriebene positive Wirkung der bestehenden Parkplatzflächen durch eine üppige Begrünung für das Stadtbild von Bad Saulgau ist, zeigt sich an diesem negativen Beispiel.

Unabhängig der Tatsache, dass die dort ausgewiesenen Parkplätze für die Volksbank benötigt werden und sich das Grundstück auch im Besitz der Volksbank befindet, **zeigt das Luftbild, dass eine noch großflächigere Bebauung als das Volksbankgebäude die Dimension des Stadtbildes über das Maß hinaus sprengen würde und aus Sicht des Städtebaus an dieser Stelle nicht vertreten werden kann:** Bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.750 qm müsste für die Kauflandansiedlung mit einem Flächenbedarf mit 5.500 qm die Ge-

samtfläche vollständig zweigeschossig überbaut werden mit einer mehrgeschossigen Tiefgarage.

Analyse Standort 2:

Ein entsprechender Sachverhalt ergibt sich auch am Standort Kaufhaus X.

Hier wurde in der Vergangenheit versucht, die vorhandene Baumasse straßenseitig durch einen mehrteiligen Geschossbau zu gliedern. **Letztendlich zeigt das Luftbild, dass lediglich die Straßenseite von diesem Konzept profitiert, hofseitig leidet das Quartier unter der „versteckten“ Baumasse – ein noch wesentlich größerer Neubau mit Ausnutzung der gesamten Grundstücksfläche durch die Ansiedlung des Kaufland-Marktes an diesem Standort würde dies nochmals maßgeblich verstärken, da die hofseitige Bebauung zweigeschossig erfolgen müsste anstatt wie bisher eingeschossig.**



Standort 2, hierLuftbild Kaufhaus X

Ergebnis:

Aus städtebaulicher Sicht sind die beiden Standorte Kaufhaus X und Volksbank nicht geeignet zur Ansiedlung des Kaufland-Marktes.

Standort 3 – Chalaisplatz:Analyse:

Der Chalaisplatz liegt auf der südlichen Seite der historischen Altstadt und ist durch den Gleiskörper von dieser abgetrennt. Fußläufig zwar gut erreichbar, jedoch mit Kfz hauptsächlich nur von der Badstraße erschlossen.

Somit würden bei einer Ansiedlung des Kaufland-Marktes auf dem Chalaisplatz das zu erwartenden Kfz-Aufkommen in ein Gebiet geleitet, das auf der entgegengesetzten Seite der neuen Umgehung von Bad Saulgau liegt und dadurch unzumutbare Verkehrsströme im innerstädtischen Bereich hervorrufen würde.

Unabhängig dieser Tatsache handelt es sich auch beim Standort Chalaisplatz um eine Stellplatzfläche, die in einen Grüngürtel eingebettet ist und sich in unmittelbarer Nähe der historischen Oberen Mühle befindet.



Standort 3, hier Parkplatzfläche



Standort 3, hier Obere Mühle

Ergebnis:

Mit ca. 5.350 m² weist dieses Grundstück zwar noch annähernd die geforderte Bedarfsfläche für den Kaufland-Markt aus, jedoch scheidet dieses Grundstück aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Lage und problematischen Lage aus Sicht der Verkehrsanbindung mit dem zu erwartenden KFZ-Aufkommen bei einer Ansiedlung

des Kaufland-Marktes aus. Erschwerend würde hinzukommen, dass eine Tiefgaragenausbildung unterhalb eines projektierten Marktes aufgrund des dort vorhandenen Regenüberlaufbeckens nicht möglich wäre.

Standort 4 – Viehmarktplatz:Analyse:

Der Viehmarktplatz mit seiner historischen Umgebungsbebauung, in unmittelbarer Nähe zur noch erhaltenen Stadtmauer ist eine der vorbeschriebenen Flächen entlang der vielbefahrenen Kaiserstraße, die das Straßenbild von Bad Saulgau prägen aufgrund deren reichhaltigen Baum- und Grünbestand.



Standort 4, hier Parkplatz Viehmarkt

Dadurch übernimmt diese Fläche **eine weitaus wichtigere Funktion als lediglich die Nutzung in Form des Vorhaltens öffentlicher Stellplätzen. Der Charakter dieser wiederkehrenden straßenbegleitenden Begrünung sollte als Merkmal der Stadtbildgestaltung erhalten werden.**

Ergebnis:

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.000 qm ist der Viehmarktplatz unabhängig vorgenannter Aspekte für die Ansiedlung des Kaufland-Marktes nicht geeignet, da auch hier eine mindestens dreigeschossige Verkaufsfläche erstellt werden müsste, die in der Realität nicht praktikabel wäre.

Standort 5 – Einkaufszentrum Salgo

Analyse:

Das Einkaufszentrum Salgo liegt beidseitig der als Erschließungsstraße dienenden Max-Eyth-Straße. Die einzelnen Fachmärkte unterliegen einer einheitlichen zurückhaltenden Fasadengestaltung, durch die Weitläufigkeit der Anlage und der Verteilung der Baumasse auf dem Grundstück behält das Einkaufszentrum seine angepasste Maßstäblichkeit im Bezug auf die umgebende Bebauung.



Standort 5, hier REWE mit Parkplatz



Standort 5, hier Fachmärkte mit Parkplatz

Ergebnis:

Eine Ansiedlung des Kaufland-Marktes auf einem dieser Grundstücke würde diese Struktur maßgeblich zerstören. Die Weitläufigkeit ginge verloren, der Baukörper des Marktes müsste an das Grundstückseck Herbertinger-Straße / Max-Eyth-Straße gesetzt werden und würde so die vorhandene offene Struktur entlang der Herbertinger Strasse schließen und eine in diesem Gebiet bisher direkt am Straßenraum nicht vorhandene Baumasse aufweisen.

Unabhängig der Tatsache, dass dann mit Kaufland und REWE zwei Vollsortimenter an einem Standort gebündelt würden und eine diesbezügliche Versorgungslücke im südöstlichen Stadtbereich entstehen würde, wäre eine solche Ansiedlung aus Sicht des Städtebaus sehr kritisch zu bewerten und wird daher nicht empfohlen.

Standort 6 – Platzstraße / BreitenlohwegAnalyse:

Die Standorte 6 und 7 befinden sich wieder in unmittelbarer Nähe im Bereich zwischen Platzstraße und Breitenlohweg in einem Quartier, das bereits großflächigen Einzelhandel aufweist.

Ergebnis:

Der Standort 6 muss im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, da im Zuge der Konzentration der Verkaufsflächen der bestehende toom-Markt hier seine bisher verteilten Einzelhandelsflächen an einem Standort zusammen führt und das Grundstück somit nicht mehr zur Verfügung steht.

Standort 7 – An der Hochberger StraßeAnalyse:

Das Grundstück befindet sich in einer Projektierungsfläche für künftige Bebauung zwischen Platzstraße, Breitenlohweg und der neuen Umgehungsstraße von Bad Saulgau und befindet sich bisher im Besitz der Firma Claas.

Die Firma Claas benötigt die bisherigen Standortflächen von Kaufland und toom als strategische Erweiterungsflächen. Diese an der Altshauser Straße gelegenen Flächen stellen in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Werksgelände die einzige Möglichkeit, dass dieser für die Stadt und Region wichtige Arbeitgeber sich am Standort entwickeln kann.

Zudem würde dann diese Entwicklung auf einem Gelände stattfinden, dass keine Wohnbebauung tangiert, eine direkte Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsstraße hat und dadurch Verkehrsströme auf das Werksgelände neu ordnen könnte. Dies trägt in der Folge dann auch zu einer maßgeblichen Entlastung des südlich der Firma Claas gelegenen Wohngebietes bei, da der heute dort stattfindende Anlieferverkehr in die Altshauser Straße verlagert werden könnte. Aus Sicht des Städtebaus eine sehr stimmige

und begrüßenswerte Lösung die nicht nur für die Firma Claas, sondern auch für Bad Saulgau nur Vorteile bringt.



Standort 7, hier Luftbild Gewerbegebiet



Standort 7, hier Grundstück mit Blick auf die Umgehungsstraße

Im Gegenzug tritt die Firma Claas das vorbeschriebene Gelände an der Platzstraße mit unmittelbarer Anbindung an die neue Umgehungsstraße von Bad Saulgau für eine künftige Bebauung an die Stadt ab. **Verkehrstechnisch ist eine optimale Erschließung für diese Grundstücke gewährleistet. Die Verkehrsströme werden aus der Stadt herausgehalten und somit eignet sich diese Fläche sehr gut für einen großflächigen Einzelhandel mit einer hohen Frequenz an Kfz-Bewegungen.** Durch die Zusammenführung des toom-Marktes an der Platzstraße und dem dort befindlichen Lidl-Markt würden somit auch Verkehrsströme gebündelt.

Aber auch für die Nahversorgung würde der neue Standort des Kaufland-Marktes eine maßgebliche Funktion einnehmen. Während am bisherigen Standort die Nahversorgung aufgrund einer fehlenden Wohnbebauung in der Umgebung keine Rolle gespielt hat und alle Kunden mit dem PKW zum Einkauf fahren mussten, wäre der neue Standort fußläufig für das gesamte Quartier „Kessel“ mit der verdichteten Bebauung in den Bereichen Königsberger Straße, Schlossbergstraße, Gutenbergstraße und Breslauer Straße erreichbar.

Neben diesem bestehenden Wohnquartier wird sich Bad Saulgau auch städtebaulich in der Zukunft weiterentwickeln. Nördlich und östlich des Gebiets „Kessel“ bis hin zur neuen Umgehungsstraße wird ein **neues Wohngebiet entstehen, für das dann der neue Kaufland-Standort die Nahversorgungsfunktion übernimmt.**

Ergebnis:

Aufgrund diesem dann vorhandenen baulich verdichteten Siedlungsgebiet „Kessel + Kessel II“ mit ausschließlichem Wohnanteil kann daher ein neuer Standort des Kaufland-Marktes an der Platzstraße als städtebaulich integriert bewertet werden.

2.2 Prüfung: Wirkungen / Verbesserungen hinsichtlich der Nahversorgungssituation und Grundversorgungssituation?

2.2.1 Zentrale Ergebnisse

- **Bad Saulgau ist im Bereich Lebensmittel ein starker Einzelhandelsstandort**, abzulesen an den Kennziffern „Zentralität“ und „Verkaufsflächenausstattung“ / 1.000 Einwohner. **Trotzdem bestehen im Kernstadtgebiet Bereiche, die in Zukunft eine schwächere Nahversorgung als andere Bereiche aufweisen. Mit der Verlagerung des Anbieters Kaufland wird die Versorgung für einen Teil dieser Bereiche (Wohngebietslagen im Süd-Osten und Osten) gestärkt. Eine wesentliche Verschlechterung der Versorgung in anderen Lagen ist im Gegenzug nicht zu erwarten. Und: In den östlichen und südöstlichen Wohngebieten verbessert sich die Nahversorgungssituation nachweislich.**
- **Der Anbieter Kaufland übernimmt eine klare Grundversorgungsfunktion als Vollsortimenter (Betriebsform: Großer Supermarkt)**, da dort, wie durch die Kundenbefragung gezeigt werden kann, die Kunden von Kaufland auch ihren **gesamten Lebensmitteleinkauf** tätigen, Zieleinkäufe dieser Kunden finden dagegen bei den Lebensmitteldiscountern, wie beispielsweise Aldi, statt.
- Weiter ist davon auszugehen, dass durch die geplante Verlagerung sich das Kaufverhalten der Kunden nicht grundlegend ändert, das heißt, ein Großteil wird durch eine Versorgung per PKW erfolgen. **Mit einer Standortverlagerung werden die Versorgungswege im Süd-Osten und Osten von Bad Saulgau auch mit dem Pkw deutlich kürzer.**

2.2.2 Belege / Details

Analyse Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation:

a) Nahversorgungssituation Situation aktuell:

Die folgende Abbildung zeigt die derzeitige Nahversorgungssituation in der Kernstadt von Bad Saulgau. Es wird offensichtlich: Die Nahversorgung ist heute in Bad Saulgau in den zentralen Lagen gewährleistet. Defizite sind lediglich in den Wohngebieten abseits der Hauptverkehrsachsen. Konkret: **In (süd)westlichen und (süd)östlichen Stadtgebieten besteht kaum eine Nahversorgungssituation**, die Distanzen zu größeren Lebensmittelanbietern (Vollsortimenter, Discounter) beträgt meist mehr als 500 Meter, also mehr als gewöhnlich als „fußläufiger Einzugsbereich“ definiert wird.

Die entsprechende Abbildung im Folgenden zeigt dazu u.a.:

- Fußläufige Einzugsbereiche (= Distanzen von 500 Metern um größere Lebensmittelanbieter aus dem Bereich Vollsortimente und Discount).
- Gebiete, die außerhalb dieser Einzugsbereiche liegen.
- Kennzeichnung von Gebieten mit kaum / fast keiner Nahversorgung.

b) Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße und neue Umgehungsstraße:

Für das Jahr 2015 sind die Fertigstellung der Umgehungsstraße und die Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße geplant. Dies wird – wie zu zeigen sein wird – auch auf Verkehrswege bei Versorgungsfahrten zu Lebensmittelanbietern Auswirkungen haben. Es wird deutlich, dass **mit der Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße, sich die Versorgungssituation für die südöstlichen und östlichen Stadtteile von Bad Saulgau spürbar verschlechtert.**

Die entsprechende Abbildung im Folgenden zeigt die ungefähre Lage des dann geschlossenen Bahnübergangs und einen Teil des Verlaufes der dann offenen Umgehungsstraße.

c) Szenario: Nahversorgungssituation 2015 (nach Schließung Bahnübergang und bei Verlagerung des Anbieters Kaufland):

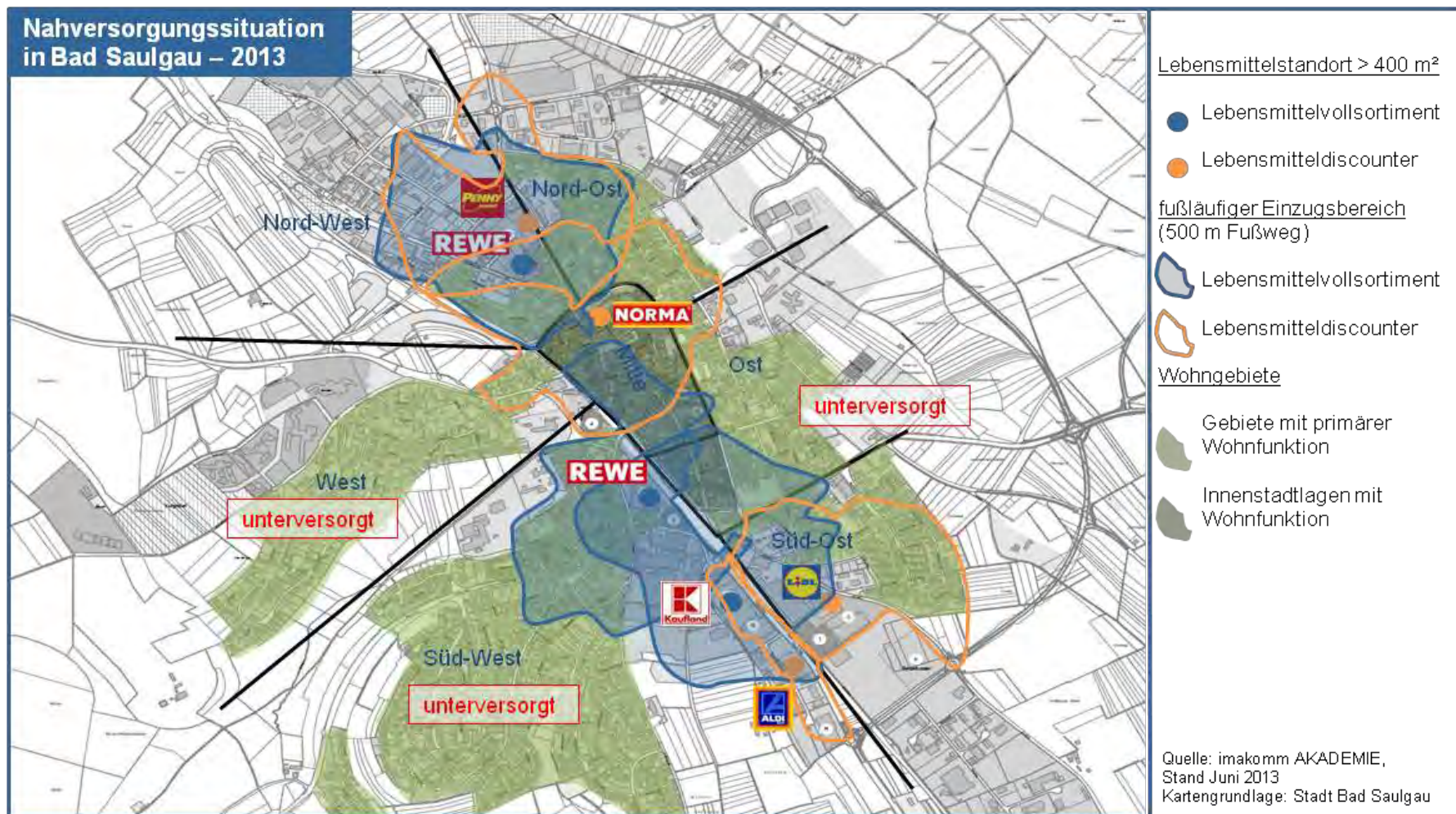
Unter Berücksichtigung einer Verlagerung des Anbieters Kaufland **wird die Nahversorgungssituation im Bereich Süd-Ost deutlich gestärkt. Der Vollsortimenter Kaufland wird für zahlreiche Einwohner schon heute, nach Realisierung des weiteren geplanten Wohngebietes in diesem Bereich auch für diese Einwohner auch als Nahversorger wesentlich besser erreichbar.** Das heißt, mittel- bis langfristig findet eine tatsächliche Nahversorgung auch der geplanten Gebiete statt, die ohne Verlagerung des Anbieters Kaufland nicht entstehen würde.

Negative Effekte für die Nahversorgung der südwestlichen Stadtteile sind durch eine Verlagerung nicht zu erwarten. Hier hält der bestehende Anbieter REWE mit seinem Angebot aus dem Lebensmittelvollsortiment das Versorgungsangebot aufrecht.

Die entsprechende Abbildung im Folgenden zeigt dazu u.a.:

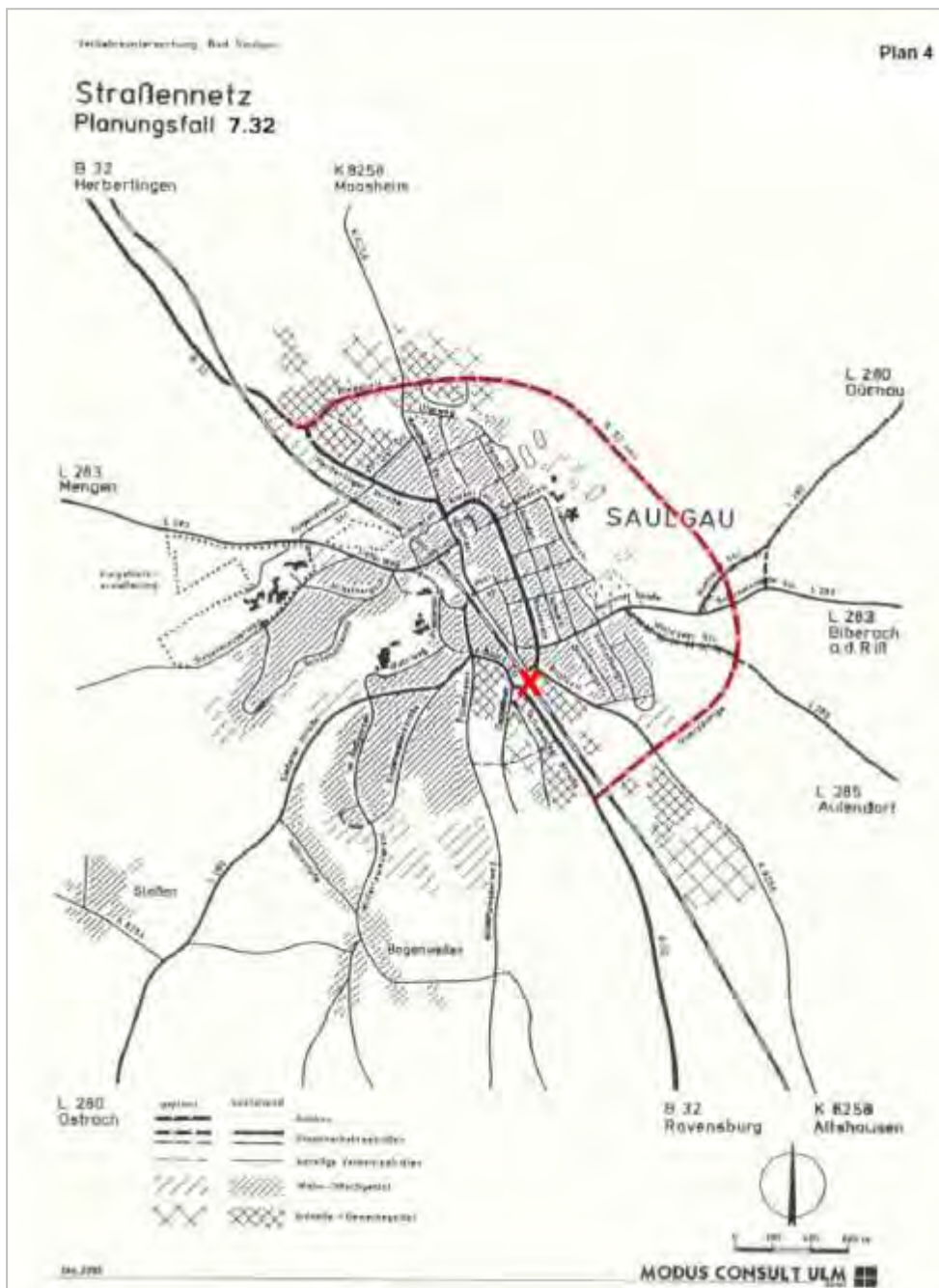
- Die fußläufige Einzugsbereiche (= Distanzen von 500 Metern um größere Lebensmittelanbieter aus dem Bereich Vollsortimente und Discount) speziell im südöstlichen Kernstadtgebiet verbessert sich spürbar.
- Auch für einen Teil des geplanten Wohngebietes im südöstlichen Kernstadtbereich ergibt sich mit Verlagerung des Anbieters Kaufland überhaupt erst eine Nahversorgungssituation.
- Die Situation der Nahversorgung in westlichen Stadtteilen bleibt gleich. Mit anderen Worten: Eine Nahversorgung durch den Anbieter Kaufland bestand in diesen Bereichen praktisch nicht, eine Verlagerung verschlechtert diese Situation auch nicht.

Abbildung: Überblick über die Nahversorgungssituation (Lebensmittel) in Bad Saulgau 2013



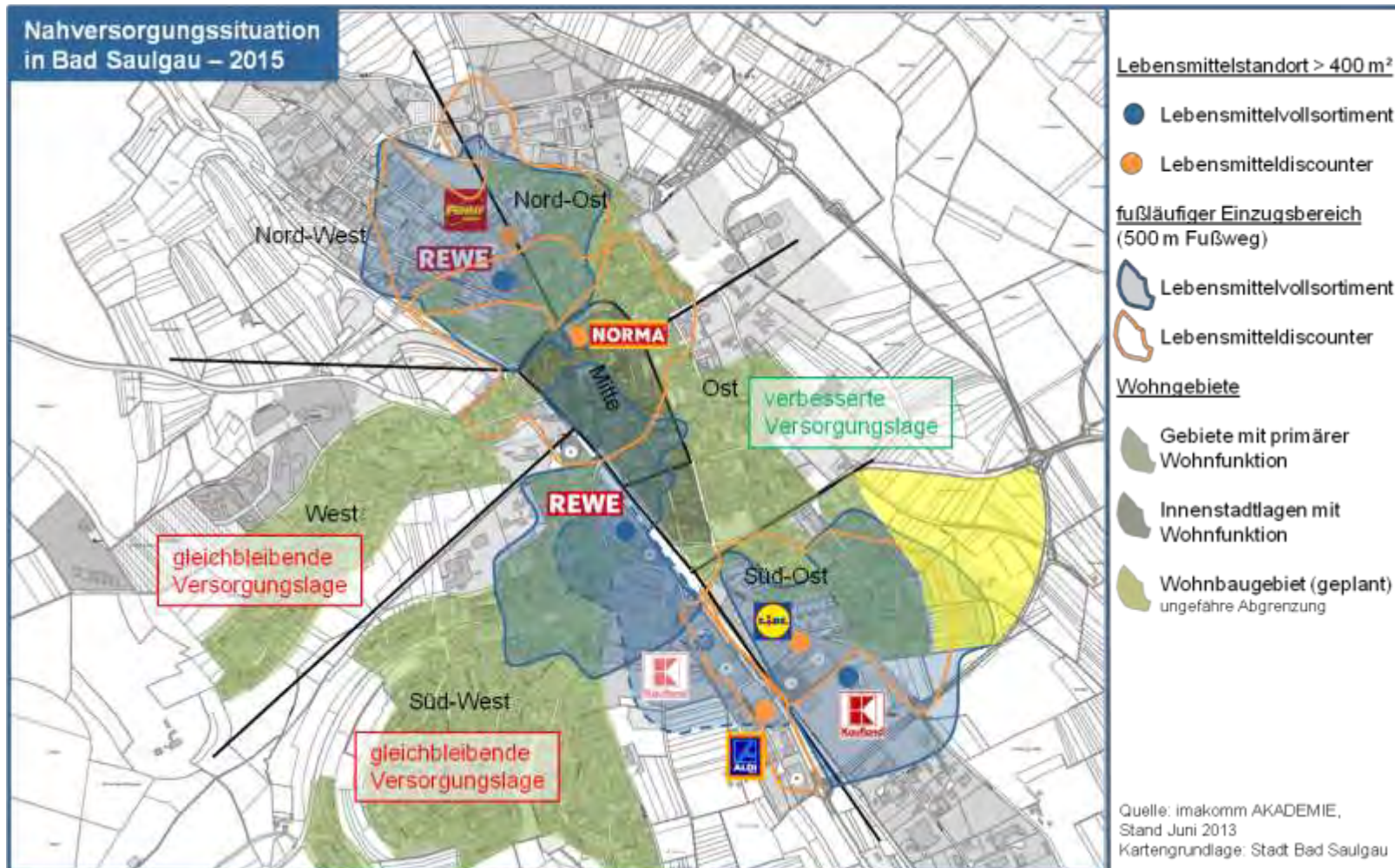
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

Abbildung: Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße und Verlauf der Umgehungsstraße



Quelle: Gutachterliche Stellungnahme – Bahnübergang Kaiserstr. / Altshäuser Str., Modus Consult Ulm, 2008.

Abbildung: Überblick über die Nahversorgungssituation (Lebensmittel) in Bad Saulgau 2015 (nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße und nach Standortverlagerung Anbieter Kaufland)



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

Analyse Auswirkungen auf die Grundversorgungssituation und Versorgungswege:

In einem zweiten Schritt gilt es festzustellen, welche Grundversorgungsfunktion Kaufland bereits heute tatsächlich für den Standort Bad Saulgau einnimmt und welche Konsequenz aus der Schließung des Bahnübergangs inklusive neue Umgehungsstraße auf diese Versorgungssituation hat bzw. welche Konsequenzen dann aus einer Verlagerung des Anbieters Kaufland resultieren würden.

a) Analyse der Grundversorgungsfunktion des heutigen Anbieters Kaufland

Im Rahmen einer Kundenbefragung am Standort Kaufland (siehe Kapitel „Methodik“) konnte Folgendes evaluiert werden:

Erkenntnis 1:		
Kaufland übernimmt bereits heute eine ganz wichtig Grundversorgungssituation, quasi eine „Hauptversorgungsfunktion“ für die Kernstadt		
Belege:		
Häufigkeit des Einkaufes	Fast täglich	6,0%
	Zwei- bis dreimal pro Woche	24,3%
	In etwa wöchentlich	47,5%
Typischer Einkauf bei Kaufland	Kompletter Lebensmittel-einkauf	71,3%
	Einzelne Produkte	32,8%
	Aktionsware	14,0%

Quelle: Kundenbefragung Kaufland 2013. Differenzen zu 100% durch Rundungsdifferenzen und/oder aufgrund „keine Angaben“ und/oder aufgrund der Möglichkeit von Mehrfachnennungen.

Erkenntnis 2:		
Die Pkw-Erreichbarkeit ist sehr wichtig. Eine Erhöhung von Verkehrsströmen durch eine geänderte räumliche Lage zu anderen Anbietern ist nicht zu erwarten.		
Belege:		
Kopplungseinkauf vor Einkauf bei Kaufland / nach Einkauf bei Kaufland	Ja	27,5 / 24,3
	Nein	72,5 / 75,7
Verkehrsmittel	Pkw	85,0%

Quelle: Kundenbefragung Kaufland 2013. Differenzen zu 100% durch Rundungsdifferenzen und/oder aufgrund „keine Angaben“ und/oder aufgrund der Möglichkeit von Mehrfachnennungen.

Erkenntnisse aus der Befragung:

- **Kaufland übernimmt am heutigen Standort schon eine ganz zentrale Grundversorgungsfunktion, quasi die „Hauptversorgungsfunktion“ für den Bereich Lebensmittel für eine Vielzahl von Kunden / Einwohnern von Bad Saulgau.**
- Die Einkäufe erfolgen bereits heute überwiegend mit dem Pkw. Die fußläufige Nahversorgung kann nach Verlagerung von Kaufland auch am nahe gelegenen Standort Paradiesstraße erfolge. Am Planstandort Standort sind hingegen ein Angebot aus dem Lebensmittelvollsortimentsbereich noch nicht vorhanden sowie ein fußläufige erreichbares Einzugsgebiet nicht gegeben. Das heißt, es kann mindestens von einem ähnlich hohen Anteil von Kunden ohne Pkw ausgegangen werden wie am derzeitigen Standort.

b) (Grund)Versorgungssituation in der Kernstadt von Bad Saulgau aktuell:

Wie aufgezeigt werden konnte, bildet der Anbieter Kaufland einen wichtigen Baustein für die Gesamtversorgung im Bereich Lebensmittel in Bad Saulgau. Daher ist differenziert ist auch nochmals die Versorgungsfunktion in der Kernstadt insgesamt zu betrachten, da sich das

Einkaufshalten heute im Wesentlichen nicht auf eine fußläufige Versorgung alleine beschränkt, sondern insbesondere für Wocheneinkäufe der Pkw das zentrale Versorgungsmittel ist (siehe auch Kundenbefragung).

Stand heute ist eine Versorgung sowohl durch Lebensmitteldiscounter als auch Anbieter mit einem Lebensmittelvollsortiment an allen in Bad Saulgau vorhandenen **Versorgungsschwerpunkten** gegeben. Insgesamt sind **drei Versorgungsschwerpunkte** zu erkennen:

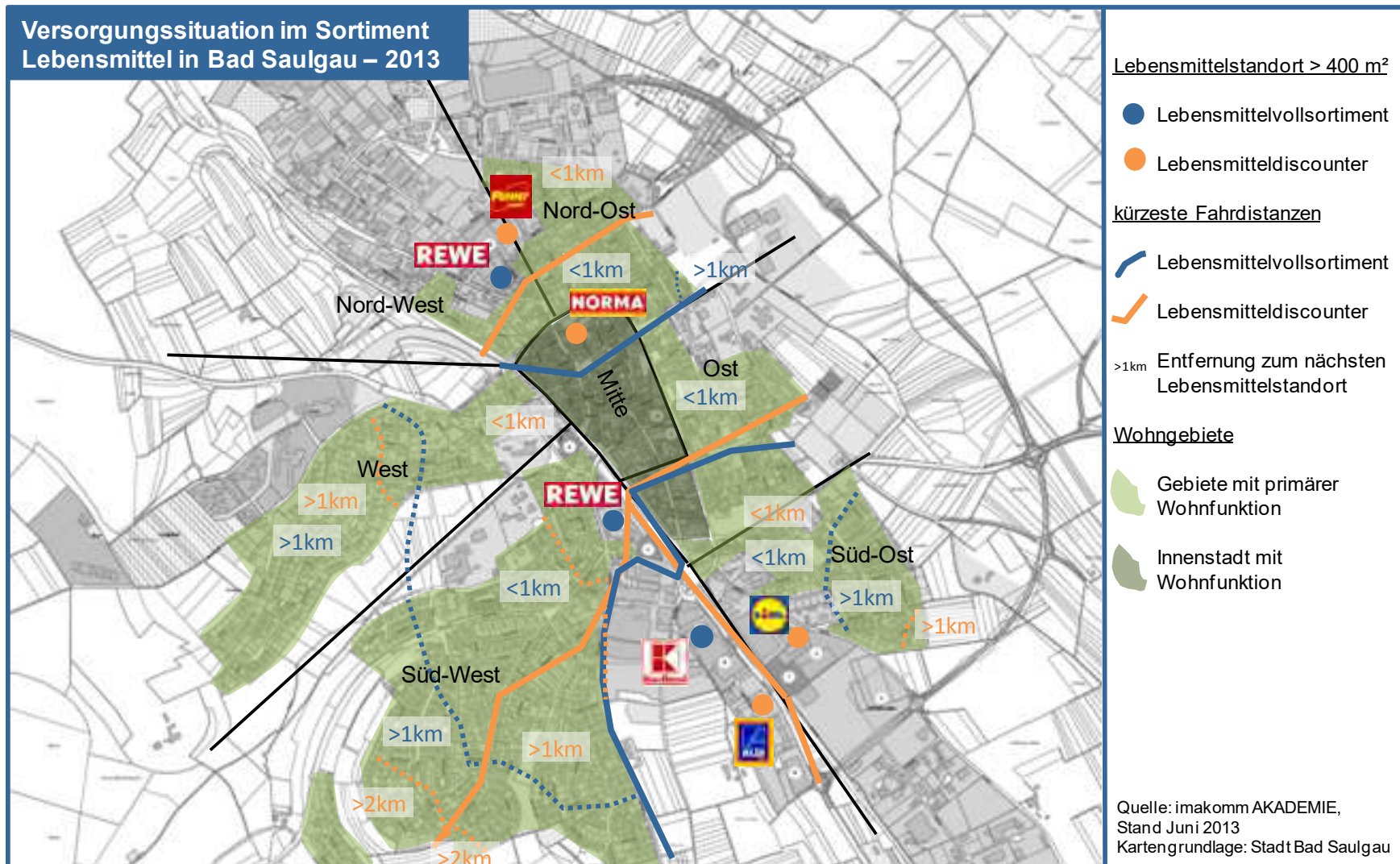
1. Die westliche Versorgungslage **Salgo** (Anbieter Rewe und Penny),
2. die Versorgungslage **Zentrum** (innerstädtischer Standort Fuchsgasse (Norma) und der innenstadtnahe Standort Paradiesstraße (Rewe)), sowie
3. die östliche Versorgungslage **Gewerbegebietsstandorte Südost** (Aldi, Kaufland, Lidl).

Folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeit im Bereich Lebensmittelvollsortiment und Lebensmitteldiscountbereich. Hierbei wird deutlich,

- dass durch die Versorgungslage Salgo die Gebiete Nord-West, Nord-Ost und Mitte,
- durch die Versorgungslage Zentrum die Gebiete Mitte, West, Süd-West und Ost, aber auch noch Nord-West und Nord-Ost sowie
- durch die Versorgungslage Gewerbegebietsstandorte Südost die Gebiete Ost, Süd-Ost und Süd-West versorgt werden.

Rein von den Entfernungen betrachtet zeigt sich, dass die starken Standorte im Norden (**Salgo**) und Südosten (**Gewerbegebietsstandorte**) nur einen geringen Versorgungsanteil der Wohngebiete übernehmen. Andererseits bedeutet dies aber auch, dass diese starken Standorte **Kaufkraft von Gebieten „ziehen“**, die eigentlich näher zum Standort Zentrum (**Rewe und Norma**) liegen. **Damit ist auf eine nicht unwesentliche Verkehrsgenerierung zu verweisen, die auf die bestehende Versorgungsstruktur zurückzuführen ist.**

Abbildung: Versorgungslagen und Entfernungen zu Versorgungseinrichtungen im Bereich Lebensmittel in Bad Saulgau – 2013



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013

c) Grundversorgungssituation nach Schließung des Bahnübergangs (ohne Verlagerung Anbieter Kaufland):

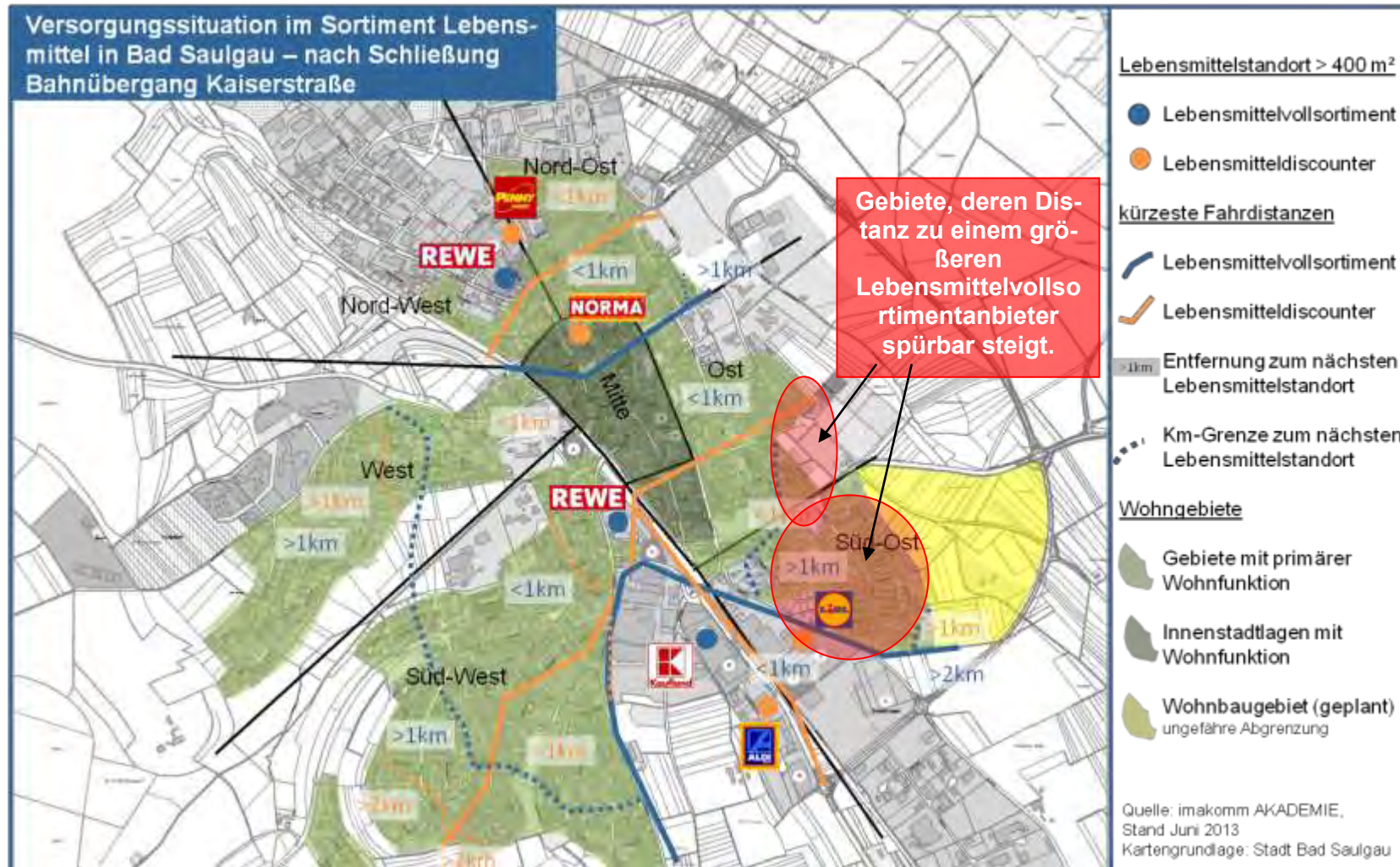
Mit der **Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße** muss der östliche Versorgungsschwerpunkt „Gewerbegebietsstandorte“ nochmals differenziert betrachtet werden. Dies zeigt folgende Abbildung. Zentrale Aussagen daraus:

- Während der Anbieter Aldi von Norden kommend noch gut zu erreichen ist, **nimmt die Entfernung zum Anbieter Kaufland mit Schließung des Bahnübergangs deutlich zu**. Gleiches gilt im Übrigen auch von Süden kommend für den Anbieter Lidl – hierbei stellt der Anbieter Aldi im Süden allerdings denselben Betriebstyp = Discounter dar. Bei einer anbieterunabhängigen Betrachtungsweise ergibt sich somit für die Versorgungssituation kein wesentlicher Unterschied im Discountbereich.
- **Insgesamt werden im Osten und Süd-Osten die Versorgungswege deutlich länger.**

d) Grundversorgungssituation nach Schließung des Bahnübergangs und mit Verlagerung Anbieter Kaufland:

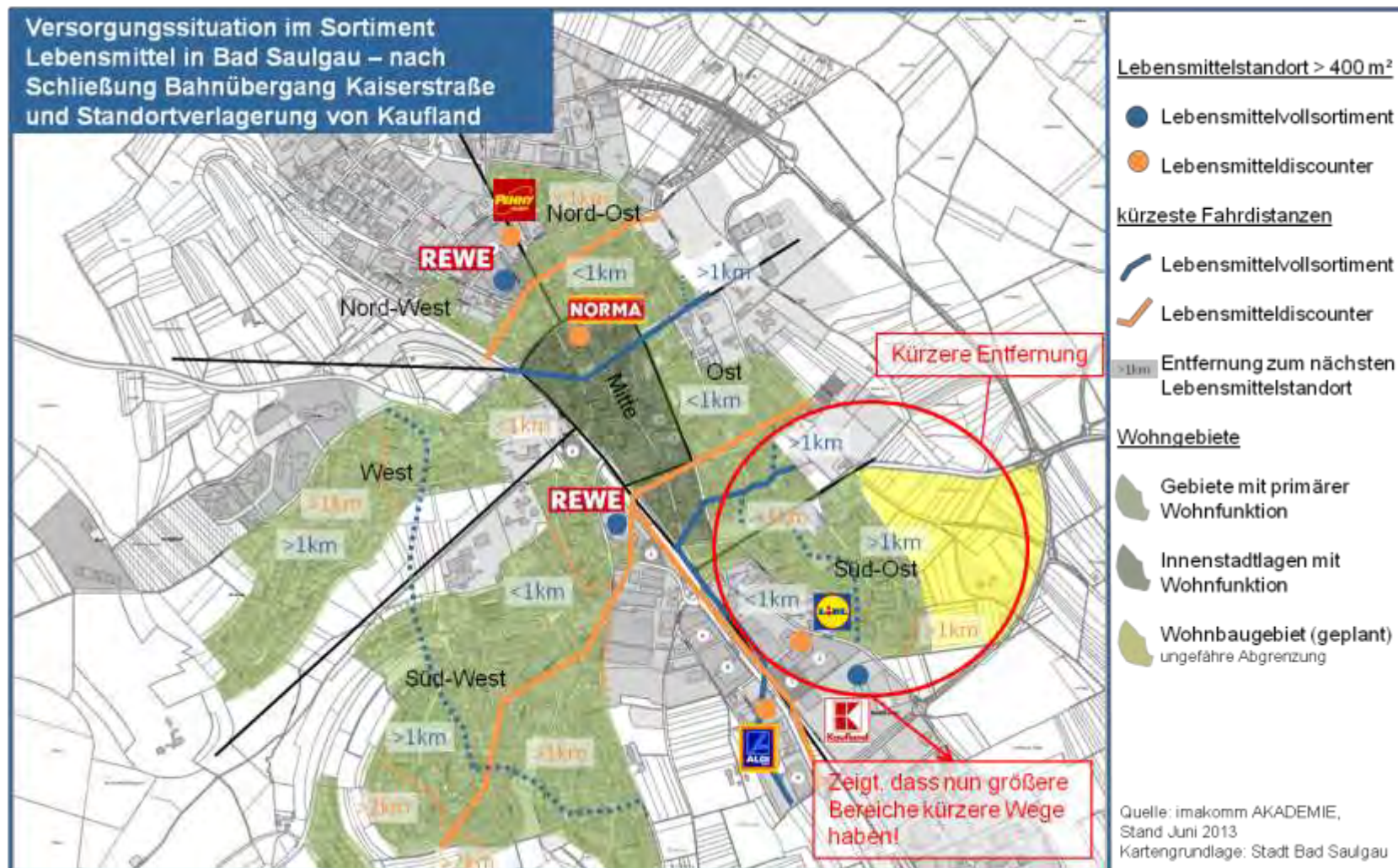
Mit der zusätzlichen **Berücksichtigung einer Verlagerung des Anbieters Kaufland** zeigt sich, dass im **Süd-Osten und Osten wieder eine deutliche bessere Versorgungssituation** durch einen Anbieter aus dem Bereich Lebensmittelvollsortiment entsteht – nicht nur die fußläufigen Distanzen (wie vorher gezeigt) verringern sich, auch die Distanzen für Pkw-Kunden. Der Bereich Süd-West kann durch den Versorgungsschwerpunkt Zentrum (Standort Paradiesstraße (Rewe)) nach wie vor gut (nah)versorgt werden. Hier werden auch die Versorgungswege nicht länger.

Abbildung: Entfernungen zu Versorgungseinrichtungen im Bereich Lebensmittel in Bad Saulgau – 2015: Nach Schließung Bahnübergang, ohne Verlagerung Anbieter Kaufland



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

Abbildung: Entfernungen zu Versorgungseinrichtungen im Bereich Lebensmittel in Bad Saulgau – 2015: Nach Schließung Bahnübergang und mit Verlagerung Anbieter Kaufland



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

2.3 Prüfung: Verbesserung der großräumigen funktionalen Integration bzw. der Verkehrsströme?

2.3.1 Zentrale Ergebnisse

- Wichtigstes Verkehrsmittel der Kunden stellt beim Wocheneinkauf für Lebensmittel (siehe Befragungsergebnisse) der eigene Pkw dar. Die heutige Hauptverkehrsachse Bad Saulgaus stellt die Nord-Süd-Verbindung entlang der Kaiserstraße dar. Durch die Schließung des Bahnüberganges verlagert sich der Verkehr insbesondere auf die Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße, wie auch die entsprechende gutachterliche Stellungnahme bestätigt. Konkret bedeutet dies: **Durch die Standortverlagerung von Kaufland, die Schließung des Bahnüberganges und der vollständigen Ortsumgehung kann eine verkehrliche Entlastung dieser Hauptverkehrsachse durch Kunden aus den östlichen Stadtteilen bzw. Kommunen erreicht werden.**
- Kopplungskäufe finden heute kaum statt. Wichtigste Anbieter zum „Koppeln“ stellen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl dar. **Insgesamt zeigt sich, dass durch Kopplungseffekte keine erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten ist, eine merkliche Entlastung ist allerdings ebenso nicht zu erwarten.**

2.3.2 Belege / Details

Methodische Vorbemerkungen:

- Die folgenden Ausführungen basieren nicht auf Verkehrszählungen. Sie orientieren sich vielmehr an Ergebnissen aus der Kundenbefragung, im Rahmen derer u.a. auch die detaillierte Kundenherkunft, das Einkaufsverhalten unmittelbar vor und nach dem Kauflandbesuch sowie die dafür eingesetzten Verkehrsmittel analysiert wurden.
- Sämtliche Darstellungen (beispielsweise Verkehrsströme über Pfeile) können folgerichtig nur qualitative Aussagen treffen und erheben in keinsten Weise Anspruch auf quantitative Aussagen.

Analyse der Verkehrsströme in der Kernstadt von Bad Saulgau:
--

a) Analyse der Verkehrsströme in der Kernstadt mit Schließung des Bahnübergangs:

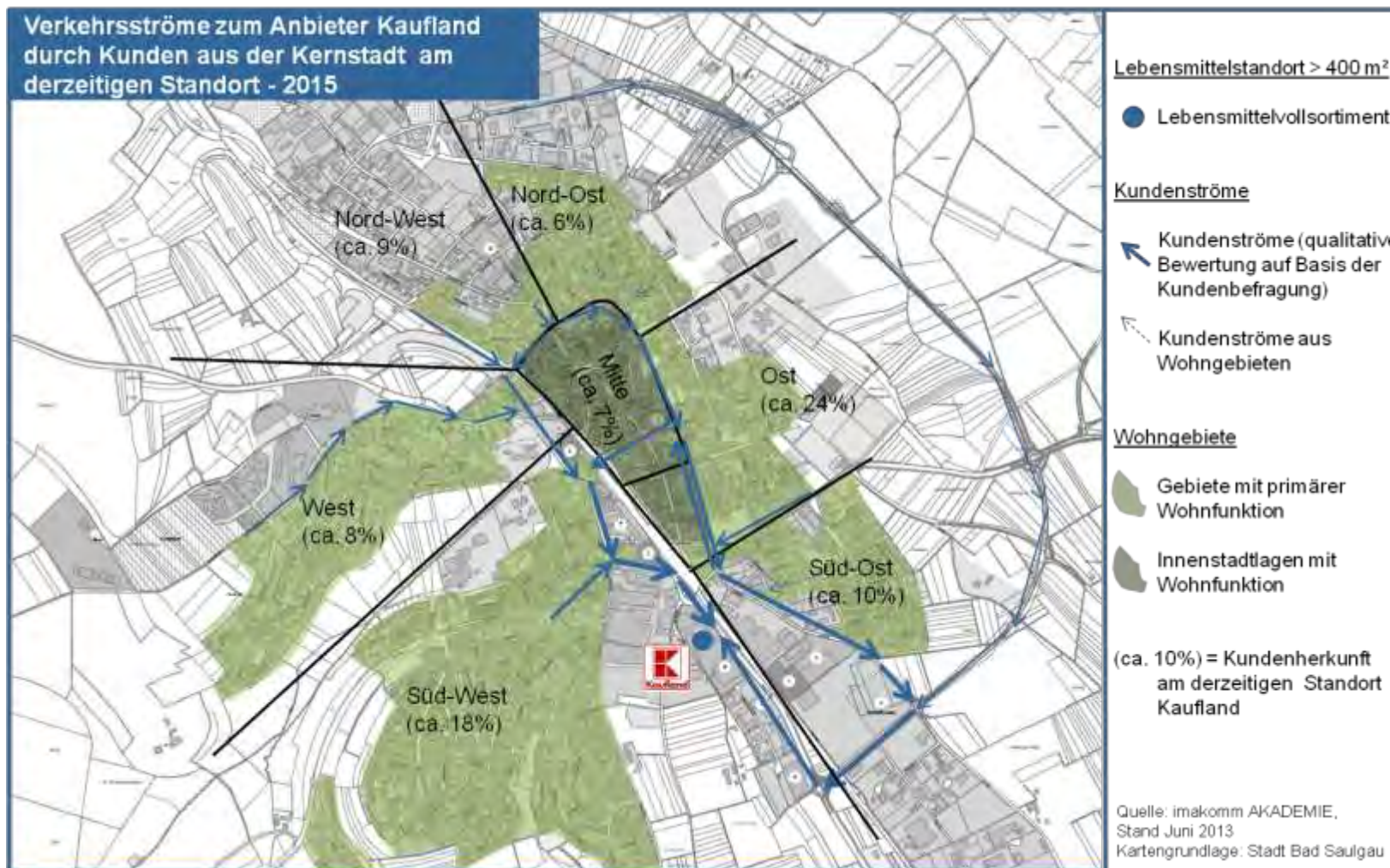
- Durch die Kundenbefragung konnte bereits aufgezeigt werden, dass ca. 85% der Kunden ihren wöchentlichen Einkauf mit dem PKW tätigen. Um nun die genutzten Verkehrswege der Kunden detailliert aufzeigen zu können, wurde zwischen Kunden aus der Kernstadt, aus den Stadtteilen und dem Umland differenziert. Innerhalb dieser Gruppen erfolgte wiederum eine sehr feine Differenzierung (vergleiche methodische Vorbemerkungen). Um beispielsweise die Kunden aus der Kernstadt besser differenzieren zu können, wurde diese in sieben Bereiche aufgegliedert: Nord-Ost, Ost, Süd-Ost, Süd-West, West, Nord-West und Mitte.
- Für die heutige Situation gilt: Die bisherige Hauptverkehrsachse (ohne Schließung des Bahnüberganges und keine vollständige Schließung der Ortsumfahrung) durch Bad Saulgau führt über die **Bundesstraße 32 (Kaiserstraße / Altshäuser Straße)**, welche durch die geplante Schließung des Bahnüberganges von einem Großteil des Durchgangsverkehrs befreit werden wird. Bei der folgenden Betrachtung der Kundenströme soll diese verkehrliche Entlastung jedoch nicht im Vordergrund stehen. Das nachfolgende Schaubild zeigt die verschiedenen Verkehrsströme der innerstädtischen Kunden, wenn keine Kauflandverlagerung stattfindet, die geplante Schließung des Bahnüberganges jedoch durchgeführt wird.
- Insgesamt kommen ca. 40% der Kunden der Kernstadt aus den östlichen städtischen Gebieten und ca. 36% der Kunden aus den westlichen Stadtteilen. Ca. 7% der Kunden stammen aus dem Bereich Mitte. Differenziert nach den aufgeteilten Gebieten bedeutet dies, dass
 - ca. 24% der Kunden aus dem Osten von Bad Saulgau stammen,
 - ca. 18% aus dem Süd-Westen,
 - ca. 10% aus dem Süd-Osten,
 - rund 9% aus dem Nord-Westen,
 - ca. 8% aus dem Westen und ca. 6% aus dem Nord-Osten.

Werden diese Erkenntnisse auf die Kundenströme bezogen, so zeigt sich folgendes Bild:

- **der am meisten durch die Kunden genutzte Verkehrsweg zeichnet sich entlang der Badstraße / Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße ab.**
- Kunden, die aus dem Nord-Osten und aus dem Osten Bad Saulgaus kommen, können zusätzlich noch die **Poststraße** als Verbindung zur Paradiesstraße nutzen;
- nur ein kleinerer Teil der Kunden aus dem Nord-Osten bzw. Nord-Westen der Stadt wird hierbei die Ortsumfahrung benutzen.
- **Daher kann die Ortsumfahrung den Verkehr entlang der Innenstadt nur begrenzt abgreifen und zu einer Entlastung führen. Die höhere verkehrliche Belastung entlang der Poststraße / Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße wird auch durch das verkehrliche Gutachten bestätigt.**

Die folgende Abbildung zeigt die Kundenverkehrsströme nach Schließung des Bahnübergangs, jedoch ohne Verlagerung des Anbieters Kaufland.

Abbildung: Verkehrsströme der Kunden des Anbieters Kaufland aus der Kernstadt nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße am derzeitigen Standort (ohne Verlagerung Kaufland)



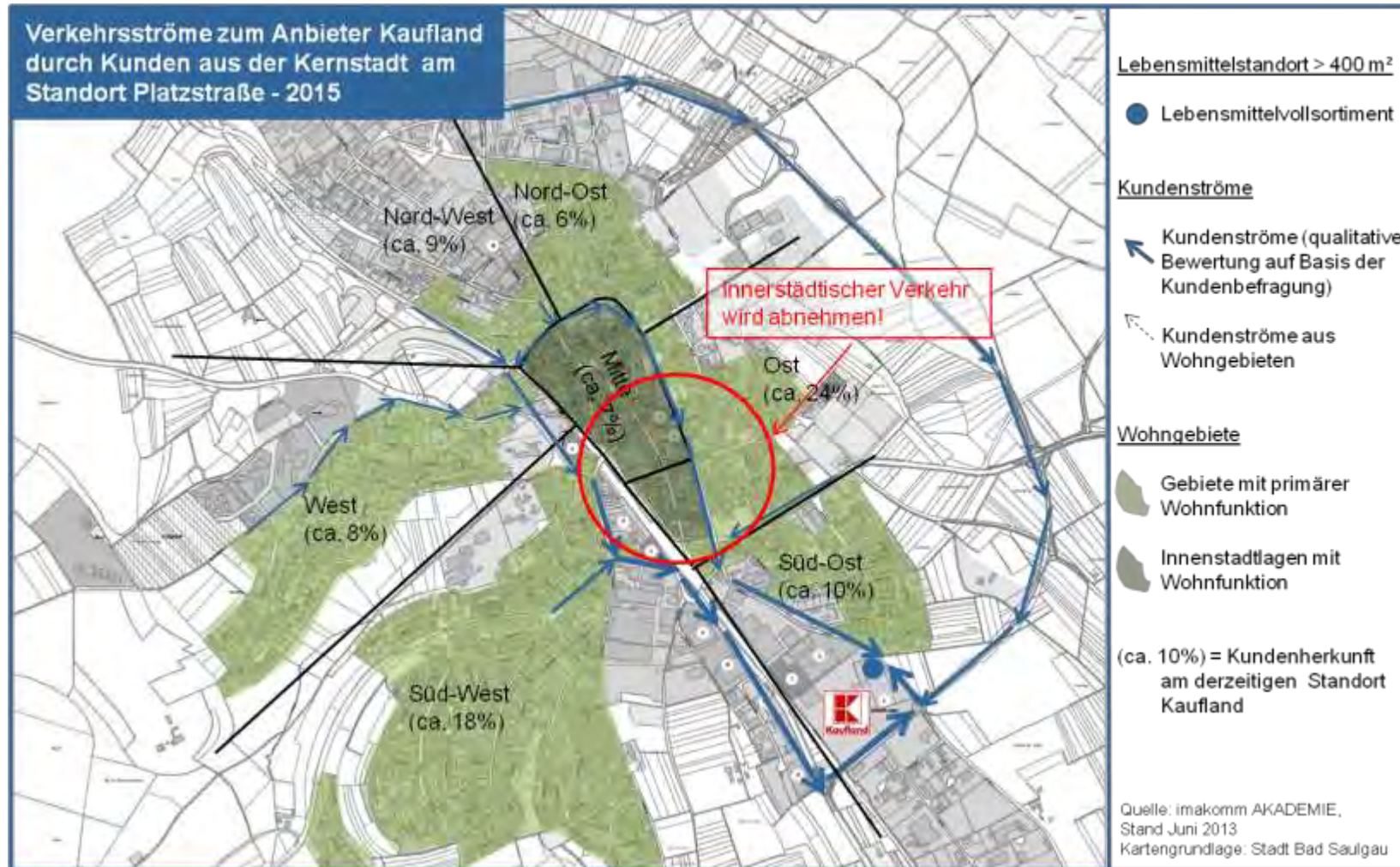
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

b) Analyse der Verkehrsströme in der Kernstadt mit Schließung des Bahnübergangs und Verlagerung des Anbieters Kaufland:

Durch die angestrebte Verlagerung von Kaufland ändern sich die Verkehrswege der Kunden, wie nachfolgendes Schaubild zeigt.

Zentrales Ergebnis: **Zwar wird zum großen Teil noch immer die Verkehrsachse entlang der Badstraße / Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße genutzt, aber durch die Kauflandverlagerung wird die Ortsumfahrung stärker genutzt werden, insbesondere durch die Kunden aus dem Nord-Osten bzw. Nord-Westen Bad Saulgaus. Daher kann durch die geänderte Verkehrsführung und der Verlagerung eine verkehrliche Entlastung der Poststraße erreicht werden**, da die Kunden aus dem Nord-Westen und insbesondere die Kunden aus dem nördlichen Teil der Wohngebiete im Nord-Osten Bad Saulgaus von der Ortsumfahrung profitieren können. Wie im verkehrlichen Gutachten von Modus Consult beschrieben findet durch die Ortsumfahrung und die Schließung des Bahnüberganges ein **spürbare verkehrliche Entlastung Bad Saulgaus statt, da der Verkehr nicht mehr zwingend durch die Kernstadt geführt werden muss.**

Abbildung: : Verkehrsströme der Kunden des Anbieters Kaufland aus der Kernstadt nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße am derzeitigen Standort und mit Verlagerung Kaufland



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013

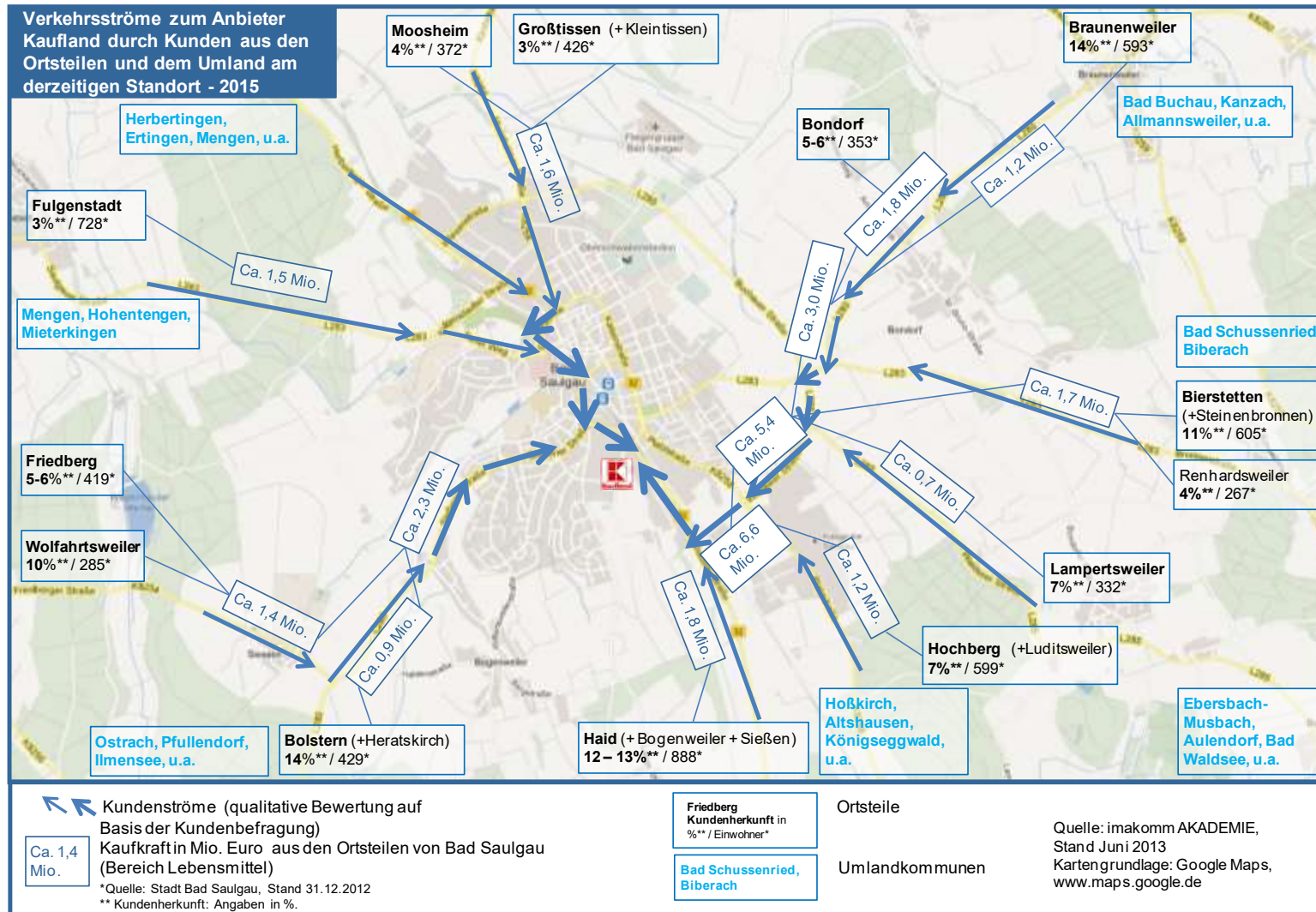
Analyse der Verkehrsströme aus den Stadtteilen / dem Umland von Bad Saulgau:
--

a) Analyse der Verkehrsströme in der Kernstadt mit Schließung des Bahnübergangs, ohne Verlagerung Anbieter Kaufland:

Neben den Kunden aus der Kernstadt Bad Saulgaus werden auch die Kunden aus den Stadtteilen näher betrachtet. Wie bereits bei den Kunden aus der Kernstadt werden zuerst die Kundenströme ohne eine Verlagerung von Kaufland und danach die Verkehrsströme nach der Verlagerung analysiert. Generell gilt es zu beachten, dass nach der Kundenbefragung mehr Kunden aus den östlichen Stadtteilen kommen (ca. 62% der Befragten). Folgendes Schaubild zeigt die Kundenströme aus den Stadtteilen und Umlandgemeinden Bad Saulgaus.

Wie die folgende Abbildung zeigt, kommen die Kunden aus östlicher Richtung hauptsächlich über die Buchauer Straße zum Kaufland, sodass neben der Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße auch die Buchauer Straße stark frequentiert wird. **Ohne Verlagerung des Anbieters Kaufland gilt: Eine Reduktion des innerstädtischen Verkehrs tritt nur in untergeordnetem Maße ein.**

Abbildung: Verkehrsströme der Kauflandkunden aus den Stadtteilen bzw. umliegenden Kommunen:



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013

b) Analyse der Verkehrsströme in der Kernstadt mit Schließung des Bahnübergangs und mit Verlagerung Anbieter Kaufland:

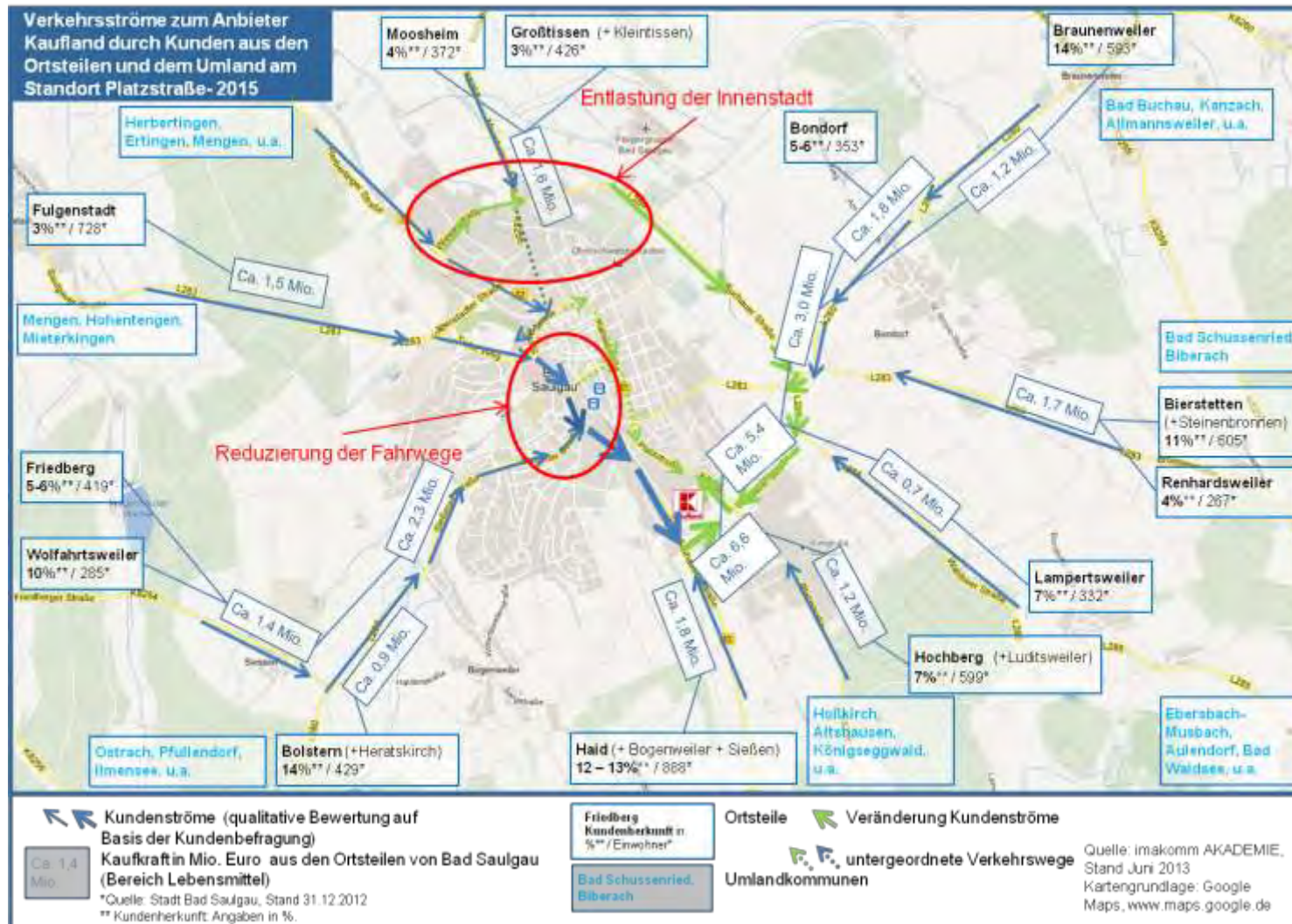
Die folgende Abbildung zeigt:

- Durch die Standortverlagerung und die Ortsumfahrung kann eine **Reduktion des Verkehrs auf der Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße auch durch die Kunden aus den Stadtteilen bzw. umliegenden Kommunen erreicht werden**. Profitieren können insbesondere Kunden aus den nördlichen Stadtteilen bzw. Kommunen. Bei diesen wird zukünftig die Ortsumfahrung ein stärkeres Gewicht haben, da sich der innerstädtische Verkehr vermeiden lässt – eine „Qerung“ der Innenstadt für den Kauflandbesuch ist nicht mehr nötig (anders eben im Fall ohne Verlagerung Kaufland). Somit kann durch die Verlagerung von Kaufland an den neuen Standort und die geschlossene Ortsumfahrung für die Kunden aus den nördlichen, wie auch zum Teil für die östlichen Stadtteile bzw. Kommunen eine mögliche **verkehrliche Entlastung der innenstädtischen Verkehrswege** angenommen werden, insbesondere für die Paradiesstraße / Josef-Bautz-Straße, wie auch in Teilen für die Kaiserstraße.
- Weiterhin zeigt das Schaubild die nach der Kundenbefragung möglichen Kaufkraftpotenziale aus den Stadtteilen. Es ist ein stärkeres Kaufkraftpotenzial aus den östlichen Ortsteilen (ca. 6,6 Mio. Euro) zu erwarten als aus den westlichen (ca. 4 Mio. Euro; mit eingerechnet sind Kaufkraftpotenziale über die Innenstadt), d. h. es kommen mehr Kunden aus den östlichen Stadtteilen bzw. Kommunen (auch abzulesen an der prozentualen Verteilung der Kunden). Achtung: Es handelt sich dabei um die jeweils gesamt Kaufkraft für den Lebensmitteleinzelhandel. Diese kann natürlich nicht komplett abgegriffen werden – es soll auf diese Art und Weise lediglich die unterschiedliche Kaufkraftbedeutung einzelner Stadtteile symbolisiert werden!
- Werden neben der verkehrlichen Entlastung die **Kopplungseinkäufe** der Kauflandkunden betrachtet, so gibt nur jeder vierte Befragte an, überhaupt Kopplungskäufe zu tätigen. Kopplungseinkäufe werden überwiegend beim weiter südlich vom heutigen Kauflandstandort gelegen Aldi-Markt sowie am Standort Lidl getätigt. Dort werden insbesondere vor allem nur spezielle Angebote im Bereich Lebensmittel eingekauft (ca. 44% der Nennungen). Es ist davon auszugehen, dass durch die Verlagerung keine zusätzlichen Kopplungskäufe getätigt werden, da sich das Sortiment von Kauf-

land nicht grundlegend ändern wird. Durch die Verlagerung kann insgesamt keine zusätzliche verkehrliche Entlastung festgestellt werden, allerdings auch **keine zusätzliche Belastung des Verkehrsaufkommens**. Es ist vielmehr mit einer geringfügigen Verschiebung der Kopplungskäufe an den Standort Lidl zu rechnen.

- Zusätzlich ist mit einer Verlagerung des Anbieters Kaufland hinsichtlich von Verkehrs- und Kundenströmen aber auch die Sonderrolle von Kaufland als großer Supermarkt (nach früherer Klassifizierung sogar SB-Warenhaus) zu berücksichtigen, da das Sortiment, das eines normalen Anbieters aus dem Bereich Lebensmittelvollsortiment (= kleiner Supermarkt) deutlich übersteigt. Durch dieses große Warenangebot besitzen entsprechende Anbieter eine noch höhere Attraktivität, wodurch im Fall von Bad Saulgau auch aus dem gesamten Stadtgebiet Kaufkraftströme zu erwarten sind, da ein vergleichbarer Anbieter am Standort nicht vorhanden ist. Bei einem Vergleich des derzeitigen Standortes Zeppelinstraße mit dem geplanten Standort Platzstraße nach der Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße, zeigt sich, dass insbesondere die **Versorgungswege im Osten und Süd-Osten bei einer Verlagerung deutlich kürzer werden und vor allem aus den Wohngebietslagen im Osten in Zukunft nicht mehr durch die Innenstadt führen werden.**

Abbildung: Verkehrsströme der Kauflandkunden aus den Stadtteilen bzw. umliegenden Kommunen nach Standortverlagerung



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

2.4 Prüfung: Verbesserung der unmittelbaren funktionalen Integration?

2.4.1 Zentrale Ergebnisse

- Durch eine Verlagerung des Standortes des Kaufland-Marktes von der Altshäuser Straße an die Platzstraße **verbessert sich die verkehrstechnische Anbindung des Mikrostandortes bzw. des Marktes an das Straßennetz erheblich. Sowohl für den innerstädtischen Verkehr als auch für den Verkehr aus den umliegenden Gemeinden und dem näheren Umland von Bad Saulgau ergibt sich am Planstandort eine optimale Erschließung (siehe auch Ausführungen im Rahmen der vorherigen Prüfung).**
- Während am bisherigen Standort die fußläufige Erreichbarkeit nicht gegeben war, ergibt sich am neuen Planstandort eine grundlegend andere Situation. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Gebiet „Kessel“ sowie zum angrenzenden Stadtentwicklungsgebiet entsteht hier eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Kaufland-Marktes.
- Die Verlagerung des Kaufland-Marktes von der Altshäuser Straße an die Platzstraße trägt zu einer systematischen Neuordnung der beiden Gebiete bei, die für die Stadtentwicklung von Bad Saulgau von großem Vorteil ist, da zusammengehörige Flächen nun strategisch optimal gelegt werden.

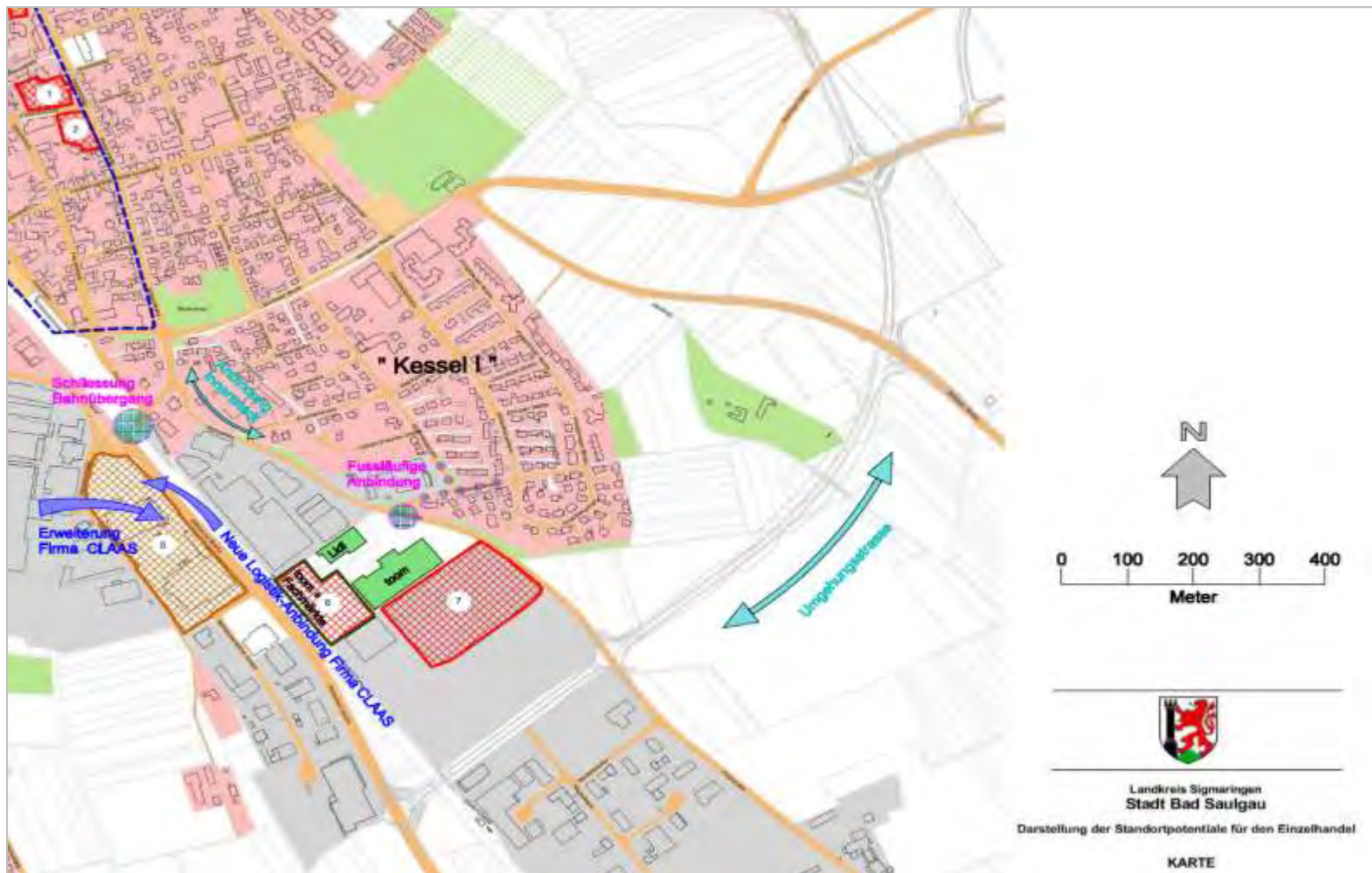
2.4.2 Belege / Details

a) Funktionale Integration des Planstandortes in das unmittelbar Umfeld:

- **Der Planstandort zwischen Platzstraße, Breitenlohweg und neuer Umgehungsstraße grenzt unmittelbar an ein Gebiet, auf dem großflächiger Einzelhandel bereits angesiedelt ist.**

- Flächenentwicklung innerhalb des Planstandortes: Der Baumarkt toom wird durch die Zusammenlegung seiner beiden Häuser am Standort seine Verkaufsfläche annähernd verdoppeln, neben dem bestehenden Lidl-Markt werden zwei weitere Fachmärkte das Bestandsquartier vervollständigen, **so dass auf diesem Areal keine weiteren Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden.**
- Andienung: **Vorbeschriebene Märkte werden über eine zentrale Ein- und Ausfahrt an die Platzstraße angebunden.**
- Verknüpfung fußläufige und Radwege-Verbindung mit Umfeld: Eine **Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Platzstraße** bindet das Einzelhandelszentrum an das nördlich gelegene bestehende Wohngebiet „Kessel“ an. Über einen **Fuß- und Radweg erfolgt die Verbindung zwischen Platzstraße und Breslauer Straße.**
- Funktionale Integration in das unmittelbare Umfeld: Somit dient der Standort maßgeblich auch der **Nahversorgung des angegliederten Wohngebietes „Kessel“** und muss, um dieser Funktion gerecht zu werden um einen Vollsortimenter erweitert werden. Diese Funktion würde die Ansiedlung des Kaufland-Marktes für das Quartier übernehmen.

Abbildung: Übersicht Planstandort und unmittelbar angrenzende Gebiete



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013. Kartengrundlage der Stadt Bad Saulgau, verändert.

b) Funktionale Integration des Planstandortes in das Straßennetz

1. Verkehrliche Anbindung an das Straßennetz

- Nach der geplanten Schließung des Bahnübergangs an der Kreuzung Kaiserstraße / Altshauer Straße fungiert die am Planstandort entlang führende Platzstraße (K 8258) als Hauptaustausfallstraße aus der Altstadt in südöstlicher Richtung. **Der neue Planstandort würde eine separate Erschließung an die Platzstraße erhalten. Es liegt somit eine optimale Anbindung für den innerstädtischen Verkehr vor.**
- **Der momentane Standort des Kaufland-Marktes an der Altshauer Straße wird durch die Schließung des Bahnübergangs vom innerstädtischen Verkehr abgekoppelt. Eine direkte Anbindung wäre nicht mehr gegeben.** Hierdurch würden sich für Kunden aus dem Innenstadtbereich sowie aus dem nördlichen Stadtbereich die Wege verlängern – sie müssten erst über die Platzstraße, quasi am neuen Planstandort vorbei, fahren, um über die neue Umgehungsstraße und die Altshauer Straße ans Ziel zu gelangen.
- Die neue Umgehungsstraße (L 283), die als innerörtliche Entlastungsstraße fungiert und in einem nordöstlichen Bogen um Bad Saulgau führt, bindet in unmittelbarer Nähe zum Planstandort an die Platzstraße an, **so dass der neue Kaufland-Markt aus allen Richtungen auf kurzen Wegen erreichbar wird ohne die Innenstadt mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu belasten.**
- Somit wäre am neuen Planstandort **aus Sicht der Verkehrsplanung eine optimale Einbindung in das bestehende und geplante Straßennetz** gegeben, insbesondere unter Berücksichtigung der Schließung des vorgenannten Bahnübergangs und der Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße mit direktem Anschluss an die Platzstraße.

2. Städtebauliche Entwicklung von Bad Saulgau

- Neben den bereits geplanten Neubaugebieten wie beispielsweise das Gebiet „Krumme Äcker III“ im südlichen Stadtgebiet **sieht die langfristige Planung der Stadtentwicklung eine Bebauung der nordöstlich des Quartiers „Kessel“ ge-**

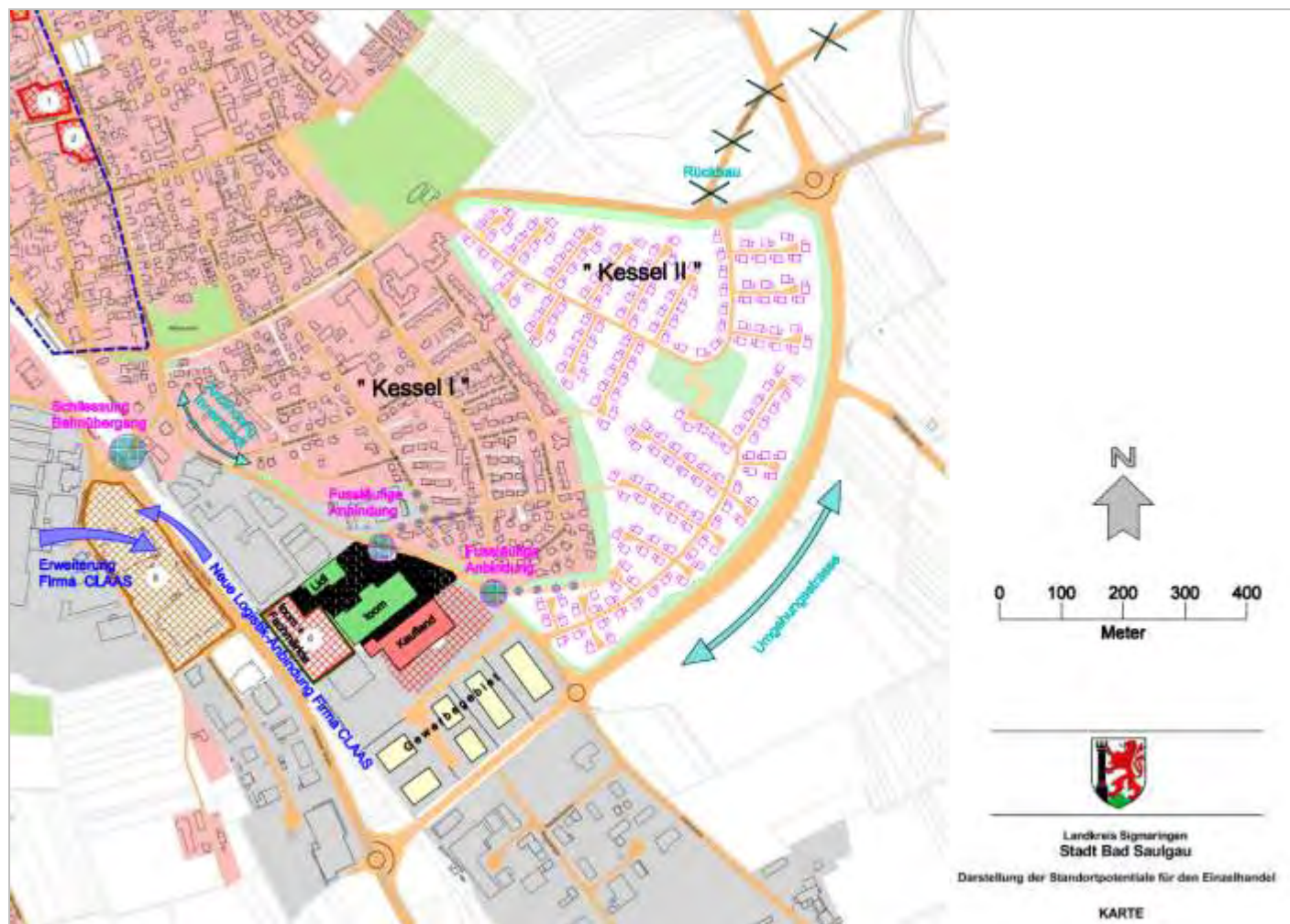
legen Flächen zwischen Buchauer Straße, neuer Umgehungsstraße und Platzstraße vor.



Künftiges Entwicklungsgebiet

- **Durch diese maßgebliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung entsteht ein baulich verdichtetes Siedlungsgebiet, das von einer verbesserten Nahversorgungssituation am Planstandort profitieren würde.**
- Ebenso wie das Wohngebiet „Kessel“ über die Breslauer Straße **fußläufig** an den bereits bestehenden Einzelhandelsstandort angebunden wird, erfolgt dies auch für die geplante Neubebauung.
- Somit verstärkt die langfristige Planung der Stadtentwicklung von Bad Saulgau die Notwendigkeit einer Nahversorgung durch einen Vollsortimenter und trägt dazu bei, dass der **Planstandort aus Sicht des Städtebaus als integriert** anzusehen ist.

Abbildung: Übersicht städtebauliche Entwicklung im unmittelbaren Umfeld und damit auch noch stärkere funktionale Integration des Planstandortes



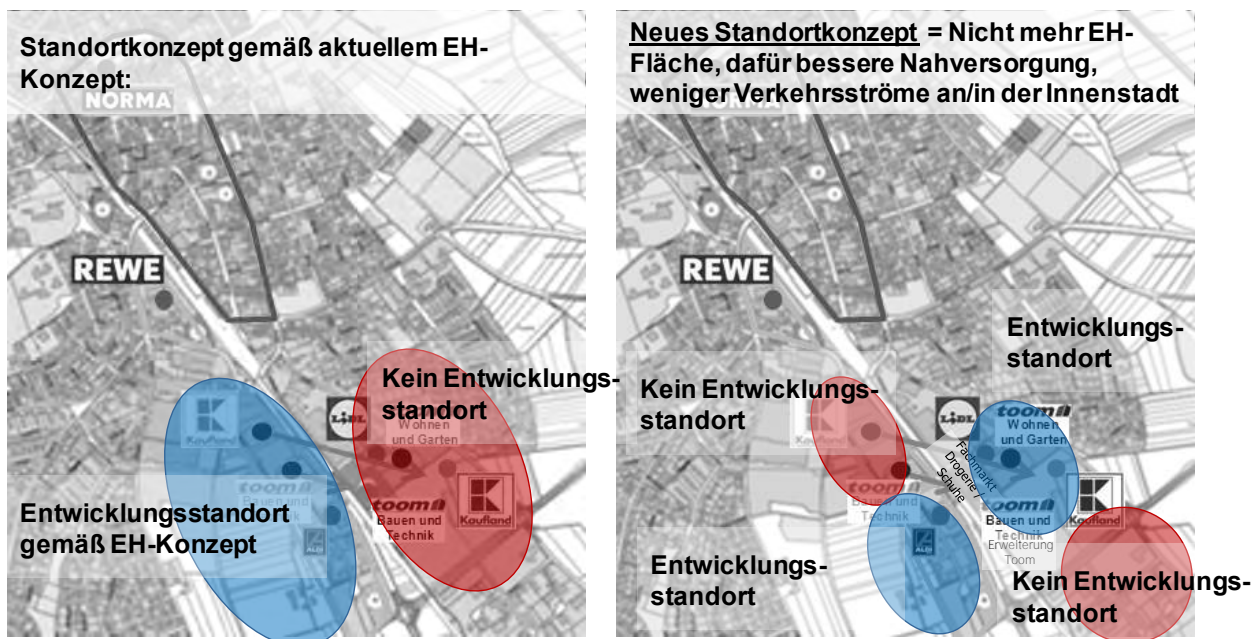
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013. Kartengrundlage der Stadt Bad Saulgau, verändert.

3 Zusammenfassung der Konsequenzen und Empfehlungen

3.1 Zusammenfassung: Zentrale Ergebnisse im Überblick

Prüfkriterium:	Ergebnis:
Verfügbarkeit alternativer Flächen?	<p>Nein. Der Planstandort ist der nachweislich einzige Standort für die Verlagerung. Ein neuer Flächenverbrauch entsteht im Übrigen nicht.</p> <p>Angesichts verkehrlicher Effekte (Entlastung Innenstadt), eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und der Grundversorgungssituation insgesamt in der Kernstadt und weiterer städtebaulicher Planungen (Neues Wohngebiet am Planstandort) wird der Planstandort mittelfristig sogar zu einem funktional und städtebaulich integrierten Standort.</p>
Verbesserung der Nahversorgungssituation?	<p>Ja. Am Planstandort gelingt eine spürbar bessere fußläufige Versorgung von Einwohnern, ohne die Nahversorgungssituation in den westlichen Stadtgebieten durch Wegfall des Anbieters Kaufland dort zu verschlechtern.</p>
Verbesserung der großräumigen funktionalen Integration?	<p>Ja. Die Fahrdistanzen zu den Grundversorgungsstandorten wird mit der Verlagerung des Anbieters Kaufland optimiert (verkürzt). Dies gilt insbesondere für östliche und südöstliche Kernstadtgebiete sowie für östlich und nördlich liegende Stadtteile, aus denen auch überdurchschnittlich viel Kaufkraft zum Anbieter Kaufland bereits heute fließt. Es findet eine Entlastung innerstädtischer Verkehrswege statt.</p>
Verbesserung der unmittelbaren funktionalen Integration?	<p>Ja. Es gelingt eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung des Gebietes um den Planstandort wie auch um den Altstandort. Die innere Erschließung des Gebietes wie auch dessen Anbindung an das Straßennetz wird optimiert / verbessert gegenüber der Situation am Altstandort. Der Planstandort übernimmt zudem Nah- und Grundversorgungsfunktion für geplante Wohnbaugebiete im Südosten der Kernstadt.</p>

Schematische Darstellung der Vorteile des Planstandortes / der Verlagerung:



Quelle: imakomm AKADEMIE 2013.

3.2 Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung

Die folgende Übersicht zeigt die Konsequenzen für die künftige Einzelhandelssteuerung auf. Es wird deutlich: Der Planstandort widerspricht dem Standortkonzept des aktuellen Einzelhandelskonzeptes, greift dennoch aber wesentliche Ziele und Grundgedanken des Einzelhandelskonzeptes auf. Im Ergebnis heißt dies: **Erfolgt die Kaufland-Verlagerung inklusive toom-Verlagerung und erfolgt dann keine Einzelhandelsentwicklung mehr an den „Altstandorten“, verlagert sich der Entwicklungsschwerpunkte mit den oben aufgezeigten Vorteilen lediglich etwas weiter nach Osten. Dem Einzelhandelskonzept wird also voll entsprochen.** Es wären dann nur geringfügige Aktualisierung im Standortkonzept notwendig, eine komplette Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bedarf es nicht.

Grundsätze und Grundgedanken des bestehenden EH-Konzeptes	Werden diese Grundsätze und Grundgedanken von den Verlagerungsvorhaben (Fokus Kaufland) eingehalten?		
<p>Stärkung Innenstadt bzw. keine Schwächung (Einzelhandelskonzept, Seite 25, entspricht Ziel 1)</p>			<p>Keine Stärkung aber auch keine Schwächung, da lediglich Verlagerung und sogar Verkaufsflächenreduzierung.</p>
<p>Ansiedlungspotenzial Food als Orientierungswert (800 m²) (Einzelhandelskonzept, Seite 132)</p>			<p>Erfüllt.</p>
<p>Ansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb der Innenstadt nur, (a) wenn ganz überwiegend Nahversorgungsfunktion und (b) wenn standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung (Einzelhandelskonzept, Seite 165, Ziel 1.2)</p>			<p>(a) Nahversorgungsfunktion: Wird übernommen, und zwar stärker als am Altstandort Kaufland, aber angesichts der Betriebsform nicht „ganz überwiegend“ (ist gar nicht möglich). (b) VK-Dimensionierung: Als großer Supermarkt (bis 5.000 m²) entsprechend übliche Verkaufsfläche in dieser Betriebsform.</p>
<p>Verlagerung von Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der Innenstadt nur möglich, wenn (a) Standort nicht unter „Ausschlussstandorten unter Ziel 2.1“ genannt ist, (b) keine oder nur untergeordnete VK-Vergrößerung. (Einzelhandelskonzept, Seite 167, Ziel 5) (c) In Verbindung mit Ziel „Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf wenige leistungsstarke Standorte und so die Kaufkraft bündeln.“ (Einzelhandelskonzept, Seite 26)</p>			<p>(a) Planstandort dort genannt. Allerdings wird durch Verlagerung Kaufland und toom der Standort schlichtweg getauscht in Verbindung mit einer Optimierung der Nahversorgungssituation und Reduzierung der Verkehrsbewegungen. (b) Erfüllt: VK wird sogar reduziert. (c) Wird erfüllt.</p>

Quelle: imakomm AKADEMIE 2013.

3.3 Empfehlungen für die künftige Einzelhandelssteuerung

Folgende Empfehlungen für die künftige Einzelhandelssteuerung – und damit für eine Ergänzung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes – können aus der Betrachtung des Vorhabens Kaufland abgeleitet werden:

1. Ergänzung (nicht gänzliche Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes), und zwar:
2. Detailliertes Nahversorgungskonzept einbauen (Berücksichtigung Planstandortes Platzstraße, weitere bisher unterversorgte Stadtgebiete aufzeigen).
3. Ziel 5 (Verlagerungsfälle) konkretisieren anhand des Beispiels Kaufland, sinngemäß: Zulässigkeit künftig nur dann, wenn unterversorgte bestehende / geplante Wohngebiete künftig besser versorgt werden. Dies Bedingung war bisher nicht explizit im Einzelhandelskonzept formuliert.
4. Standortkonzept überarbeiten, und zwar:
 - GE Süd künftig: Ausschluss EH im nördlichen Bereich; südlicher Bereich: Nach wie vor aktiver Bestandsschutz, Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem EH möglich (groß- und kleinflächig).
 - Platzstraße: nördlicher Bereich: Ausschluss großflächigen EHs, passiver Bestandsschutz; südlicher Bereich: Ausschluss EH komplett.

Aktualisierte / ergänzte planungsrechtliche Regelungen des Einzelhandelskonzeptes Bad Saulgau



imakomm AKADEMIE GmbH
Ulmer Str. 130
73431 Aalen
www.imakomm-akademie.de

Projektleitung:
Dr. Peter Markert
Dip.-Geograph Matthias Prüller

Bad Saulgau, im August 2013

Vorbemerkungen

Die imakomm AKADEMIE hat für die Stadt Bad Saulgau ein „**Entwicklungskonzept Einzelhandelsstandort Bad Saulgau**“ erarbeitet und zur Beschlussfassung im Mai 2010 vorgelegt. Auf Basis umfangreicher Analysen und Prognosen wird darin die künftige Strategie der sachlichen und räumlichen Einzelhandelssteuerung und -entwicklung definiert.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat das Entwicklungskonzept am 29.07.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen sowie speziell die darin festgelegten Regelungen zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau (Kapitel 7 des Konzeptes) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit bildet das Entwicklungskonzept die Bewertungsgrundlage für alle seitherigen Einzelhandelsentwicklungen und die genannten planungsrechtlichen Regelungen die konzeptionelle Grundlage für Bebauungsplanfestsetzungen.

Aufgrund des Beschlusses und des absehbaren Beginns von erheblichen verkehrlichen Veränderungen im südlichen Kernstadtbereich (konkret: Schließung des Bahnüberganges am Standort Kaiserstraße, absehbare Fertigstellung der Kernstadtentlastungsstraße / Umgehungsstraße) haben sich auch die Grundlagen der Bewertung konkreter Standorte, die gemäß der Analyse aus dem Jahr 2009 / 2010 ggf. für eine Einzelhandelsnutzung in Frage bzw. nicht in Frage kommen, massiv verändert. Die Erreichbarkeit von Standorten – ein wichtiges Kriterium bei der Bewertung eines Standortes hinsichtlich seiner Eignung als Einzelhandelsstandort – ändern sich damit spürbar. Folgerichtig **wurde eine erneute Standortprüfung für die Kernstadt durchgeführt und die planungsrechtlichen Regelungen entsprechend aktualisiert. Schließlich wurde eine zusätzliche Detailbetrachtung der Nahversorgungssituation in Bad Saulgau unter Berücksichtigung der veränderten Verkehrsströme nun eingebaut.** Eine Aktualisierung der Bestandszahlen und von verschiedenen Kennziffern wurde nicht durchgeführt, die analytischen Grundlagen speziell zu Einzelhandelsdaten behalten also unter Berücksichtigung der realisierten Vorhaben seit Beschluss des Konzeptes nach wie vor ihre grundsätzliche Aussagekraft.

Im vorliegenden Konzept sind die im Vergleich zu 2010 geänderten Passagen der planungsrechtlichen Regelungen farbig markiert. Das Konzept sollte nun wiederum gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Dr. Peter Markert / Dipl.-Geograph Matthias Prüller, im August 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung.....	4
1.1	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich.....	5
1.2	Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau	7
1.3	Räumliche Konkretisierung = Standortkonzept	11
1.4	Sortimentsliste Einzelhandelsstandort Bad Saulgau	22
1.5	Begründungen zur Sortimentsliste	24

1 Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung

Für eine rechtssichere Umsetzung der Ziele und Strategien der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Bad Saulgau ist eine Verabschiedung des Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandelsstandort Bad Saulgau durch den Gemeinderat notwendig. Mit diesem Beschluss erhält das Entwicklungskonzept den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von §1 Abs. 6 Satz 11 mit interner Bindungswirkung für Verwaltung und Gemeinderat.

Um ein belastbares Steuerungsinstrument für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu sein, muss das Entwicklungskonzept zwingend folgende Elemente enthalten:

1. Definition / Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (= funktionale Innenstadt von Bad Saulgau),
2. Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung,
3. räumliche Konkretisierung dieser Strategien und Ziele (= Standortkonzept) sowie
4. eine ortsspezifische Sortimentsliste („Bad Saulgauer Liste“) als konkretes sachliches Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlungen, Erweiterungen).

Im Folgenden dargestellt sind diese einzelnen Elemente.

1.1 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Hinweis: entspricht Kapitel 7.1 im Entwicklungskonzept; enthält keine Änderungen zu 2010.

Der zentrale Versorgungsbereich stellt den innerstädtischen Bereich einer Stadt dar, in dem sich einerseits Einzelhandelsnutzungen, aber auch ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Kultureinrichtungen oder Gastronomie konzentrieren. Der zentrale Versorgungsbereich stellt damit den Hauptversorgungsstandort dar, dem somit für die Gesamtstadt eine wichtige Rolle zukommt. Ergänzend können zentrale Versorgungsbereiche auch in gewachsenen Stadtteilzentren ausgewiesen werden, die eine Bedeutung für die Umgebung und somit eine schützenswerte Position einnehmen.

Durch die Festschreibung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (vgl. §1, Absatz 6, Punkt 4 BauGB) sowie der klaren Aussagen zur Steuerung der zulässigen baulichen Nutzungen im Sinne des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs, ist ein wirksames Instrument geschaffen, die Innenentwicklung von Gemeinden zu stärken. Mit dem Beschluss dieses Gutachtens als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 wird auch dieser „zu erhaltende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich“ festgesetzt. Er stellt das „Schutzobjekt“ bei allen weiteren Überlegungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Bad Saulgau, also beispielsweise auch bei Ansiedlungsüberlegungen in nicht integrierten Lagen, dar.

Die Abgrenzung für Bad Saulgau umfasst hier zum einen den nördlichen Bereich zwischen Kaiserstraße und Poststraße, der zukünftig der Schwerpunkt für die Einzelhandelsentwicklung darstellen soll (gemäß Abgrenzung BBE), zum anderen aber auch den südöstlich angrenzenden Bereich zwischen Kaiser-, Karl- und Poststraße, der v.a. der Weiterentwicklung als Wohnstandort, Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomiestandort dienen soll und hier einen wichtigen Entwicklungsbereich darstellt.

Die beschriebene Abgrenzung ist nochmals der folgenden Karte zu entnehmen:



Quelle: Google Maps, bearbeitet durch imakomm AKADEMIE. Zentraler Versorgungsbereich/Hauptzentrum: Abgrenzung gemäß BBE im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007; Hinweis: Diese Abgrenzung des Hauptzentrums ist nicht Bestandteil des verbindlichen Regionalplans.

1.2 Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau

Hinweis: entspricht Kapitel 7.2 im Entwicklungskonzept; enthält Änderungen zu 2010.

Grundsätzliche Strategie und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Ziel 1: Konzentration Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf die Innenstadt.

- 1.1 Zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (jeweils Hauptsortiment) soll künftig nur noch in der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden. Dies gilt sowohl für großflächigen als auch kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel.

Hintergrund: Die autokundenorientierten Lagen bilden derzeit auch bei zentrenrelevanten Angeboten einen klaren Gegenpol bzw. eine Konkurrenz zur Innenstadt in Bad Saulgau, wodurch entsprechende Kundenpotenziale aus der Innenstadt abgezogen werden.

Effekt: Durch eine zukünftige geplante Vorgehensweise bei weiteren Ansiedlungsvorhaben kann eine weitere Schwächung der Innenstadt durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden.

- 1.2 Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann außerhalb der Innenstadt von Bad Saulgau angesiedelt werden, wenn das entsprechende Vorhaben ganz überwiegend der Versorgung des jeweiligen Gebietes dient und damit eine standortgerechte Verkaufsflächendimensionierung aufweist. Das Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen und muss mit dem Leitbild zur Einzelhandelssteuerung vereinbar sein. Diese Regelung gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe. Als nahversorgungsrelevant gelten hier die Sortimente:

- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Genussmittel- und Tabakwaren
- Zeitschriften und Zeitungen

In diesem Sinne ist die Nahversorgung am Standort Paradiesstraße zu sichern.

Ziel 2: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (Hauptsortiment) kann unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten entsprechende Ansiedlungen aber auf bereits etablierte Einzelhandelsstandorte konzentriert und an einzelnen Standorten gänzlich ausgeschlossen werden.

Hintergrund:

Der Regionalplan weist keine Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus. Laut interkommunalem Konzept der BBE ist der Standort Gewerbegebiet Süd als Ergänzung für sonstige Sortimente (außer Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten) vorgesehen.

2.1 Angesicht der erarbeiteten Ziele der künftigen Einzelhandelssteuerung in Bad Saulgau kann ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen an einzelnen Standorten sinnvoll sein. An folgenden Standorten sollen künftig keine Einzelhandelsansiedlungen mehr möglich sein, um diese für weitere Nutzungen frei zu halten (Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe) sowie ein weiteres Auseinanderziehen der Kaufkraft zu vermeiden:

- Im Ghai
- Ziegeleschle
- Westlich der Moosheimer Straße
- Moosheimer Straße
- [Gewerbegebiet Hochberger Straße](#)
- [Zeppelinstraße / Schlehenrain](#)

Ziel 3: Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente

3.1 Bei Ansiedlungen von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (gleich, ob groß- oder kleinflächig) sollen zentrenrelevante Randsortimente begrenzt werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m². Das Randsortiment hat sich demnach dem Hauptsortiment klar unterzuordnen.

Hintergrund: Neben Anbietern mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment bilden auch immer mehr die Randsortimente eine gewisse Problematik, die einer entsprechenden Steuerung bedürfen. Dies gilt z.B. für Möbelanbieter, Baumärkte oder auch Elektrofachmärkte, die ein immer größeres zentrenrelevantes Sortiment führen.

Effekt: Auch hier kann eine ungeplante Konkurrenz zur Innenstadt vermieden werden.

Ziel 4: In Misch- und Gewerbegebieten in denen Einzelhandel explizit ausgeschlossen ist, ist für Gewerbebetriebe der Verkauf von selbst hergestellten / montierten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 800 m² ausnahmsweise zulässig.

4.1 In Misch- und Gewerbegebieten kann Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in dort angesiedelten Gewerbebetrieben im Gebiet hergestellte / montierte Waren verkauft werden sollen.

4.2 Die Verkaufsfläche soll untergeordnet zum eigentlichen Gewerbebetrieb sein. Desweiteren müssen sie diesem räumlich zugeordnet sein und in betrieblichem Zusammenhang stehen. Als Verkaufsflächenobergrenze wird das raumordnerisch relevante Kriterium zur Großflächigkeit und damit der Vermutungsregel im Sinne von BauNVO § 11 Abs. 3 in Höhe von 800 m² festgelegt.

4.3 Das jeweilige Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Ziel 5: Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und bestehendem Standort außerhalb der Innenstadt sind nur dann ausnahmsweise möglich, wenn die Verlagerung an einen Standort erfolgt, der nicht unter Punkt 2.1 genannt ist und mit der Verlagerung keine oder nur untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung erfolgt. Für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gilt zusätzlich: Eine Verlagerung ist an einen Standort außerhalb der Innenstadt dann ausnahmsweise möglich, wenn keine Schwächung der bestehenden Versorgungslage zu erwarten ist und mit der Verlagerung gleichzeitig eine Stärkung von schwächer versorgten (auch zukünftig geplanten) Wohngebietslagen erfolgt.

5.1 Es ist zu beachten, dass den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht widersprochen wird, d.h. Verlagerungen nur an bestehende Einzelhandelsstandorte bzw. näher an die Innenstadt erfolgen.

5.2 Das jeweilige Vorhaben ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Ziel 6: Bestehende Betriebe genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Um eine zielgerichtete Steuerung an den einzelnen Standorten für Einzelhandel zu ermöglichen, sollte dieser Bestandsschutz dann in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren für die weiteren Planungen näher definiert werden.

Es wird unterschieden zwischen:

- **Passiver Bestandsschutz:** Ein Gebäude, das baurechtlich rechtmäßig errichtet wurde, wird durch diesen Bestandsschutz vor nachträglich eintretenden rechtlichen Änderungen bzw. eben im Sinne dieses Umsetzungskonzeptes strategischen Überlegungen geschützt. Der Eigentümer hat einen Anspruch auf die genehmigte Nutzung.
- **Qualifiziert-aktiver oder erweiterter Bestandsschutz:** Dieser Bestandsschutz umfasst darüber hinaus auch die Möglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung und einer Änderung / Erweiterung der Sortimente. Die Dimensionierung etwaiger Erweiterungen wird ggf. in dem entsprechenden Bebauungsplan geregelt.

1.3 Räumliche Konkretisierung = Standortkonzept

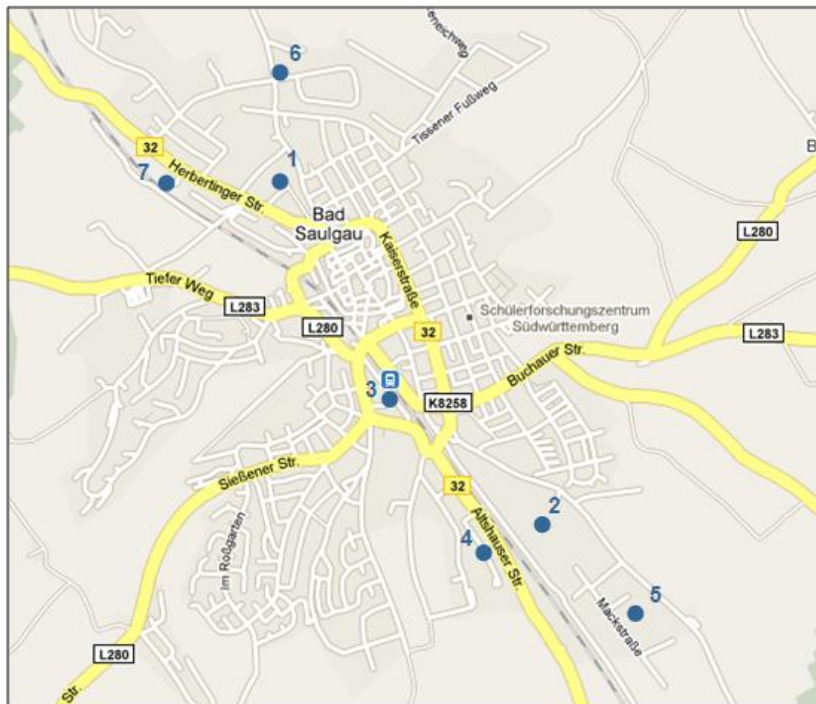
Hinweis: entspricht Kapitel 7.3 im Entwicklungskonzept; enthält Änderungen zu 2010.

a) Entwicklungsstandorte

Um die vorab genannten Ziele der Einzelhandelssteuerung räumlich zu konkretisieren wurden einzelne Standorte vereinbarungsgemäß einer Bewertung und einer kurzen planungsrechtlichen Überprüfung unterzogen:

1. Einkaufszentrum „Salgo“
2. Platzstraße
3. Paradiesstraße (Areal zwischen Bahntrasse und Paradiesstraße/Josef-Bautz-Straße)
4. Gewerbegebiet Süd (Schwarzenbacher Straße und Zeppelinstraße / Schlehenrein)
5. Gewerbegebiet Hochberger Straße
6. Gewerbegebiet Wiesenstraße / Martin-Staud-Straße
7. Im Ghai

Ungefähre Lage der überprüften Standorte



Quelle: google maps, Bearbeitung durch imakomm AKADEMIE.

Zentrale Ergebnisse der Standortprüfung¹:

- (1) Für eine Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort – auch für großflächigen Einzelhandel – sollte folgender Standort, der bereits einen etablierten Nahversorgungsstandort darstellt und der integriert ist, gesichert werden:
 - **Standort Paradiesstraße (Nahversorgung)**

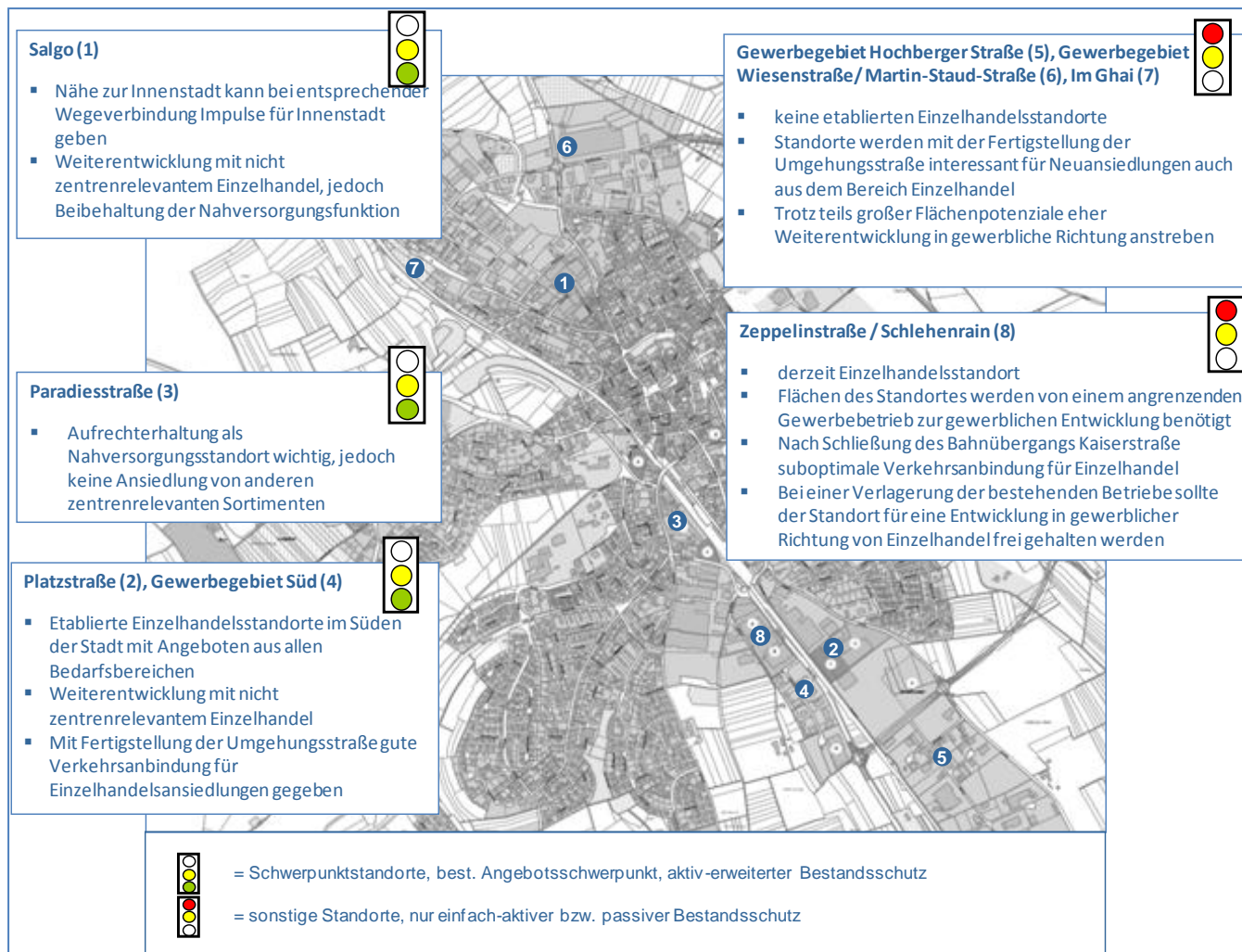
- (2) An den Standorten in nicht integrierter Lage (=städtebaulicher Randlage) ist eine Einzelhandelsentwicklung prinzipiell nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ggf. auch großflächigem Einzelhandel, möglich, da von diesen nur geringen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind:
 - **Standort „Salgo“**
 - **Standort Gewerbegebiet Süd (Schwarzenbacher Straße)**
 - **Standort Platzstraße**

- (3) Da sich die Einzelhandelsangebote auf bestimmte Schwerpunktlagen konzentrieren sollten, ist für folgende Standorte zukünftig hingegen ein Ausschluss von Einzelhandel zu empfehlen. Bestehende Betriebe stehen dabei unter erweitert aktivem bzw. passivem Bestandsschutz:
 - **Standort Im Ghai**
 - **Standort Gewerbegebiet Süd (Zeppelinstraße / Schlehenrain**
 - **Standort Gewerbegebiet Wiesenstraße/Martin-Staud-Straße**
 - **Standort Gewerbegebiet Hochberger Straße**

Die Nutzungskonzepte für die einzelnen Standorte sind in der separaten Dokumentation „Standortbewertungen“ ausführlich dargelegt; Hintergrund: Angesichts der strategischen Bedeutung und Sensibilität der Aussagen wurden die zentralen Ergebnisse hierzu in einer separaten Dokumentation festgehalten.

¹ Sämtliche Ergebnisse der Standortprüfung finden Sie in der separaten Dokumentation „Standortkonzept“

Abbildung: Detailbetrachtung einzelner Standorte in Bad Saulgau



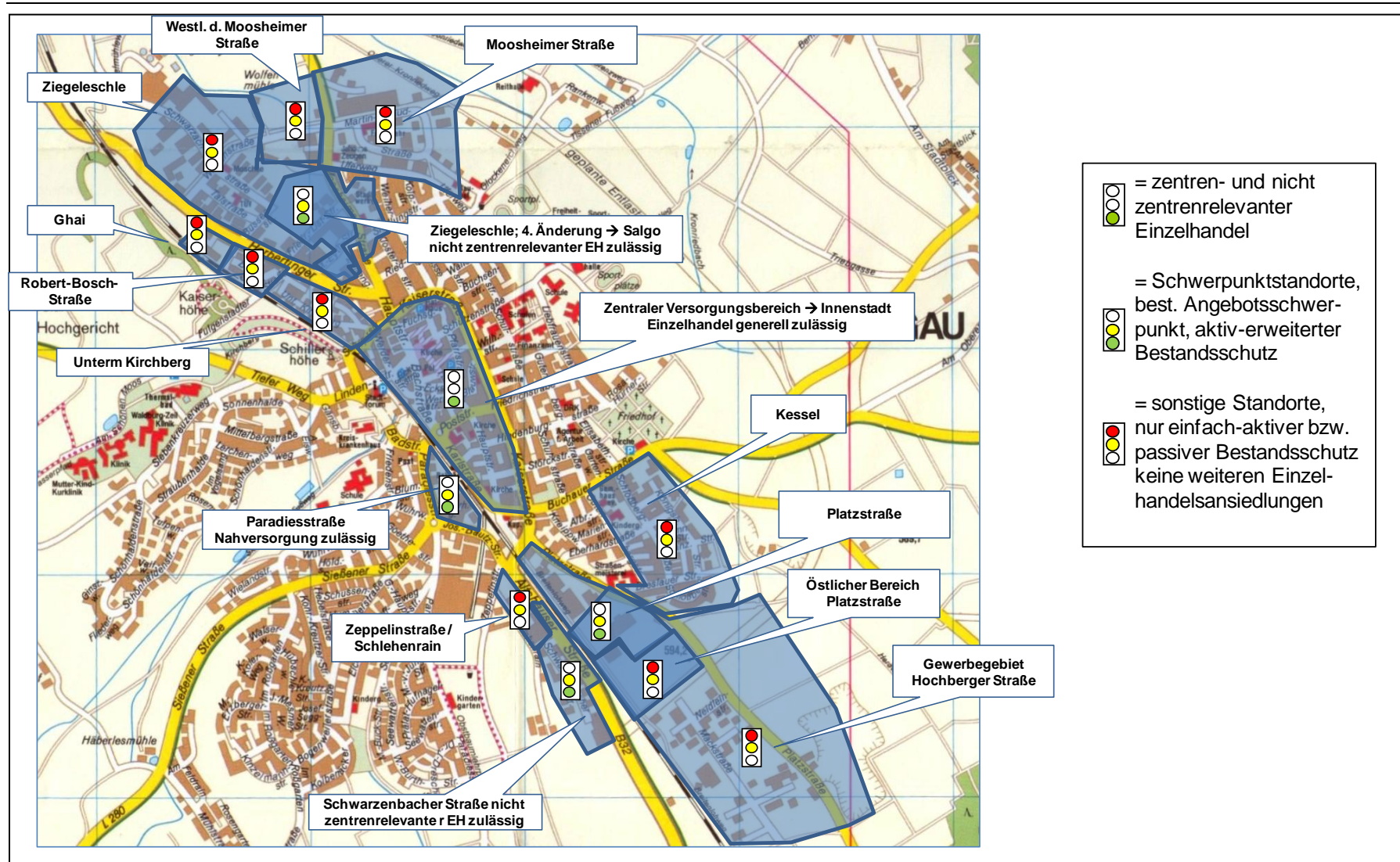
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013

Fazit:

Daraus ergibt sich für den Gesamtstandort Bad Saulgau eine klare Priorität für die Einzelhandelsentwicklung, die insgesamt gesehen – nun nicht mehr nur auf die untersuchten Standorte bezogen – folgende Schwerpunkte erfolgt:

- Die klare **Priorität liegt auf der Innenstadtentwicklung**, da die Innenstadt derzeit vergleichsweise schwach aufgestellt ist (bspw. ungünstiges Verkaufsflächenverhältnis von City zu Gewerbegebieten in Kombination mit unterdurchschnittlicher Bindungsquote im mittelfristigen Bedarfsbereich).
- Parallele Weiterentwicklung der **Standorte „Salgo“, Gewerbegebiet Süd und Standort Platzstraße (ohne östlichen Bereich)** mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.
- Aufrechterhaltung und Stärkung der **Nahversorgungsfunktion des Standortes Paradiesstraße.**
- An weiteren Standorten keine Weiterentwicklung des Einzelhandels, um eine Konzentration auf wenige leistungsstarke Standorte zu ermöglichen und so die Kaufkraft zu bündeln.

Die Gesamtstrategie mit allen relevanten Bebauungsplangebieten und den Empfehlungen für die Gesamtstrategie ist der folgenden Karte zu entnehmen:



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013, Kartengrundlage: googlemaps

b) Zentrale Auswirkungen durch veränderte Rahmenbedingungen: „Standort-tausch“

Wesentliche Änderungen ergeben sich unter **Berücksichtigung der Fertigstellung der Umgehungsstraße von Bad Saulgau und der Schließung des Bahnübergangs am Standort Kaiserstraße** im Wesentlichen nur für die Standorte Gewerbegebiet Süd (Zeppelinstraße / Schlehenrain und Schwarzenbacher Straße) und den Standort Platzstraße. Von der neuen Verkehrsführung **profitiert vor allem der Standort Platzstraße**, während der **Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain weniger gut erreichbar** wird.

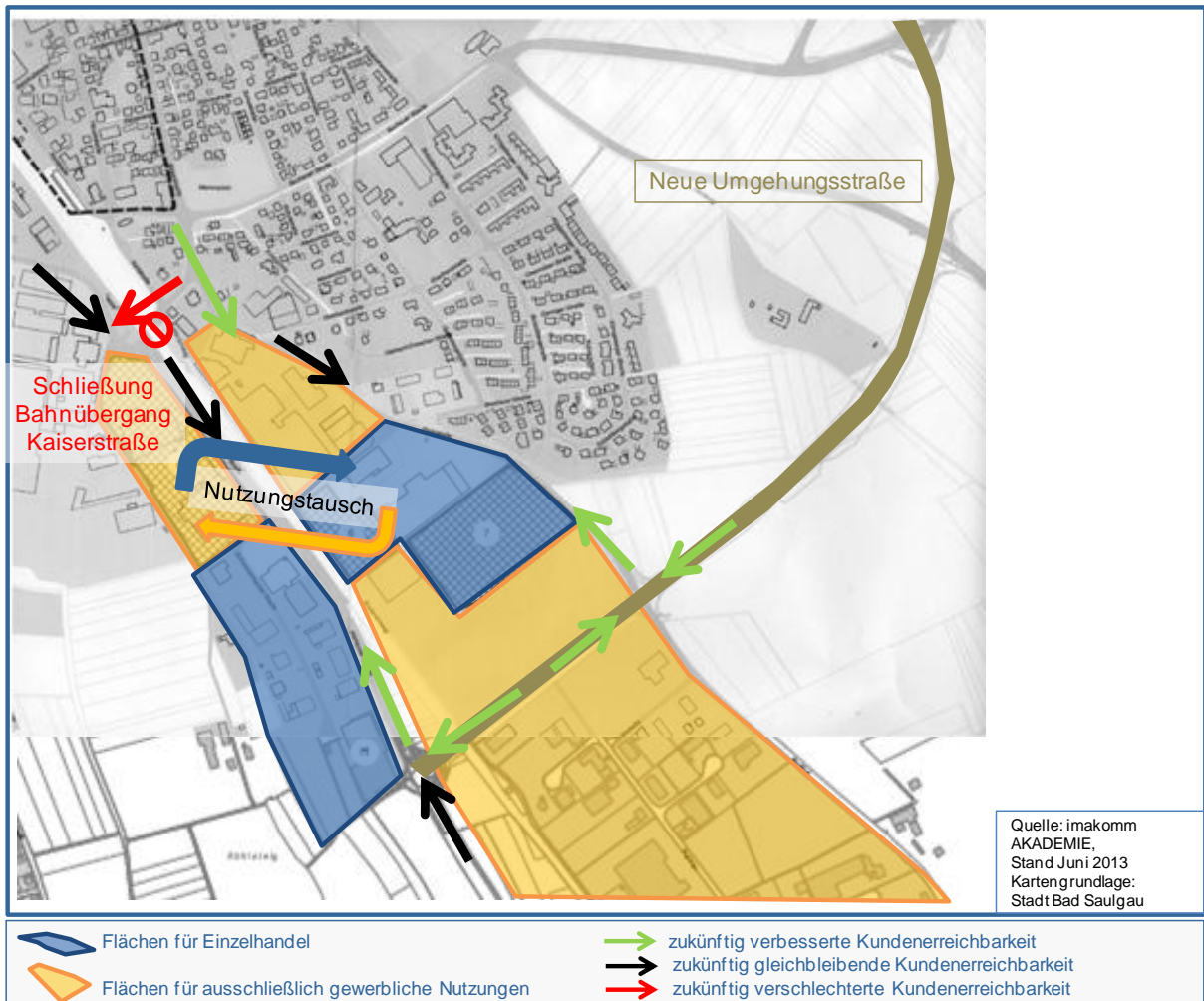
Insgesamt ist daher eine „Verlagerung“ des Einzelhandelsstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vom Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain an den Standort Platzstraße anzustreben:

- Damit kann zum einen eine **Verkehrsentlastung für innerstädtische Bereiche** erreicht werden (Detailuntersuchungen hierzu liegen in einer separaten Analyse vor), da hier ansonsten durch die Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße eine erhöhte verkehrliche Belastung in der Poststraße zu erwarten wäre.
- Zum anderen werden **durch einen „Tausch“ der Einzelhandelsnutzung keine zusätzlichen Flächen verbraucht**. Am Standort Platzstraße sind derzeit neben den bereits bestehenden Einzelhandelsflächen die weiteren Flächen für Gewerbe vorgesehen. Dies bedeutet: Bei einer Umwidmung der Flächen am Standort Platzstraße für eine Einzelhandelsnutzung sind gleichzeitig die Flächen am Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Wichtig dabei ist, tatsächlich nur ein ähnlich großes Flächenpotenzial wie am Standort Zeppelinstraße / Schlehenrain am neuen Einzelhandelsstandort Platzstraße vorzuhalten und den Einzelhandel auf einen Standort dort zu konzentrieren. Das heißt: Die östlichen Bereiche des Standortes Platzstraße sollen weiterhin gewerblichen Nutzungen zugeführt werden. Entsprechend planungsrechtliche Regelungen sind zu treffen.

Mit dieser Strategie gelingt es, verkehrliche Belastungen gezielt aus innerstädtischen Bereichen an die Umgehungsstraße zu lenken, ohne zusätzliche Verkehrsströme in der Gesamtbetrachtung zu erzeugen und gleichzeitig gute Bedingungen für eine gewerbliche Entwicklung im südlichen Bereich von Bad Saulgau zu schaffen. **Ebenso gelingt es damit, der**

Strategie einer Konzentration von Einzelhandel gemäß Entwicklungskonzept klar zu folgen.

Folgende Abbildung gibt noch einmal detailliert, die zur Fassung des Entwicklungskonzeptes Einzelhandelsstandort Bad Saulgau aus dem Jahr 2010, geänderten Ausgangsbedingungen und deshalb notwendigen Änderungen wider.



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

c) Nahversorgungskonzept

Im Rahmen der Detailbetrachtung von verschiedenen Standorten und deren Erreichbarkeit nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße und der Fertigstellung der Umgehungsstraße ist es ebenfalls sinnvoll, die grundsätzliche Nahversorgungsstruktur von Bad Saulgau zu überprüfen. Durch die verkehrlichen Veränderungen und den soeben aufgezeigten „Standorttausch“ ergeben sich auch Änderungen hinsichtlich der Versorgung der südöstlichen Stadtbezirke. **Ziel sollte es sein, eine möglichst flächendeckende, fußläufig erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten.**

Grundsätzlich anzustreben sind:

- eine gute Erreichbarkeit von allen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet,
- bei einer gleichzeitig möglichst geringen zurückzulegenden Strecke,
- und somit auch einer möglichst geringen verkehrlichen Belastung.

Bei diesen grundsätzlich anzustrebenden Kriterien der Nahversorgung sind auch zukünftig geplante Wohngebiete mit zu betrachten. Damit findet auch die langfristige Entwicklungsstrategie von Bad Saulgau ihre Berücksichtigung. Das heißt konkret, dass bei einer angestrebten Nahversorgungsstruktur nicht nur versorgungsstrukturelle und verkehrliche Aspekte zu berücksichtigen sind, sondern auch städtebauliche Argumente, wie beispielsweise die bauliche Anbindung oder das Einfügen in die Umgebung.

Insgesamt sind in Bad Saulgau zukünftig **sechs Nahversorgungsstandorte** anzustreben. Drei von diesen übernehmen dabei auch Versorgungsaufgaben der Stadtteile außerhalb der Kernstadt. Hierbei handelt es sich um die Standorte (siehe folgende Abbildung):

- **Nahversorgungsstandort Nord** (Standort übernimmt vorrangig Versorgung für den nördlichen Kernstadtbereich sowie die nördlichen und nordöstlichen Stadtteile außerhalb der Kernstadt).
- **Nahversorgungsstandort Paradiesstraße** (Standort übernimmt vorrangig Versorgung für die westlichen und zentralen Kernstadtbereiche sowie die westlichen Stadtteile außerhalb der Kernstadt) – Der Standort Paradiesstraße deckt bereits heute (nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße) die identischen Gebiete und so-

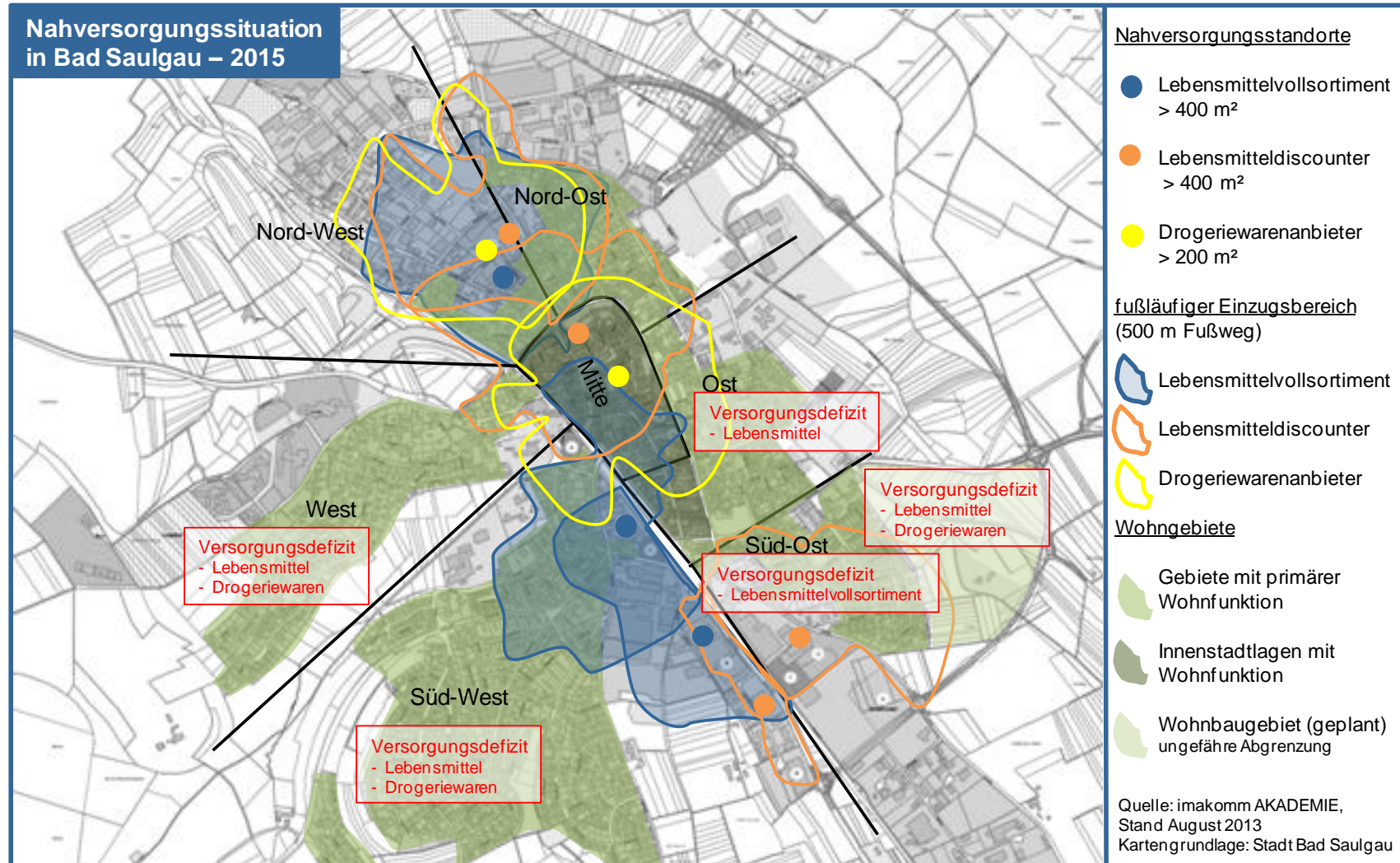
gar darüber hinaus hinsichtlich der fußläufig erreichbaren Nahversorgung wie der Standort Schlehenrain ab.

- **Nahversorgungsstandort Süd-Ost** (Standort übernimmt vorrangig Versorgung für den südöstlichen Kernstadtbereich sowie die südlichen und südöstlichen Stadtteile außerhalb der Kernstadt) – Standort wird auch Versorgung von zukünftig geplanten Wohngebieten im Südosten übernehmen können. Entscheidend ist hierbei die verbesserte fußläufige Anbindung dieser Wohngebiete.

Die weiteren drei Nahversorgungsstandorte übernehmen primär die Versorgung von Teilen der Kernstadt. Diese müssen auch nicht zwangsweise autokundenorientierte Standorte darstellen. Hierbei handelt es sich um;

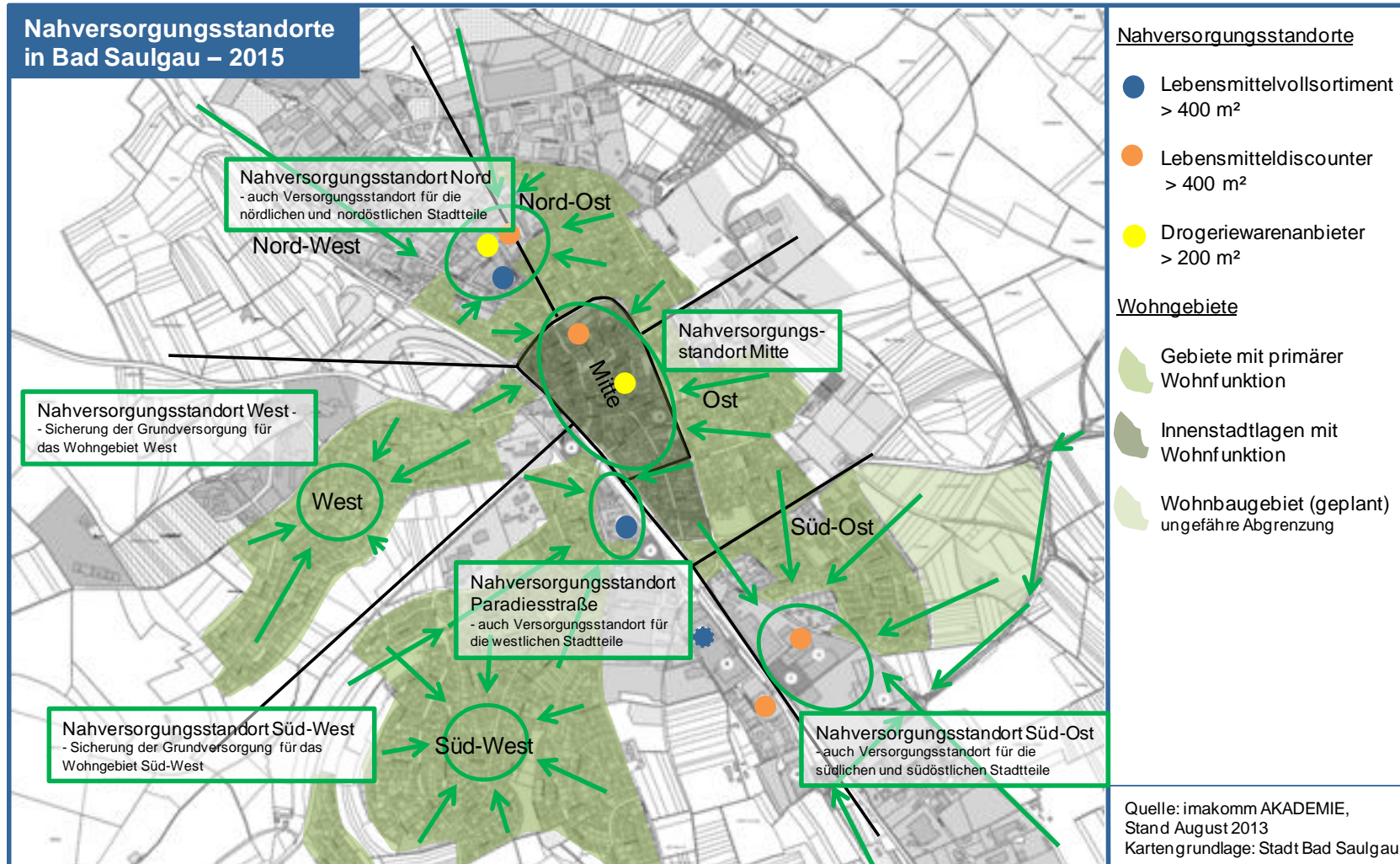
- **Nahversorgungsstandort Mitte** (Versorgung der zentralen und östlichen Bereiche der Kernstadt von Bad Saulgau) – Insbesondere für den Nahversorgungsstandort Mitte gilt es, einzelne Standort zu untersuchen, ob diese als Nahversorgungsstandort mit einer ausreichenden städtebaulichen Integration tatsächlich in Frage kommen. Dies ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Grundsätzlich ist aber der gesamte zentrale Versorgungsbereich als Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet.
- **Nahversorgungsstandort West** (Versorgung des Wohngebietslagen im Westen der Kernstadt von Bad Saulgau) – Ziel des Versorgungsstandortes West ist klar die Versorgung der vorhandenen Wohngebietslagen. Der Standort sollte daher auch möglichst von allen Lagen optimal erreichbar sein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dies in zentraler Wohngebietslage der Fall ist, allerdings können auch weitere Standorte durchaus dafür geeignet sein. Diese sind im Einzelfall zu prüfen. An diesem Standort soll nicht primär eine überörtliche Versorgung erfolgen.
- **Nahversorgungsstandort Süd-West** (Versorgung der Wohngebietslagen im Südwesten der Kernstadt von Bad Saulgau) – Ziel des Versorgungsstandortes Süd-West ist ebenfalls klar die Versorgung der vorhandenen Wohngebietslagen. Auch hier sollte der Standort daher möglichst von allen Lagen optimal erreichbar sein, was grundsätzlich in der zentralen Wohngebietslagen der Fall ist. Die kann aber auch an weiteren Standorten erfolgen, die im Einzelfall zu prüfen sind. Auch am Nahversorgungsstandort Süd-West soll keine überörtliche Versorgung erfolgen.

Abbildung: Bestehende Nahversorgungssituation nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

Abbildung: Zukünftige Nahversorgungsstandorte aufgrund der eingeführten Änderungen in Bad Saulgau nach Schließung des Bahnübergangs Kaiserstraße



Quelle: imakomm AKADEMIE, 2013.

1.4 Sortimentenliste Einzelhandelsstandort Bad Saulgau

Hinweis: entspricht Kapitel 7.4 im Entwicklungskonzept; enthält keine Änderungen zu 2010.

Zentrales, planungsrechtliches Steuerungsinstrument für die Umsetzung der grob skizzierten Ziele und Strategien stellt eine ortsspezifische Sortimentenliste dar („Bad Saulgauer Liste“).² Im Folgenden dargestellt ist

- zunächst die eigentliche Sortimentenliste („Bad Saulgauer Liste“) auf Basis der Bestandserhebungen aller Einzelhandelsbetriebe in Bad Saulgau (auch Stadtteile),
- dann die Begründungen für die Zuordnung der einzelnen Sortimente zu den „zentrenrelevanten“ bzw. „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten.

Hinweis: Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt und/oder einem Stadtteilzentrum von Bad Saulgau vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt noch in einem Stadtteilzentrum von Bad Saulgau tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und: üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u.Ä.) begründet.

² Vgl. hierzu beispielsweise VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005, 8 S 1848/04, Urteil vom 30.01.2006, 1 S 1259/05.

Zentrenrelevante Sortimente ³		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen		
47.73	Apotheken		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.43	Kleinteilige Geräte	aus 47.43	Großgeräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und –decken, u.ä.)	aus 47.51	Matratzen
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Klein-geräte)	aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)
		47.59.1	Wohnmöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände)	aus 47.59.9	Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände)
47.61.0	Bücher		
47.61.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.)	aus 47.64.2	Große und sperrige Sport- und Campingartikel (Hometrainer, Boote, Zelte)
47.65	Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software)		
47.71	Bekleidung		
47.72.1	Schuhe		
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		

³ Nummerierung entspricht den Codes der in der deutschen amtlichen Statistik derzeit gebräuchlichen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008, hier: Abschnitt G Handel

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76. 1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Kleinteilige zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76. 2	Sperriger zoologischer Bedarf
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79. 1	Antiquitäten und antike Teppiche
47.79.2	Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern)		

1.5 Begründungen zur Sortimentsliste

Um tatsächlich auch eine belastbare Sortimentsliste als Instrument zu haben, bedarf es einer Begründung für die jeweilige Einordnung von Sortimenten als zentrenrelevant oder aber nicht zentrenrelevant. Maßgebend sind hier die örtlichen Gegebenheiten in Bad Saulgau, die sich aus der ausführlichen Ist-Analyse der Angebotssituation ergeben (vgl. dazu auch Urteil des VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.05.2005). Die dargestellte Sortimentsliste ist aus dieser Ist-Analyse abgeleitet, d.h. die Einteilung der einzelnen Sortimente und Warengruppen in zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant ergibt sich tatsächlich aus der spezifischen Vor-Ort-Situation in Bad Saulgau.

Zentrenrelevante Sortimente

Sortiment		Begründung auf der Basis der Situation in Bad Saulgau
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln	Kurzfristiger Bedarf, im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, Bedarf zur Deckung der Grundversorgung, der auch für weniger mobile Verbraucher zu decken sein muss. Ansiedlungen sollen grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in integrierten Lagen der Ortsteile sowie in Wohngebieten, wenn die Ansiedlung überwiegend der Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung dient
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	
47.73	Apotheken	schnelle Versorgung auch in Wohnortnähe erforderlich, allerdings gleicher Ansatz wie bei Nahrungsmitteln (s.o.)
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	in Bad Saulgau nicht mehr in der Innenstadt als Hauptsortiment vertreten, wird aber typischerweise als zentrenrelevant eingestuft
47.42	Telekommunikationsgeräte	tatsächlich zentrenrelevant, in der Innenstadt finden sich zahlreiche Handy-Geschäfte
aus 47.43	Kleinteilige Geräte der Unterhaltungselektronik	tatsächlich zentrenrelevant, mit Elektro Buck in der Innenstadt vertreten
aus 47.51	Textilien (Heimtextilien, Kurzwaren, Bettwaren und -decken, u.ä.)	tatsächlich zentrenrelevant, beispielweise mit Anbieter Dehm Raumausstattung in der Innenstadt vertreten.
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	ist durch Firma Dehm und Kaufhaus Linder tatsächlich zentrenrelevant
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	ist z. Bsp. durch den Anbieter Buck in der Innenstadt von Bad Saulgau vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Durch mehrere Anbieter in der Innenstadt gegeben und wird somit als zentrenrelevant eingestuft
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	in Bad Saulgau in der Innenstadt nicht vertreten, wird aber typischerweise als zentrenrelevant eingestuft

Sortiment	Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau
aus 47.59.9 Kleinteilige Haushaltsgegenstände (Holz-, Korb- oder Flechtwaren, nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Tafelgeschirre, Haushaltsartikel und kleinere Einrichtungsgegenstände)	ist u.a. durch Anbieter Villino in der Innenstadt von Bad Saulgau vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.61.0 Bücher	ist z. Bsp. durch Anbieter Buchhandlung Müller und die Buchhandlung Schwaaz-Vere vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
47.61.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. Drogerie Müller, Buchhandlung Müller, Hummler Schreib- und Lederwaren) vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.63 Bespielte Ton- und Bildträger	in Bad Saulgau in der Innenstadt nicht vertreten - ist aufgrund der Sortimentseigenschaften typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
aus 47.64.2 Kleinteilige Sport- und Campingartikel (kleinere Sportgeräte- und Campingausrüstung, Sportschuhe u.ä.)	Wird durch die in der Innenstadt befindlichen Anbieter Intersport Dietsche und Sport Schlegel abgedeckt, es wird aber auch üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft; ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	Ist in Bad Saulgau mit mehreren Anbietern in der Innenstadt vertreten und daher tatsächlich zentrenrelevant
47.65 Spielwaren und Bastelbedarf (ohne Spielkonsolen und Software)	ist z. Bsp. durch den Anbieter Spielwaren Scheck und Kaufhaus Linder in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.71 Bekleidung	ist durch eine Vielzahl von Anbietern (z. Bsp. Marco, Oberem, Vögele) tatsächlich zentrenrelevant, ist auch grundsätzlich klar innenstadtprägend und daher von strategischer Bedeutung für eine Innenstadt, auch in Bad Saulgau
47.72.1 Schuhe	ist z.B. durch Anbieter Reno, Schuhe Asimi oder Schuhhaus Zembrod vertreten und tatsächlich zentrenrelevant, auch grundsätzlich klar innenstadtprägend und daher von strategischer Bedeutung für eine Innenstadt

Sortiment	Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau
47.72.2 Lederwaren und Reisegepäck	aktuell bei mehreren Anbietern als Randsortiment vorhanden z.B. Reno, Hummler. Ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)
47.74 medizinische und orthopädische Artikel	ist z. Bsp. durch Feine Sanitätshaus oder Sanitätshaus Trapp in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.75 kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	ist z. Bsp. durch die Anbieter Drogerie Müller und die Parfümerie Manter in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant, als Frequenzbringer für die Innenstadt auch von strategischer Bedeutung (daher in Bad Saulgau nicht Einstufung als nahversorgungsrelevant, sondern als zentrenrelevant)
aus 47.76.1 Blumen	ist durch die Anbieter florales oder Blumenbinderei in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
aus 47.76.2 Kleinteiliger zoologischer Bedarf	Ist durch den Anbieter Zootreff in der Innenstadt vorhanden und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.77 Uhren und Schmuck	ist z. Bsp. durch die Anbieter bollmannhaus und Goldschmiede Behrens in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.78.1 Augenoptiker	ist durch mehrere Anbieter (z. Bsp. Fielmann, prooptik, Hess) in der Innenstadt vertreten und damit tatsächlich zentrenrelevant
47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse	Durch Anbieter Foto Mielke tatsächlich in der Innenstadt vorhanden und somit zentrenrelevant
47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	ist durch mehrere Anbieter vor allem aus dem Bereich Geschenkartikel in der Innenstadt vertreten, aber auch die nicht vertretenen Sortimentsbestandteile werden üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft
47.79.2 Antiquariate (Einzelhandel mit gebrauchten Büchern)	ist in der Innenstadt durch ein Antiquariat vertreten, wird auch üblicherweise als zentrenrelevant eingestuft, ist aufgrund der Sortimentseigenschaften aber auch typischerweise klar zentrenrelevant, u.a. aufgrund der Verbundwirkung mit anderen Sortimenten (= strategische Bedeutung für die Innenstadt)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau
aus 47.43 Großgeräte der Unterhaltungselektronik	durch den Anbieter Elektor Buck zwar faktisch zentrenrelevant in Bad Saulgau, allerdings klar untypisch für Innenstädte aufgrund der Notwendigkeit zur Andienung für Kunden mit dem Auto (s. Sperrige Artikel wie Fernseher und daher als nicht zentrenrelevant eingestuft)
aus 47.51 Matratzen	ist beispielsweise durch die Anbieter Betten Weißenrieder, Matratzen Concord und Dänisches Bettenlager außerhalb der Innenstadt vertreten, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen in etwa den Anforderungen der Bereiche Bau- und Heimwerkerbedarf und Möbel – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise)
47.52.1 Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Klein-eisenwaren, Bauelemente, Werkzeuge, Rasenmäher)	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen in Innenstadtlage schwer abzudecken (s. bspw. Andienung / Erreichbarkeit – Rasenmäher) bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant
47.52.3 Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant
aus 47.53 Teppiche, Tapeten und Fußbodenbeläge	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen aber in etwa den Anforderungen der Bereiche Bau- und Heimwerkerbedarf und Möbel – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise)
aus 47.54 Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte)	durch den Anbieter Buck zumindest im Bereich „Weiße Ware“ (d.h. Waschmaschinen, Geschirrspüler u.ä.) tatsächlich in der Innenstadt von Bad Saulgau vorhanden, Standortanforderungen sind typischerweise aber nicht in Innenstadtlage abzudecken bzw. angesichts des Flächenangebotes nicht interessant, daher als nicht zentrenrelevant eingestuft
47.59.1 Wohnmöbel	tatsächlich nicht zentrenrelevant in Bad Saulgau, Standortanforderungen dieser Warengruppe entsprechen aber in etwa den Anforderungen des Bereichs Bau- und Heimwerkerbedarf – daher nicht zentrenrelevant (wie auch typischerweise)

Sortiment		Begründung auf der Basis speziell der Situation in Bad Saulgau
aus 47.59.9	Große oder sperrige Haushaltsgegenstände (Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme mit Verriegelungen und Tresoren, größere Einrichtungsgegenstände)	Haushaltsgeräte werden üblicherweise zwar als zentrenrelevant eingestuft, jedoch sind der Flächenbedarf bzw. die Standortanforderungen für einen Teil des Sortiments nicht in Innenstadtlage abzudecken, daher dieser Teilbereich der Warengruppe / des Sortiments nicht zentrenrelevant
aus 47.64.2	Große und sperrige Sport- und Campingartikel (z. Bsp. Home-trainer, Boote, Zelte)	aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter) nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Bad Saulgau jedoch nur begrenzt bei den innerstädtischen Anbietern, daher nicht zentrenrelevant
aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter) nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Bad Saulgau jedoch nicht mehr (der große Anbieter toom befinden sich in nicht integrierter Lage), daher nicht zentrenrelevant
aus 47.76.2	sperriger zoologischer Bedarf (Großkäfige, Katzenbäume u.ä.)	aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik nur noch in Ausnahmefällen in der Innenstadt angesiedelt, in Bad Saulgau z.T. noch in der Innenstadt, wegen Flächenbedarf aber nicht zentrenrelevant
47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche	umfasst hauptsächlich Waren wie Möbel, weitere sperrige Einrichtungsgegenstände wie Spiegel usw., aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen und der Transportproblematik (sperrige Güter), hier auch wenig Verbundwirkung mit anderen Sortimenten

Kaufland Vertrieb 84 GmbH & Co.KG

Aktualisierung Verkehrsgutachten –

Kreisverkehr in der Platzstraße

Februar 2018



Planungsgesellschaft für Verkehr,
Stadt und Umwelt

Augustenstraße 10a
70178 Stuttgart
Telefon (07 11) 6 01 43 97-0
Telefax (07 11) 6 01 43 97-10
buero@brennerplan.de
www.brennerplan.de

Impressum

Auftraggeber:

Kaufland Vertrieb 84 GmbH & Co.KG
DE914000, Ines Henrich
Rötelstr. 35
74172 Neckarsulm

Auftragnehmer:

BrennerPlan GmbH
Planungsgesellschaft für Stadt,
Umwelt und Verkehr

Augustenstraße 10 a
70178 Stuttgart

Telefon 0711 / 6 01 43 97 – 0
Telefax 0711 / 6 01 43 97 – 10

buero@brennerplan.de
www.brennerplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Malte Novak
Maxim Khammudekh, M.Sc.

Ausgabestand:

09. Februar 2018

Hinweis zum Urheberrecht:

Text, Lösungswege, Verfahren und Ergebnisse dieses Berichts sind urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Auftraggeber für die Zwecke des vorliegenden Projektes bestimmt.

Die Weitergabe an Dritte – auch in Auszügen – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Inhalt

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. VERKEHRSERZEUGUNG	2
3. VERKEHRsverTEILUNG UND LEISTUNGSFÄHIGKEIT.....	3
4. FAZIT.....	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Zählstellen	3
Abbildung 2: Neu geplanter Kreisverkehr in der Planstraße.....	7

Abkürzungen

HBS	Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen
Kfz	Kraftfahrzeug
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
FGÜ	Fußgängerüberweg
QSV	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs

1. AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der Verlagerung des bestehenden Kaufland-Marktes wurde von der BrennerPlan GmbH am 11. Februar 2016 ein Verkehrsgutachten („Verkehrsgutachten zum Linksabbiegestreifen in der Platzstraße“) erstellt. Dort wurde zur Anbindung des neuen Kauflands und die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens in der Platzstraße geprüft.

Das Verkehrsgutachten wurde nun aktualisiert, da zur Anbindung des Kauflands nun ein Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 36 m vorgesehen ist.

Die Verkehrserzeugung und –verteilung des ersten Gutachtens wurden übernommen und anschließend die Leistungsfähigkeit gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ überprüft und bewertet.

2. VERKEHRSERZEUGUNG

Anl. 1.1-1.9 Die Verkehrserzeugung des neuen Kaufland-Standortes ist in den Anlagen 1.1 – 1.9 dargestellt.

Sie besteht aus der Verkehrserzeugung für das Kauflands als Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.517 m² und verschiedenen Konzessionären (z.B. Bäcker, Metzger, Friseur, etc.) mit einer Verkaufsfläche von ca. 456 m².

Anzahl Kunden und Beschäftigte

Über die Anzahl von Kunden / m² Verkaufsfläche wird die Anzahl der täglichen Kunden abgeschätzt. Die Spannweiten sind in der Anlage 1.1 dargestellt. In der Summe werden täglich zwischen 2.806 und 3.566 Kunden durch das Kaufland „angezogen“.

Die Anzahl der Beschäftigten wird über die Verkaufsfläche / Beschäftigten abgeschätzt. Die Spannweiten sind in der Anlage 1.1 dargestellt. In der Summe werden täglich ca. 85 Beschäftigte im Kaufland beschäftigt.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Jeder Kunde macht einen Hin- und einen Rückweg. Der MIV-Anteil liegt zwischen 85 und 95 %. Der angenommene Pkw-Besetzungsgrad liegt bei 1,3 Personen je Pkw. Daraus ergeben sich zwischen 3.662 und 5.408 tägliche Pkw-Fahrten, die durch die Kunden des Kauflands induziert werden.

Bei den Beschäftigten geht man von 2,5 Wegen / Beschäftigten aus. Der MIV-Anteil liegt bei ca. 85 % und der Pkw-Besetzungsgrad liegt bei ca. 1,1 Personen / Pkw. Daraus ergeben sich täglich ca. 164 Pkw-Fahrten, die durch die Beschäftigten des Kauflands induziert werden (siehe Anlage 1.3).

Die Anzahl der täglichen Lkw-Fahrten wird in der Anlage 1.4 abgeschätzt. Es werden täglich zwischen 17 und 25 Lkw-Fahrten durch das Kaufland induziert.

Zusätzlich werden Verbund- und Mitnahmeeffekte berücksichtigt (siehe Anlage 1.4).

Verbundeffekt:

Das Aufsuchen mehrerer Nutzungen durch dieselbe Person („Wegekopplung“) an einem Standort, der mehrere Nutzungen aufweist.

Mitnahmeeffekt:

Das Aufsuchen von Nutzungen und Erledigen von Aktivitäten unterwegs, d.h. im Idealfall gleichsam „auf dem Weg“ zu einem anderen Ziel, ohne das zusätzliche Wege entstehen.

In der Summe bleiben nach der Berücksichtigung dieser Effekte zwischen 4.276 und 5.969 täglich induzierte Pkw-Fahrten (siehe Anlage 1.5).

Das Verkehrsaufkommen wird immer den Tag zeitlich verteilt. In den Anlagen 1.8 und 1.9 ist die zeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens dargestellt. Für die anschließende Leistungsfähigkeitsberechnung wird das Verkehrsaufkommen zur Spitzenstunde benötigt.

3. VERKEHRSVERTEILUNG UND LEISTUNGSFÄHIGKEIT

Im Rahmen der Bearbeitung des Generalverkehrsplans für die Stadt Bad Saulgau wurden am Dienstag den 06.10.2015 Verkehrszählungen in der gesamten Stadt durchgeführt.

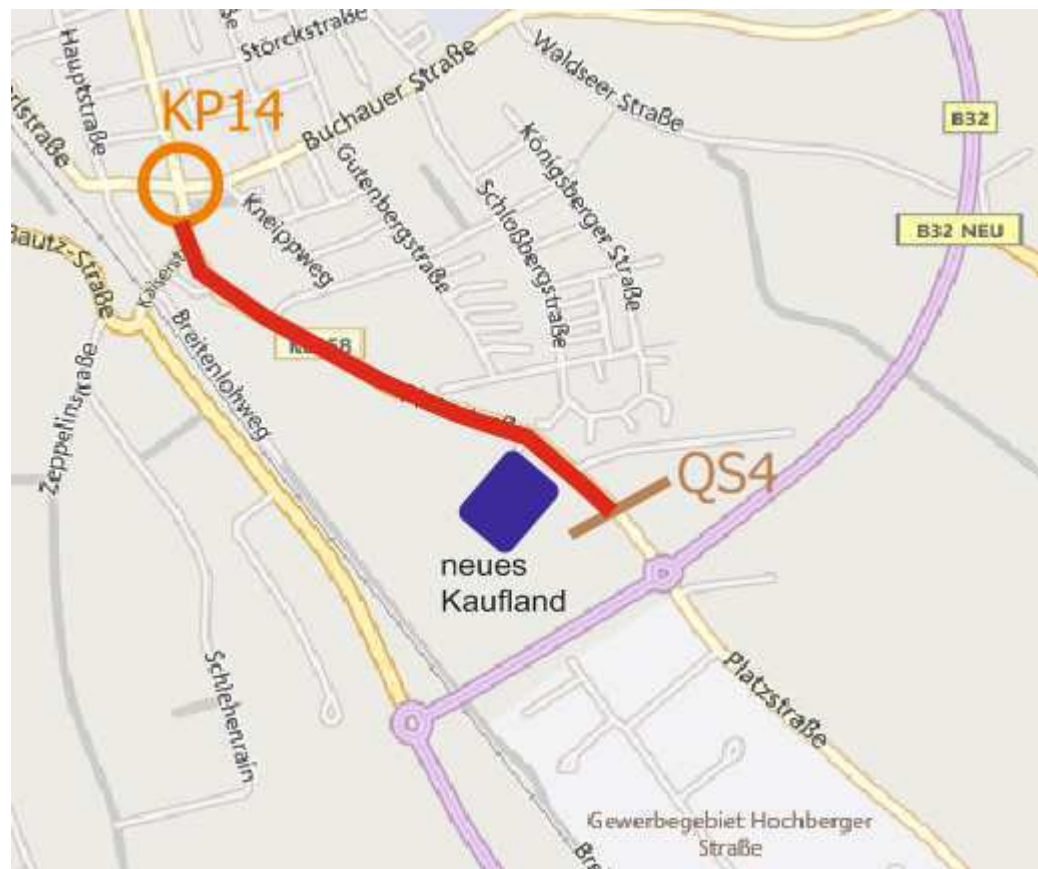


Abbildung 1: Lage der Zählstellen

In der Abbildung 1 ist die Lage der Zählstellen dargestellt. Am KP14 wurde eine Knotenpunktzählung und am QS4 eine Querschnittszählung durchgeführt.

In der Anlage 2.1 ist die Knotenstrombelastung mit dem Verkehrsaufkommen des Bestands dargestellt. Dort ist der geplante Kreisverkehr ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen dargestellt. Die neue Zu- und Abfahrt zum Kaufland mit 0 Pkw / Stunde belastet, da es diese im Bestand noch nicht vorhanden ist. Die verkehrliche Spitzenstunde liegt zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr. Der Straßenquerschnitt ist zur Spitzenstunde mit ca. 727 Kfz / h belastet.

In der Anlage 2.2 ist die Knotenstrombelastung des Planfalls dargestellt. Dort ist der Kreisverkehr, so wie er in den Planunterlagen dargestellt ist, übernommen und das neu induzierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Das Zielverkehrsaufkommen liegt zur Spitzenstunde bei ca. 218 Kfz / h und das Quellverkehrsaufkommen bei ca. 204 Kfz / h.

Für die räumliche Verkehrsaufteilung wird angenommen, dass 50 % des neu induzierten Verkehrs aus und in Richtung stadteinwärts und die übrigen 50 % in und aus Richtung stadtauswärts fahren. Die Verteilung basiert auf der Annahme, dass sich die zukünftigen Verkehr ähnlich verteilen wie die Zählwerte im Bestand.

Leistungsfähigkeitsüberprüfung der Einmündung

Zur Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs an signalisierten und unsignalisierten Knotenpunkten werden die Qualitätsstufen nach HBS 2015 verwendet. Als Kriterium zur Unterscheidung der Qualitätsstufen wird die mittlere Wartezeit herangezogen. Dadurch wird die Abhängigkeit der Wartezeiten in der Nebenrichtung von den Verkehrsstärken in der Hauptrichtung abgebildet.

Für unsignalisierte Knotenpunkte bedeuten die einzelnen Stufen:

- Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
- Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

- Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
- Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
- Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d. h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.
- Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Zusammenfassend ist die Einteilung der Qualitätsstufen nach dem HBS in Abhängigkeit von der Wartezeit in der Tabelle 1 zusammengefasst.

Qualitätsstufe (QSV)	Zulässige mittlere Wartezeit t_w [s/Fz]		Beurteilung
	Unsignalisierter Knotenpunkt	Lichtsignalanlage (nicht koordinierte Zufahrt)	
A	≤ 10	≤ 20	Sehr gut
B	≤ 20	≤ 35	Gut
C	≤ 30	≤ 50	Befriedigend
D	≤ 45	≤ 70	Ausreichend
E	> 45	> 70	Mangelhaft / Kapazität
F	--	--	Ungenügend / Überlastung

Tabelle 1: Qualitätsstufen nach HBS 2015

Kreisverkehr ohne Verkehrsaufkommen des Kauflands

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung sind im Anhang 1 dargestellt. Die 4 Zufahrten werden alle mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) A bewertet. Somit wird der Knotenpunkt insgesamt mit der QSV A bewertet und ist somit uneingeschränkt leistungsfähig.

Kreisverkehr mit Verkehrsaufkommen des Kauflands

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung mit dem Prognostizierten Verkehrsaufkommen im Planfall sind in Anhang 2 dargestellt.

Im Planfall werden alle 4 Zufahrten mit der QSV A bewertet. Somit ist der Kreisverkehr im Planfall uneingeschränkt leistungsfähig.

Kreisverkehr mit Worst-Case-Szenario

Die Zufahrt 3 wird für eine spätere Erschließung weiterer Gebiete mit geplant und errichtet. Für einen Test der Leistungsfähigkeit unter Belastung der Zufahrt 3 wurde das Verkehrsaufkommen des Planfalls mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Zufahrt 3 überprüft. Hier wurden für Testzwecke 200 einfahrende und 200 ausfahrende Fahrzeuge zur Spitzenstunde angenommen.

Zusätzlich wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen um weitere 10 % erhöht und zusätzlich an allen 4 Zufahrten 50 querende Fußgänger angenommen.

Auch in diesem Fall werden alle 4 Zufahrten sowie der gesamte Knotenpunkt mit der QSV A bewertet.

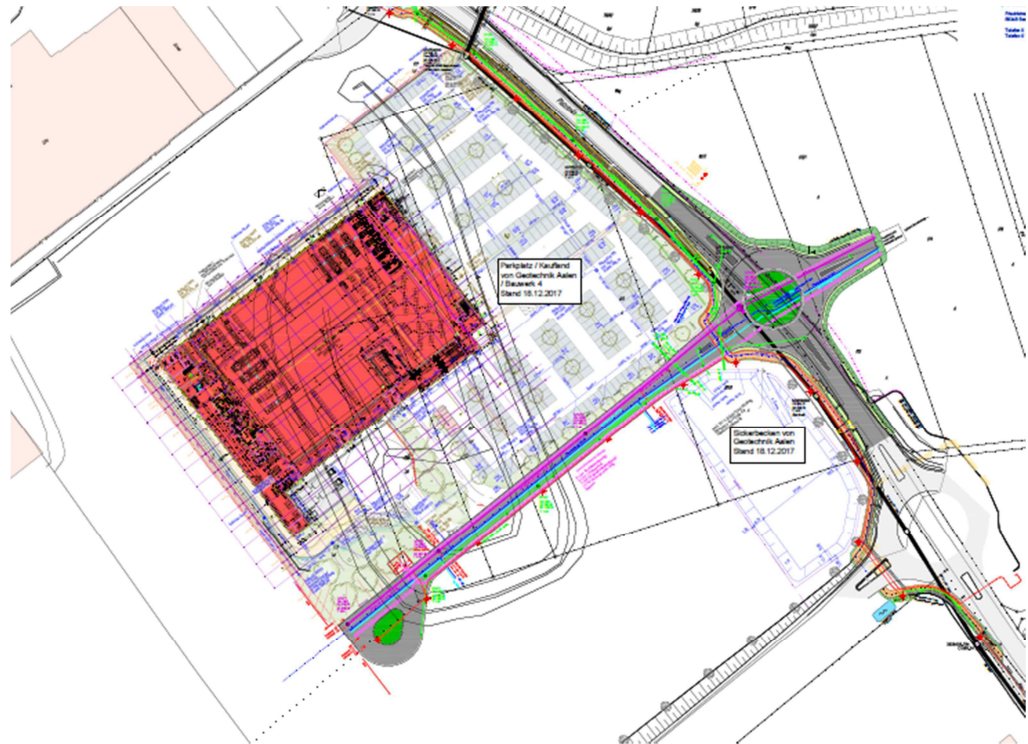


Abbildung 2: Neu geplanter Kreisverkehr in der Planstraße

Die Lage des neuen Kreisverkehrs ist in der Abbildung 2 dargestellt. Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung hat ergeben, dass der geplante Kreisverkehr im Planfall mit der QSV A bewertet wird und somit zur verkehrlichen Spitzenstunde leistungsfähig ist. Die Wartezeiten sind gering und somit muss aus gutachterlicher Sicht auch mit keinen Rückstaus bis auf den benachbarten Kreisverkehr gerechnet werden. Selbst wenn der Kreisverkehrsarm in Richtung Osten mit Verkehr belastet wird, wird der Kreisverkehr mit der QSV A bewertet.

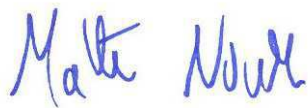
4. FAZIT

Der Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 36 m wird im Planfall mit der QSV A bewertet und ist somit uneingeschränkt leistungsfähig.

Ein fiktives Worst-Case-Szenario mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Zufahrt 3 (Zufahrt in Richtung Osten) von 200 ein- und 200 ausfahrenden Kfz / h, 50 querenden Fußgängern an allen 4 Zufahrten und einer nochmaligen Erhöhung des gesamten Verkehrsaufkommens um 10 % ergibt eine QSV A und somit ist der Kreisverkehr leistungsfähig, auch wenn sich das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen sollte.

Aufgestellt

Stuttgart, den 09. Februar 2018



Dipl.-Ing. Malte Novak

Prokurist

Anlagen

Programm *Ver_Bau*

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der *Bauleitplanung*

© Dr. Bosserhoff

3.3.2 Abschätzung der Kunden-/Besucheranzahl über die Verkaufsfläche

Gebiet	Nutzung	VKF in qm	Kunden/ qm VKF	
			K/VKF	
			Min	Max
	Kaufland	4.517	0,50	0,65
	Konzessionäre	163,48	2,00	2,50
	Konzessionäre	50,40	0,50	0,50
	Konzessionäre	51	0,50	0,50
	Konzessionäre	191	0,89	0,89
Summe		4.973		

Kunden	
Min	Max
2.259	2.936
327	409
25	25
25	25
170	170
2.806	3.566

3.3.2 Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Verkaufsfläche

Gebiet	Nutzung	VKF in qm	VKF/ Beschäftigte	
			VKF/B	
			Max	Min
	Kaufland	4.517	65	65
	Konzessionäre	163	25	25
	Konzessionäre	50	25	25
	Konzessionäre	51	30	30
	Konzessionäre	191	40	40
Summe		4.973		

Beschäftigte	
Min	Max
70	70
7	7
2	2
2	2
5	5
85	85

Programm *Ver_Bau*

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der *Bauleitplanung*

© Dr. Bosserhoff

Zusammenstellung der Ergebnisse für die Kunden-/Besucheranzahl

Gebiet	Nutzung	Kunden		Kunden		Kunden		Kunden		Kunden	
		Abschätzung über Bruttogeschossfläche		Abschätzung über Verkaufsfläche		Abschätzung über Jahresumsatz		Abschätzung über Analogieschluss		Gewählte Anzahl für Verkehrsabschätzung	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland			2.259	2.936					2.300	2.900
	Konzessionäre			327	409					300	550
	Konzessionäre			25	25					25	25
	Konzessionäre			25	25					25	25
	Konzessionäre			170	170					150	200
Summe				2.806	3.566					2.800	3.700

Zusammenstellung der Ergebnisse für die Beschäftigtenanzahl

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte	
		Abschätzung über Bruttogeschossfläche		Abschätzung über Verkaufsfläche		Abschätzung über Anteil VKF an BGF		Abschätzung über Analogieschluss		Gewählte Anzahl für Verkehrsabschätzung	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland			70	70					70	70
	Konzessionäre			7	7					7	7
	Konzessionäre			2	2					2	2
	Konzessionäre			2	2					2	2
	Konzessionäre			5	5					5	5
Summe				85	85					85	85

Einzelhandelseinrichtungen: Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Kundenverkehr:

Nachfolgend wird die im Arbeitsblatt "Schlüsselgrößen" in der Tabelle am Schluss im fett umrahmten Teil gewählte Kundenanzahl verwendet.

Gebiet	Nutzung	Kunden		Wege/Werntag		MIV-Anteil		Pkw-Besetzung
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
				2,0				
				Wege/K/d		in %		Pers./Pkw
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
	Kaufland	2.300	2.900	4.600	5.800	85	95	1,3
	Konzessionäre	300	550	600	1.100	85	95	1,3
	Konzessionäre	25	25	50	50	85	95	1,3
	Konzessionäre	25	25	50	50	85	95	1,3
	Konzessionäre	150	200	300	400	85	95	1,3
Summe		2.800	3.700	5.600	7.400			

Pkw-Fahrten/ Werntag	
Min	Max
3.008	4.238
392	804
33	37
33	37
196	292
3.662	5.408

Beschäftigtenverkehr:

Nachfolgend wird die im Arbeitsblatt "Schlüsselgrößen" in der Tabelle am Schluss im fett umrahmten Teil gewählte Beschäftigtenanzahl verwendet.

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Anwesenheit	Wege/ Beschäftigtem/d		Wege/Werntag		MIV-Anteil	
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max
					in %				in %	
					Wege/B/d					
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland	70	70	100	2,5	2,5	175	175	85	85
	Konzessionäre	7	7	100	2,5	2,5	16	16	85	85
	Konzessionäre	2	2	100	2,5	2,5	5	5	85	85
	Konzessionäre	2	2	100	2,5	2,5	4	4	85	85
	Konzessionäre	5	5	100	2,5	2,5	12	12	85	85
Summe		85	85				213	213		

Pkw-Fahrten/ Werntag	
Min	Max
1,1	
Pers./Pkw	
135	135
13	13
4	4
3	3
9	9
164	164

Verkehrsgutachten Kreisverkehr
in der Platzstraße

Güter- und Gesamtverkehr

Programm *Ver_Bau*

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der *Bauleitplanung*

© Dr. Bosserhoff

Güter- und Gesamtverkehr ohne Berücksichtigung von Konkurrenz-/Verbund-/Mitnahmeeffekten
Hinweis: Es sind entweder die VKF **oder** die BGF und die zugehörigen spezifischen Werte einzugeben!

Gebiet	Nutzung	Fläche in qm	Lkw-Fahrten/ 100 qm Fläche		Lkw- Anteil in %	Lkw-Fahrten/ Werktag	
			VKF			Min	Max
			BGF				
			Lkw-F/VKF/d				
			Lkw-F/BGF/d				
			Min	Max		Min	Max
	Kaufland	4.517	0,33	0,50	100	15	23
	Konzessionäre	163	0,33	0,50	100	1	1
	Konzessionäre	50	0,33	0,50	100		
	Konzessionäre	51	0,33	0,50	100		
	Konzessionäre	191	0,33	0,50	100	1	1
Summe		4.973				17	25

Kfz-Fahrten/ Werktag	
Min	Max
3.158	4.396
406	818
37	41
36	40
206	302
3.843	5.597

Güter- und Gesamtverkehr bei Berücksichtigung von Konkurrenz-/Verbund-/Mitnahmeeffekten

Gebiet	Nutzung	Fläche in qm	Anteil Konkurrenz- effekt in %	Anteil Verbund- effekt in %	Anteil Mitnahme- effekt in %	Pkw-Fahrten/ Werktag		Lkw-Fahrten/ Werktag	
						Min	Max	Min	Max
	Kaufland	4.517	0	10	30	2.842	3.949	15	23
	Konzessionäre	163	0	50	30	209	415	1	1
	Konzessionäre	50	0	50	30	21	23		
	Konzessionäre	51	0	50	30	20	22		
	Konzessionäre	191	0	50	30	107	155	1	1
Summe		4.973				3198	4563	17	25

Kfz-Fahrten/ Werktag	
Min	Max
2.857	3.972
210	416
21	23
20	22
108	156
3.215	4.588

Neu induzierte Kfz-Fahrten/ Werktag	
Min	Max
2.045	2.828
151	295
16	17
15	16
79	112
2.305	3.268

Verkehrsgutachten Kreisverkehr
in der Platzstraße

Kfz-Verkehr (ohne Berücksichtigung von Mitnahmeeffekten)

Programm *Ver_Bau*

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der *Bauleitplanung*

© Dr. Bosserhoff

Einzelhandelseinrichtungen: Kfz-Verkehr (ohne Berücksichtigung von Mitnahmeeffekten)

Tagesbelastungen im Kfz-Verkehr: Gebietsbezogener Verkehr [Fahrten mit Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Gesamtquerschnitt
Quell-/Zielverkehr der Einrichtung

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung							
		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten		Beschäftigten-Verkehr Pkw-Fahrten		Güter-Verkehr Lkw-Fahrten		Gesamtverkehr Kfz-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland	2.707	3.814	135	135	15	23	2.857	3.972
	Konzessionäre	196	402	13	13	1	1	210	416
	Konzessionäre	17	19	4	4			21	23
	Konzessionäre	17	19	3	3			20	22
	Konzessionäre	98	146	9	9	1	1	108	156
Summe		3.034	4.399	164	164	17	25	3.215	4.588

Binnenverkehrs-Anteile im Kfz-Verkehr (Anteile der Fahrten mit Quelle und Ziel im Plangebiet):

Hinweis: Binnenverkehr tritt auf, wenn die Einrichtung in einem Gebiet mit zusätzlichen Nutzungen liegt, für die ebenfalls der Verkehr abzuschätzen ist.

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung		
		Kunden-Verkehr	Beschäftigten-Verkehr	Güter-Verkehr
		<u>Anteil Binnen-V.</u> in %	<u>Anteil Binnen-V.</u> in %	<u>Anteil Binnen-V.</u> in %
	Kaufland	0	0	0
	Konzessionäre	0	0	0
	Konzessionäre	0	0	0
	Konzessionäre	0	0	0
	Konzessionäre	0	0	0

Tagesbelastungen im Kfz-Verkehr: Quell-/Zielverkehr [Fahrten mit Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Gesamtquerschnitt

ohne Binnenverkehr (d.h. Fahrten mit Quelle und Ziel im Plangebiet)

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung							
		Kunden-Verkehr Pkw-Fahrten		Beschäftigten-Verkehr Pkw-Fahrten		Güter-Verkehr Lkw-Fahrten		Gesamtverkehr Kfz-Fahrten	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland	2.707	3.814	135	135	15	23	2.857	3.972
	Konzessionäre	196	402	13	13	1	1	210	416
	Konzessionäre	17	19	4	4			21	23
	Konzessionäre	17	19	3	3			20	22
	Konzessionäre	98	146	9	9	1	1	108	156
Summe		3.035	4.400	164	164	17	25	3.216	4.589

Richtungsbezogene Kfz-Tagesbelastungen im Quell-/Zielverkehr [Pkw/Lkw/Kfz]: Fahrzeuge/24h*Richtung

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung							
		Kunden-Verkehr Pkw		Beschäftigten-Verkehr Pkw		Güter-Verkehr Lkw		Quell-/Zielverkehr Kfz	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland	1.354	1.907	68	68	8	12	1.430	1.987
	Konzessionäre	98	201	7	7	1	1	106	209
	Konzessionäre	9	10	2	2			11	12
	Konzessionäre	9	10	2	2			11	12
	Konzessionäre	49	73	5	5	1	1	55	79
Summe		1.519	2.201	84	84	10	14	1.613	2.299

	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Summe	1.860	84	12	1.956

Richtungsbezogene Kfz-Tagesbelastungen im Quell-/Zielverkehr [Pkw-Einheiten]: Pkw-Einheiten/24h*Richtung

Gebiet	Nutzung	Einzelhandelsnutzung							
		Kunden-Verkehr Pkw-E		Beschäftigten-Verkehr Pkw-E		Güter-Verkehr Pkw-E		Quell-/Zielverkehr Pkw-E	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Kaufland	1.354	1.907	68	68	16	24	1.438	1.999
	Konzessionäre	98	201	7	7	2	2	107	210
	Konzessionäre	9	10	2	2			11	12
	Konzessionäre	9	10	2	2			11	12
	Konzessionäre	49	73	5	5	2	2	56	80
Summe		1.519	2.201	84	84	20	28	1.623	2.313

	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Summe	1.860	84	24	1.968

Programm *Ver_Bau*

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der *Bauleitplanung*

© Dr. Bosserhoff

Einzelhandelseinrichtungen: Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Quellverkehr [Fahrzeuge/h*Richtung]

Bezugswert: Mittelwert des täglichen Quellverkehrs der Summe aller Einrichtungen in Kfz

Stunde	Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für neue Öffnungszeiten						Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für alte Öffnungszeiten						Gesamt-Verkehr	Stunde
	Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr		Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr			
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert			
	1.860		84		12		0		0		0			
	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Kfz	
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	03-04
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	04-05
05-06	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	05-06
06-07	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	06-07
07-08	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,64	0		0		0	0	07-08
08-09	3,50	65	0,00	0	0,00	0	2,89	0		0		0	65	08-09
09-10	5,40	100	0,00	0	50,00	6	8,55	0		0		0	106	09-10
10-11	7,60	141	0,00	0	0,00	0	9,31	0		0		0	141	10-11
11-12	8,60	160	10,00	8	0,00	0	10,94	0		0		0	168	11-12
12-13	8,70	162	10,00	8	0,00	0	4,91	0		0		0	170	12-13
13-14	5,90	110	0,00	0	0,00	0	8,55	0		0		0	110	13-14
14-15	6,00	112	15,00	13	0,00	0	9,31	0		0		0	124	14-15
15-16	6,40	119	0,00	0	50,00	6	8,43	0		0		0	125	15-16
16-17	9,40	175	15,00	13	0,00	0	11,07	0		0		0	187	16-17
17-18	11,00	205	0,00	0	0,00	0	15,09	0		0		0	205	17-18
18-19	10,10	188	15,00	13	0,00	0	10,31	0		0		0	200	18-19
19-20	8,80	164	15,00	13	0,00	0	0,00	0		0		0	176	19-20
20-21	5,60	104	10,00	8	0,00	0	0,00	0		0		0	113	20-21
21-22	3,00	56	10,00	8	0,00	0	0,00	0		0		0	64	21-22
22-23	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	22-23
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0		0		0	0	23-24
Summe	100,00	1.860	100,00	84	100,00	12	100,00	0	0,00	0	0,00	0	1.956	Summe
Komment													205	Maximum

Programm Ver_Bau

Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung

© Dr. Bosserhoff

Einzelhandelseinrichtungen: Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastungen im Zielverkehr [Fahrzeuge/h*Richtung]

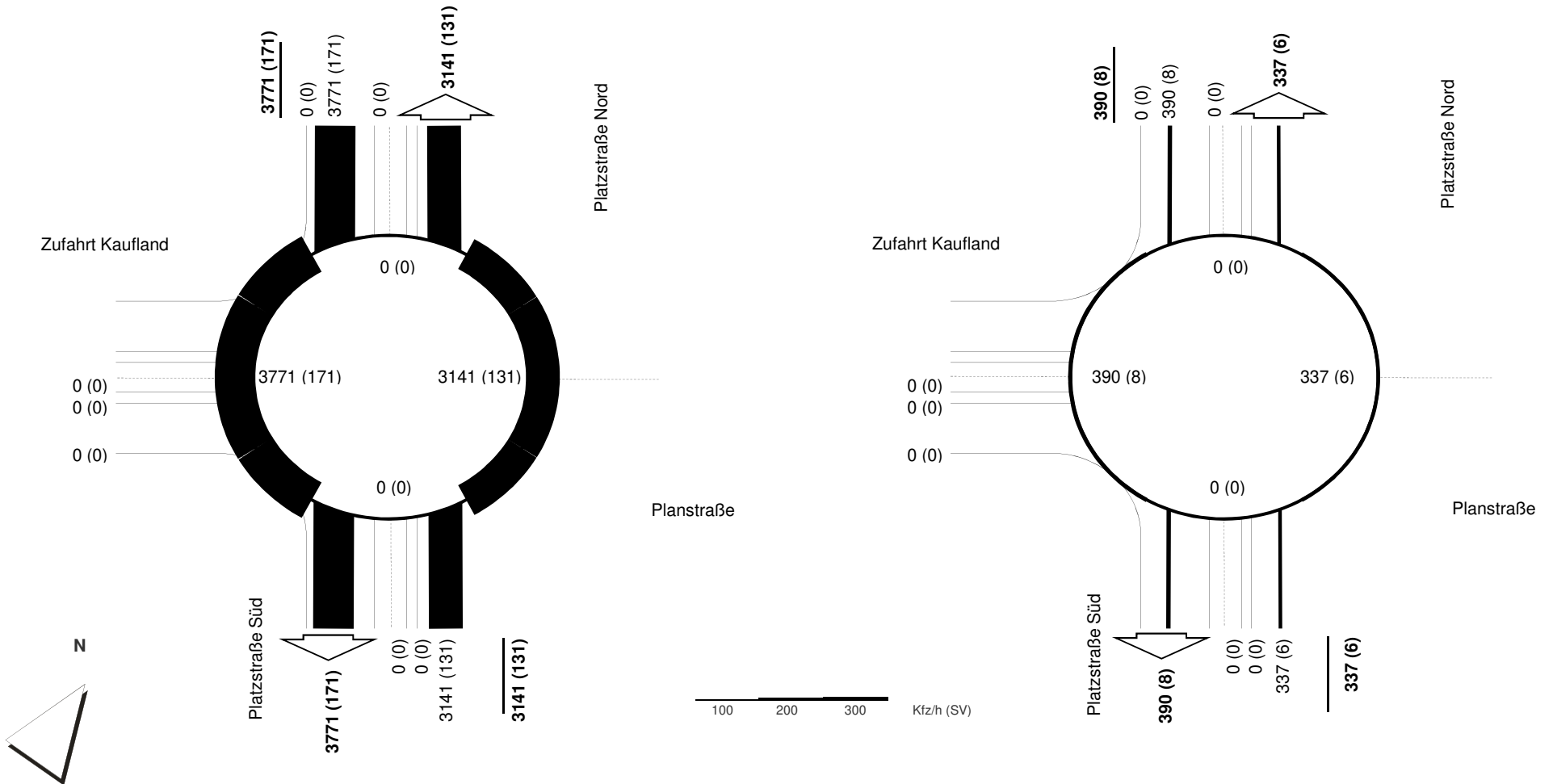
Bezugswert: Mittelwert des täglichen Zielverkehrs der Summe aller Einrichtungen in Kfz

Stunde	Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für neue Öffnungszeiten						Einzelhandelsnutzung: Ganglinien für alte Öffnungszeiten						Gesamt-Verkehr	Stunde
	Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr		Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr			
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert			
	1.860		84		12		0		0		0			
	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Kfz	
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	03-04
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	04-05
05-06	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	05-06
06-07	0,00	0	10,00	8	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	8	06-07
07-08	2,70	50	30,00	25	0,00	0	0,98	0	0	0	0	0	75	07-08
08-09	5,05	94	10,00	8	50,00	6	5,73	0	0	0	0	0	108	08-09
09-10	8,65	161	0,00	0	0,00	0	8,78	0	0	0	0	0	161	09-10
10-11	8,75	163	0,00	0	0,00	0	11,46	0	0	0	0	0	163	10-11
11-12	7,35	137	10,00	8	0,00	0	9,15	0	0	0	0	0	145	11-12
12-13	6,75	126	10,00	8	0,00	0	5,61	0	0	0	0	0	134	12-13
13-14	4,95	92	0,00	0	0,00	0	7,44	0	0	0	0	0	92	13-14
14-15	5,55	103	10,00	8	50,00	6	8,66	0	0	0	0	0	118	14-15
15-16	6,95	129	0,00	0	0,00	0	8,66	0	0	0	0	0	129	15-16
16-17	10,15	189	10,00	8	0,00	0	12,32	0	0	0	0	0	197	16-17
17-18	11,70	218	0,00	0	0,00	0	13,41	0	0	0	0	0	218	17-18
18-19	10,80	209	10,00	8	0,00	0	7,80	0	0	0	0	0	209	18-19
19-20	7,15	133	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	133	19-20
20-21	3,20	60	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	60	20-21
21-22	0,30	6	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	6	21-22
22-23	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	22-23
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	0	0	0	0	23-24
Summe	91,00	1.693	100,00	84	100,00	12	100,00	0	0,00	0	0,00	0	1.956	Summe
Komment													218	Maximum

Knotenstrombelastung - KP 1 - Platzstraße / Zufahrt Kaufland

Bestand 24 - Stunden
 Belastungszeitraum: 00:00 - 00:00 Uhr
 dargestellte Belastungen: 00:00 - 00:00 Uhr

Bestand Abendspitze
 Belastungszeitraum: 00:00 - 00:00 Uhr
 dargestellte Belastungen: 17:00 - 18:00 Uhr



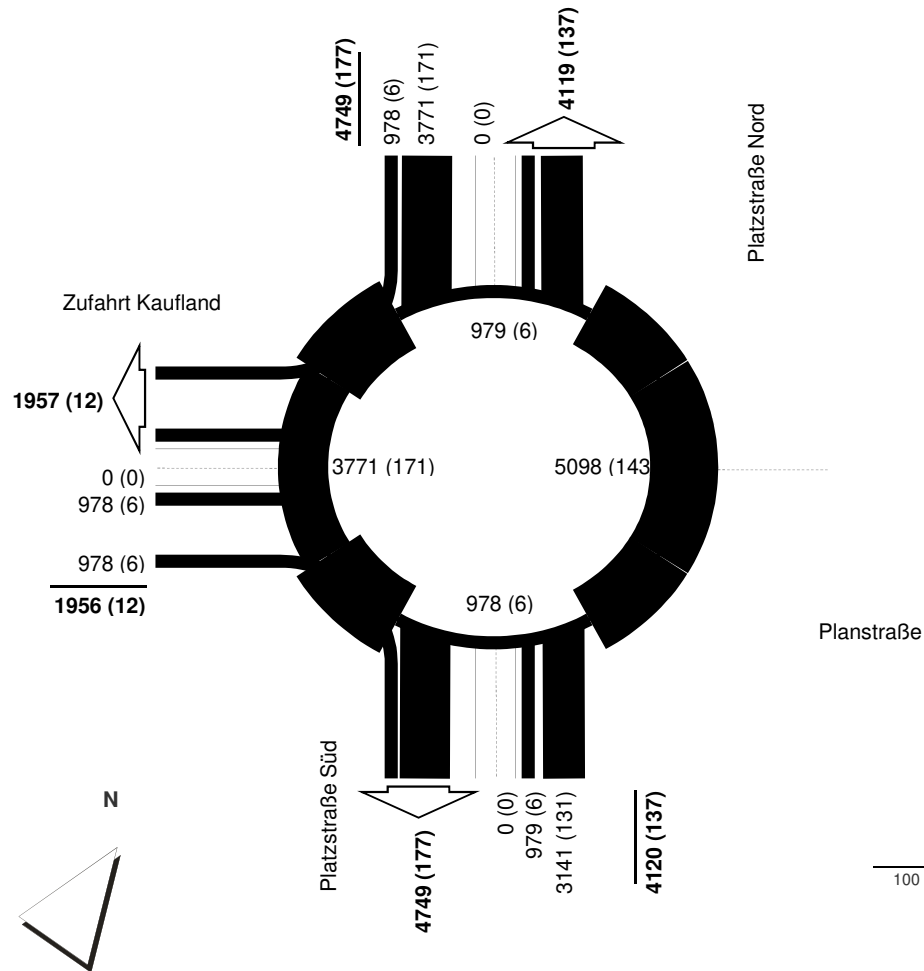
Bearbeiter: No

Datum: 05.02.2018

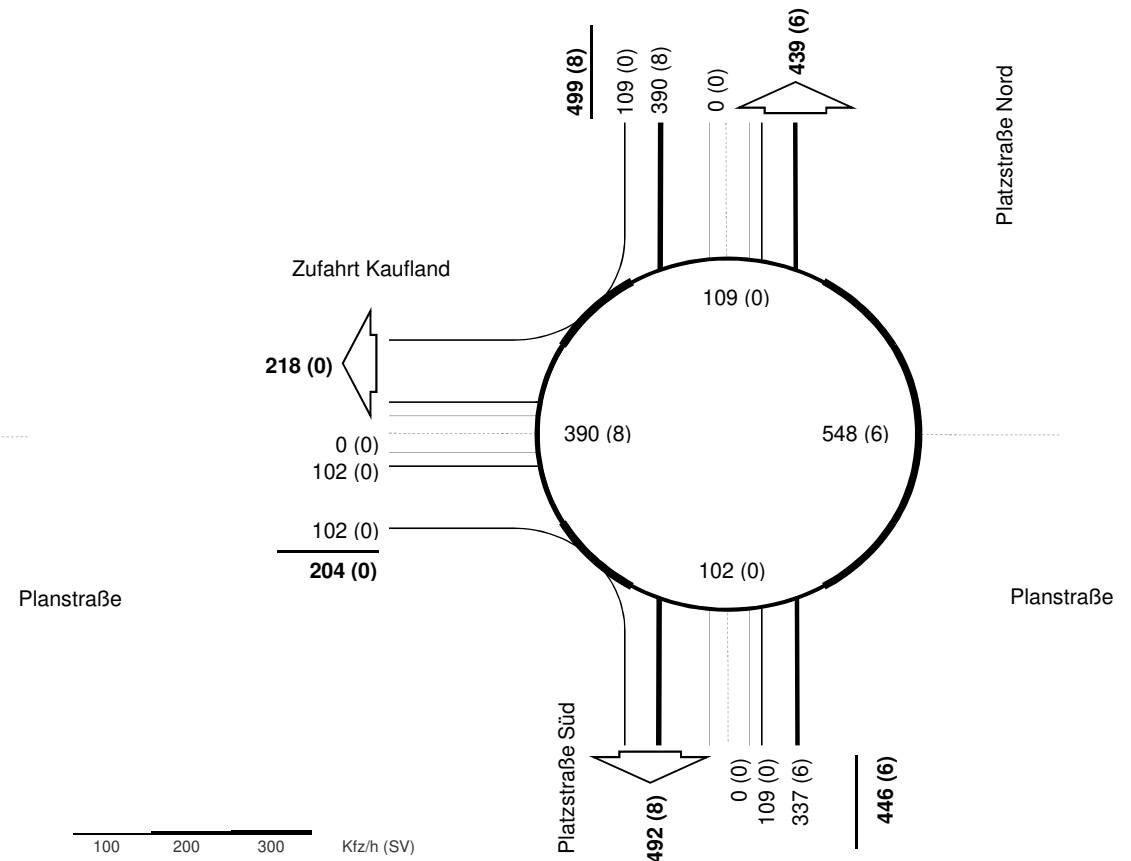
Anlage 2.1

Knotenstrombelastung - KP 1 - Platzstraße / Zufahrt Kaufland

Planfall 24 - Stunden
 Belastungszeitraum: 00:00 - 00:00 Uhr
 dargestellte Belastungen: 00:00 - 00:00 Uhr



Planfall Abendspitze
 Belastungszeitraum: 00:00 - 00:00 Uhr
 dargestellte Belastungen: 17:00 - 18:00 Uhr



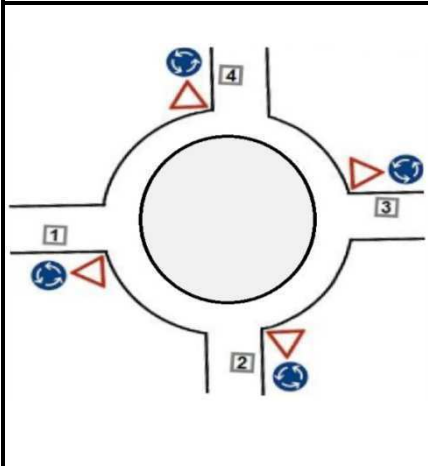
Bearbeiter: No

Datum: 05.02.2018

Anlage 2.2

Anhang

Beurteilung eines Kreisverkehrs, 4 Arme



Knotenpunkt: KV Platzstraße - Bestandsverkehr

Verkehrsdaten: Datum: Bestandsverkehr Planung
Uhrzeit: 17:00-18:00

Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w = 45$ s
Qualitätsstufe: A

Knotenverkehrsstärke: 729 Fz/h
739 Pkw-E/h

Aufschlüsselung nach Fahrzeugarten: liegt vor, ohne genaue Differenzierung des Schwerverkehrs

Kapazitäten der Zufahrten

Zufahrt	Fahrzeuge Zufahrt q_{zi} [Fz/h]	Pkw-E / Fz Zufahrt $f_{PE,zi}$ [-]	Verkehrsstärke in der Zufahrt $q_{PE,zi}$ [Pkw-E/h]	Verkehrsstärke im Kreis $q_{PE,ki}$ [Pkw-E/h]	Grundkapazität $G_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Abminderungs- faktor Fußgänger $f_{f,i}$ [-]	Kapazität $C_{PE,i}$ [Pkw-E/h]
1	1	1,000	1	396	901	1,000	901
2	337	1,012	341	0	1242	1,000	1242
3	1	1,000	1	341	946	1,000	946
4	390	1,014	396	0	1242	1,000	1242

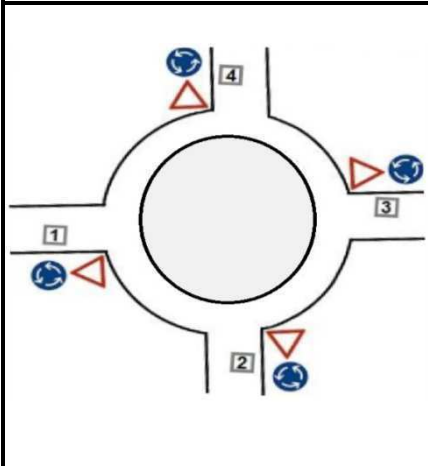
Beurteilung der Verkehrsqualität

Zufahrt	Kapazität C_i [Fz/h]	Kapazitätsreserve R_i [Fz/h]	mittlere Wartezeit $t_{w,i}$ [s]	Qualitäts- stufe QSV
1	901	900	4,0	A
2	1227	890	4,0	A
3	946	945	3,8	A
4	1225	835	4,3	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV_{ges}				A

Beurteilung der Ausfahrten

Ausfahrt	Verkehrsstärke [Pkw-E/h]	
1	0	nicht ausgelastet
2	397	nicht ausgelastet
3	0	nicht ausgelastet
4	342	nicht ausgelastet

Beurteilung eines Kreisverkehrs, 4 Arme



Knotenpunkt: *KV Platzstraße - Planfall*

Verkehrsdaten: Datum: *Planfall* *Planung*
Uhrzeit: *17:00-18:00*

Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w = 45 \text{ s}$
Qualitätsstufe: *A*

Knotenverkehrsstärke: *1150 Fz/h*
1160 Pkw-E/h

Aufschlüsselung nach Fahrzeugarten: liegt vor, ohne genaue Differenzierung des Schwerverkehrs

Kapazitäten der Zufahrten

Zufahrt	Fahrzeuge Zufahrt q_{zi} [Fz/h]	Pkw-E / Fz Zufahrt $f_{PE,zi}$ [-]	Verkehrsstärke in der Zufahrt $q_{PE,zi}$ [Pkw-E/h]	Verkehrsstärke im Kreis $q_{PE,ki}$ [Pkw-E/h]	Grundkapazität $G_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Abminderungs- faktor Fußgänger $f_{f,i}$ [-]	Kapazität $C_{PE,i}$ [Pkw-E/h]
1	204	1,000	204	397	900	1,000	900
2	446	1,009	450	103	1150	1,000	1150
3	1	1,000	1	552	776	1,000	776
4	499	1,011	505	110	1144	1,000	1144

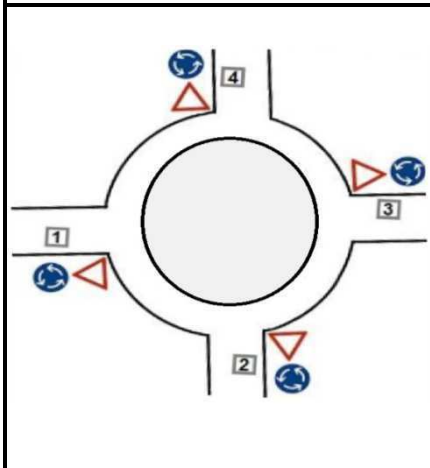
Beurteilung der Verkehrsqualität

Zufahrt	Kapazität C_i [Fz/h]	Kapazitätsreserve R_i [Fz/h]	mittlere Wartezeit $t_{w,i}$ [s]	Qualitäts- stufe QSV
1	900	696	5,2	A
2	1139	693	5,2	A
3	776	775	4,6	A
4	1131	632	5,7	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV_{ges}				A

Beurteilung der Ausfahrten

Ausfahrt	Verkehrsstärke [Pkw-E/h]	
1	218	nicht ausgelastet
2	498	nicht ausgelastet
3	1	nicht ausgelastet
4	443	nicht ausgelastet

Beurteilung eines Kreisverkehrs, 4 Arme



Knotenpunkt: KV Platzstraße - Fiktives Worst-Case-Szenario

Verkehrsdaten: Datum: Planfall Planung
Uhrzeit: 17:00-18:00

Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w = 45$ s
Qualitätsstufe: D

Knotenverkehrsstärke: 1704 Fz/h
1715 Pkw-E/h

Aufschlüsselung nach Fahrzeugarten: liegt vor, ohne genaue Differenzierung des Schwerverkehrs

Kapazitäten der Zufahrten

Zufahrt	Fahrzeuge Zufahrt q_{zi} [Fz/h]	Pkw-E / Fz Zufahrt $f_{PE,zi}$ [-]	Verkehrsstärke in der Zufahrt $q_{PE,zi}$ [Pkw-E/h]	Verkehrsstärke im Kreis $q_{PE,ki}$ [Pkw-E/h]	Grundkapazität $G_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Abminderungs- faktor Fußgänger $f_{f,i}$ [-]	Kapazität $C_{PE,i}$ [Pkw-E/h]
1	224,4	1,000	224	655	697	1,000	697
2	600,6	1,008	605	222	1046	1,000	1046
3	220	1,000	220	607	733	1,000	733
4	658,9	1,009	665	230	1039	1,000	1039

Beurteilung der Verkehrsqualität

Zufahrt	Kapazität C_i [Fz/h]	Kapazitätsreserve R_i [Fz/h]	mittlere Wartezeit $t_{w,i}$ [s]	Qualitäts- stufe QSV
1	697	472	7,6	A
2	1038	437	8,2	A
3	733	513	7,0	A
4	1030	371	9,6	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV_{ges}				A

Beurteilung der Ausfahrten

Ausfahrt	Verkehrsstärke [Pkw-E/h]	
1	240	nicht ausgelastet
2	657	nicht ausgelastet
3	220	nicht ausgelastet
4	598	nicht ausgelastet

**Bebauungsplan
„An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“**

- **Artenschutzrechtliches Gutachten inkl. CEF-Maßnahmen**
- **Formblätter saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)**
- **Ergebnis Zauneidechsenumsiedlung**



15.02.2017

Auftraggeber: Kaufland Vertrieb 84 GmbH & Co. KG
Rötelstraße 35
74172 Neckarsulm

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt SRL

Dr. Verena Rösch, Dipl.-Biologin
Heide Wagner, Landschaftsarchitektin

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de

Projekt Nr. 2090

Inhalt

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Gebietsbeschreibung	4
1.3	Bestandsbilder	6
1.4	Rechtlicher Hintergrund	9
2	MATERIAL UND METHODEN	11
2.1	Avifauna	11
2.2	Fledermäuse	11
2.3	Weitere besonders oder streng geschützte Arten	11
3	ERGEBNISSE	11
3.1	Avifauna	11
3.2	Fledermäuse	12
3.3	Weitere besonders oder streng geschützte Arten	12
4	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG	13
4.1	Avifauna	13
4.2	Fledermäuse	13
4.3	Weitere besonders oder streng geschützte Arten	13
5	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	14
6	VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (CEF)	14
6.1	Methoden	18
6.2	Ergebnisse	19
7	FAZIT	20
8	LITERATUR	21
9	ANHANG	22
-	Vogelliste	
-	Formblatt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Brutvögel	
-	Formblatt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Gilden Nahrungsgäste	
-	Formblatt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Fledermaus	
-	Formblatt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Kreuzkröte	
-	Formblatt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Zauneidechse	

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,02 ha.

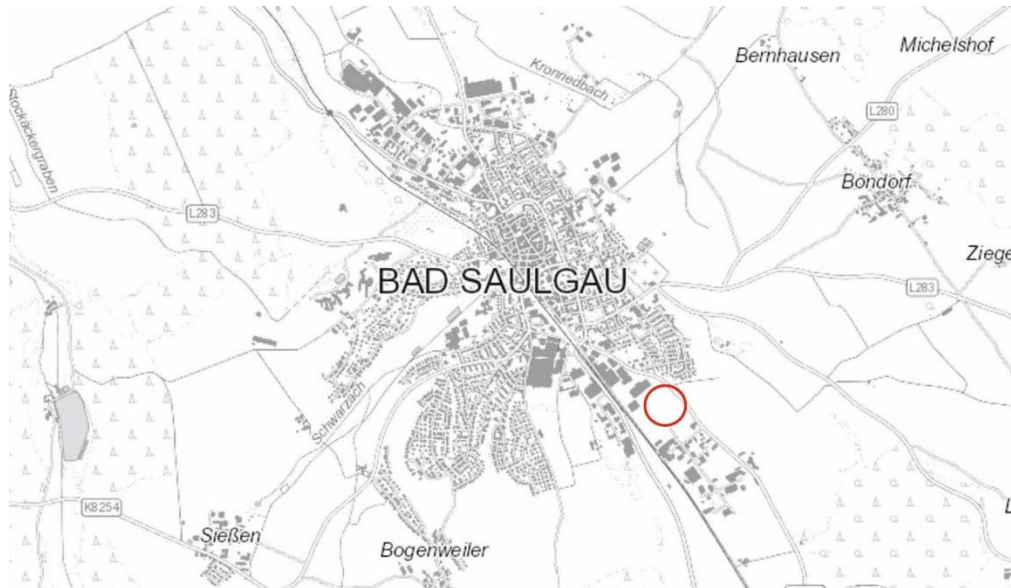


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rote Markierung), Karte ohne Maßstab (Quelle: LUBW 2015)

1.2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Naturraum der Donau-Ablach-Platten und gehört damit zur Großlandschaft der Donau-Iller-Lech-Platte. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7,6 und 8,0 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 850 und 900 mm (Quelle: Klimaatlas Baden-Württemberg 2015).

Der zentrale Teil des Plangebiets wird derzeit vom Landmaschinenhersteller Claas als Teststrecke genutzt (Abb. 4 bis Abb. 8). Diese wird von aufgeschütteten Erdwällen umgeben, die dicht mit Hochstauden wie der Brennnessel (*Urtica dioica*) und der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) bewachsen sind. Daneben bestehen Gebüsch- und Gehölzstrukturen mittleren Alters (z.B. Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weiden (*Salix spec.*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)). Auf der Teststrecke und an ihren Rändern befinden sich offene Kiesbereiche. Westlich schließt an die Teststrecke eine intensiv genutzte Fettwiese an (Abb. 9), im Süden und Osten bestehen Ackerflächen. Entlang der Platzstraße verläuft eine Baumreihe (Abb. 10). Südwestlich des Plangebiets befinden sich mehrere lineare nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Abb. 3).

Nr.	Schutzgebiete	Schutzgebietsnummer	Name
1	Geschütztes Biotop § 30 BNatSchG	179234370339	Lange bahnlinienerbegleitende Hecke südlich Stadt Saulgau
2	Geschütztes Biotop § 30 BNatSchG	179234370281	Feldhecke an der Bahn südöstlich Saulgau
3	Geschütztes Biotop § 30 BNatSchG	179234370280	Haselhecke südöstlich Saulgau



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets (roter Kreis) mit Darstellung der Schutzgebiete im Umkreis (Quelle LUBW 11/2015)

1.3 Bestandsbilder



Abbildung 3: Teststrecke mit temporär wasserführenden Vertiefungen



Abbildung 4: Brennnesselfluren entlang des aufgeschütteten Walls an der Teststrecke



Abbildung 5: Weidenröschen und Brombeerhecken



Abbildung 6: Gehölzstrukturen im Zentrum der Teststrecke, Hochstauden auf den Erdwällen

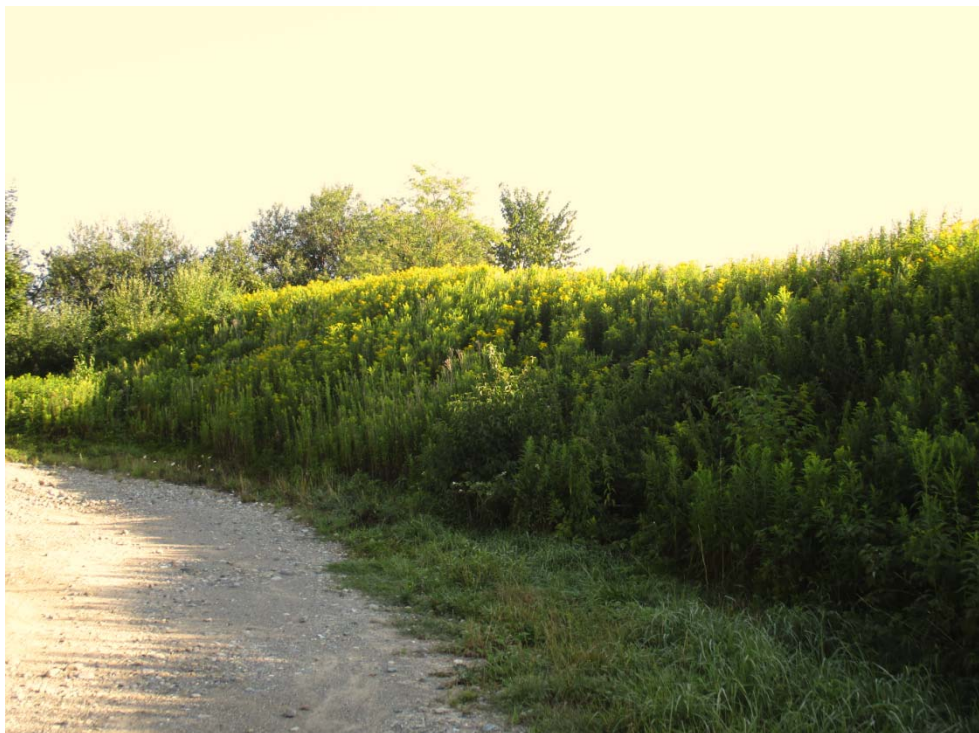


Abbildung 7: Ausbreitung der Kanadischen Goldrute



Abbildung 8: Blick von Westen auf die Teststrecke und die angrenzenden, intensiv genutzten Grünlandflächen



Abbildung 9: Baumreihe und Grünstreifen entlang der Platzstraße (östliche Geltungsbereichsgrenze)

1.4 Rechtlicher Hintergrund

Allgemeiner Artenschutz

Alle wild lebenden Tiere und Pflanzen unterliegen in Deutschland nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem allgemeinen Schutz. Es ist unter anderem verboten, wild lebende Pflanzen- und Tierarten ohne vernünftigen Grund ihrem Standort zu entnehmen, sie zu schädigen, zu fangen, zu töten oder ihre Lebensstätten ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Besonderer Artenschutz

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, besonders geschützte Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zusätzlich gilt für streng geschützte Arten sowie für die europäischen Vogelarten das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung bedeutet hierbei, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesnaturschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhang A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Grundsätzlich gilt hierbei, dass die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten sind.

Die Artenschutzvorschriften nach Art. 12 ff. der FFH-RL greifen auch unabhängig davon, ob sich das Vorkommen in einem Natura 2000 Schutzgebiet befindet oder nicht. Neben anderen Schutzvorschriften verbietet Art. 12 FFH-RL unter Punkt a) den absichtlichen Fang und die absichtliche Tötung von Tieren und unter b) jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ausnahmen von diesen Verboten können nur erteilt werden, wenn einer der Ausnahmetatbestände nach Art. 16 FFH-RL zutrifft. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass keine zufriedenstellende Alternative zu dem beeinträchtigenden Vorhaben gegeben ist und die Population der betroffenen Art trotz der Ausnahmegenehmigung in ihrem Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleibt.

Anhang II

„Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.“

Für diese Arten werden sogenannte „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ (FFH-Gebiete) ausgewiesen. In Anhang II werden darüber hinaus einzelne Arten als „Prioritäre Art“ gekennzeichnet. Für ihre Erhaltung kommt der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung zu. Unter anderem sieht die Richtlinie eine besondere Behandlung vor, wenn sich ein Vorhaben, das zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnte, auf Gebiete mit prioritären Arten bezieht. Bestimmte zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bedürfen dann einer vorherigen Stellungnahme der Kommission.

Anhang IV

„Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.“

Für diese Arten gelten gemäß Art. 12 und 13 FFH-RL bestimmte artenschutzrechtliche Verbote, unabhängig davon, ob die Arten innerhalb oder außerhalb eines Schutzgebiets vorkommen. Die Umsetzung dieser Verbote in nationales Recht erfolgt durch das Bundesnaturschutzgesetz. In § 7 BNatSchG werden die Arten des Anhangs IV als besonders und streng geschützte Arten definiert. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften, die für sie gelten, finden sich in § 44 BNatSchG.

Alle in Baden-Württemberg vorkommenden **Fledermausarten** sind im Anhang IV der FFH-RL geführt und unterliegen somit den Schutzvorschriften nach Art. 12 ff. der FFH-RL sowie in der Folge auch den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Anhang V

Art von gemeinschaftlichem Interesse, die Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein kann.
Die Schutzregelungen der Flora und Fauna geschehen in Form von internationalen Gesetzen und den Roten Listen sowie durch Bundes- und Landesgesetze.

2 MATERIAL UND METHODEN

Für die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG) wurden im Plangebiet insgesamt fünf Begehungen durchgeführt. Hierbei wurde das Plangebiet speziell auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und sonstigen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie überprüft.

2.1 Avifauna

Zur Untersuchung der Avifauna wurde das Gebiet an drei morgendlichen Terminen im Frühling/Sommer 2015 (26.04. / 10.05. / 31.05.2015) begangen.

2.2 Fledermäuse

Zur Untersuchung von Fledermausvorkommen wurde das Plangebiet im Jahr 2015 an zwei Terminen (28.05.2015 und 11.07.2015) jeweils nach Sonnenuntergang begangen. Zur Artbestimmung wurden laufend Detektoraufnahmen (Elekon Bat-Logger) gemacht. Die aufgenommenen Lautaufnahmen wurden mit der Analysesoftware Elekon Bat-Explorer ausgewertet. Die Arten wurden nach Skiba 2009 und Hammer et al. 2009 bestimmt.

2.3 Weitere besonders oder streng geschützte Arten

Bei den Begehungen wurden Beobachtungen von nach § 7 (2) BNatSchG Nr. 13 und 14 besonders bzw. streng geschützte Arten notiert.

3 ERGEBNISSE

3.1 Avifauna

Insgesamt konnten 15 Vogelarten innerhalb des Plangebiets als Brutvögel registriert werden (Tabelle im Anhang). Hierunter sind häufig vorkommende, da weit verbreitete Arten wie beispielsweise Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) vertreten. Daneben traten auch Arten der Vorwarnliste der Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs auf. Darunter fallen Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Girlitz (*Serinus serinus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*). Besonders ist hier der Sumpffrohsänger (*Acrocephalus palustris*) hervorzuheben, der mit mindestens vier Brutpaaren im Gebiet vertreten ist.

Außerdem konnten während der Begehungen insgesamt sechs Arten als Nahrungsgäste beobachtet werden (Tabelle im Anhang). Hierunter sind mit den Arten Rotmilan (*Milvus milvus*),

Turmfalke (*Falco tinnunculus*) sowie dem Waldkauz (*Strix aluco*) drei streng geschützte Arten vorhanden.

3.2 Fledermäuse

Bei den Detektorbegehungen (Elekon Batlogger M) am 28.05.2015 sowie 11.07.2015 konnten innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Die Zahl der Rufe war gering: vier Rufe der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und ein Ruf der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die Fledermäuse konnten jagend innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Grünstrukturen beobachtet werden. Strukturen wie Baumhöhlen und abstehende Rinde, die als Wochenstuben oder Temporärquartiere genutzt werden könnten, sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.3 Weitere besonders oder streng geschützte Arten

Bei der Begehung am 31.5.2015 konnten mit dem Teichfrosch (*Rana esculenta*) und der Kreuzkröte (*Bufo calamita*, Abb. 11) zwei Amphibienarten innerhalb des Plangebiets festgestellt werden. Die Kreuzkröte ist nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Es wurden ein Individuum des Teichfroschs und zwei Individuen der Kreuzkröte nachgewiesen.

Des Weiteren konnten mehrere Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet festgestellt werden. Diese unterliegt ebenfalls den strengen Schutzvorschriften nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG.



Abbildung 2: Die Kreuzkröte im Plangebiet (Foto: 31.05.2015)

4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

4.1 Avifauna

Das Plangebiet stellt mit seinen mit Hochstauden bestandenen Böschungen, Gehölz- und Gebüschstrukturen und den offenen Schotterflächen der landwirtschaftlichen Teststrecke vielfältige Habitatstrukturen für zahlreiche Vogelarten zur Verfügung. Die nachgewiesenen Arten sind vornehmlich Bewohner der halboffenen Agrarlandschaft. Nahezu alle der nachgewiesenen Arten weisen in Deutschland einen stabilen Populationstrend auf.

Im Umfeld des Plangebiets sind weitere Grünstrukturen vorhanden, die denen des Plangebiets ähneln. Sie können von den genannten Vogelarten als Nahrungs- und Jagdhabitat bzw. auch als Bruthabitat genutzt werden. Insbesondere die östlich der Platzstraße gelegene Kiesgrube der Firma Reisch kann als Ausweichlebensraum dienen. Dort befinden sich zahlreiche Gehölzstrukturen und mit Gebüsch und Hochstauden bestandene Böschungen. Zudem werden durch den fortschreitenden Kiesabbau laufend weitere Strukturen geschaffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der dort vorkommenden lokalen Populationen der nachgewiesenen Vogelarten erfolgt.

4.2 Fledermäuse

Bei den Detektorbegehungen konnten insgesamt nur vier Rufe von Fledermäusen aufgezeichnet werden. Die beiden nachgewiesenen Fledermausarten konnten jagend innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Grünstrukturen beobachtet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus das Gelände ausschließlich zur Jagd nutzen. Beide Arten gehören zu den gebäudebewohnenden Fledermäusen. Strukturen wie Baumhöhlen und abstehende Rinde, die von anderen Fledermausarten als Quartier genutzt werden könnten, sind im Gebiet nicht vorhanden. Da im engen räumlichen Zusammenhang weitere geeignete Jagdgebiete bestehen, beeinträchtigt eine Bebauung des Plangebiets die betroffenen Fledermauspopulationen nicht.

4.3 Weitere besonders oder streng geschützte Arten

Im Plangebiet wurden zwei Individuen der Kreuzkröte und ein Individuum des Teichfroschs nachgewiesen. Gewässer, die zur Reproduktion dienen könnten, fehlen im Plangebiet. Wassergefüllte Pfützen im Bereich der Kiesflächen der Teststrecke sind für eine erfolgreiche Reproduktion nicht ausreichend. Weiterhin unterliegt die Teststrecke einer Befahrung durch Landmaschinen.

Da geeignete Laichgewässer fehlen, ist anzunehmen, dass einzelne Individuen der Kreuzkröte und des Teichfroschs das Plangebiet ausschließlich als Sommer- und Überwinterungslebensraum nutzen.

Die Laichgewässer von Kreuzkröte und Teichfrosch befinden sich voraussichtlich in der Kiesgrube jenseits der stark befahrenen Platzstraße. Die Tiere unterlagen bisher während ihrer Wanderungen über diese Straße und durch die Befahrung der Teststrecke einem erhöhten Kollisionsrisiko. Entlang der neu gebauten Umgehungsstraße wurde nun als Ausgleichsmaßnahme ein Amphibienschutzzaun errichtet, der verhindern soll, dass Tiere über die Umgehungsstraße und die Platzstraße wandern und überfahren werden. Demnach werden in Zukunft keine Tiere mehr

das Plangebiet als Sommer- und Überwinterungslebensraum nutzen. Daher ist kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) gegeben.

Die Zauneidechse nutzt ihren Lebensraum ganzjährig. Demnach nutzt sie das Plangebiet als Nahrungs- und Überwinterungshabitat und pflanzt sich dort auch fort. Die offenen besonnten Kies- und Schotterbereiche der Teststrecke sowie die angrenzende Vegetation mit ihren zahlreichen Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten stellen einen idealen Lebensraum dar. Die die Teststrecke umgebenden, intensiv genutzten Äcker und Wiesen sind dagegen als Lebensraum für die Zauneidechse ungeeignet. Die Bebauung des Plangebiets stellt für die Zauneidechse daher einen vollständigen Verlust ihres Lebensraums dar. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der dort vorkommenden lokalen Population zu verhindern, werden CEF-Maßnahmen erforderlich.

5 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

V1 Bauzeitenbeschränkung

Um erhebliche Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode und somit außerhalb der Brutzeiten von **Vögeln** und den Aktivitätszeiten von **Fledermäusen** im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

V2 Baumpflanzungen als Leitstrukturen auf dem Parkplatz

Um erhebliche Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) zu vermeiden, sind auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarkts Bäume als lineare Leitstrukturen für **Fledermäuse** zu pflanzen.

6 VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (CEF)

Da die **Zauneidechse** das Gebiet ganzjährig nutzt, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die im Gebiet vorhandenen Individuen der Zauneidechse müssen in einen geeigneten, möglichst nahe gelegenen Lebensraum umgesiedelt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen im Zeitraum von April bis Oktober regelmäßig Fangtermine stattfinden, um möglichst viele Individuen der Zauneidechse aus dem Plangebiet zu entfernen und sie in einem möglichst nahe gelegenen, neu geschaffenen oder in einen optimierten, bereits bestehenden Ausweichlebensraum umzusiedeln.

Kaufland schließt mit der Eigentümerin des Grundstückes (Flurstück 1286, Gemarkung Bad Saulgau) einen Nutzungsvertrag über 25 Jahre. Das Grundstück befindet sich in etwa 1 km Entfernung

zum Plangebiet. Dort können die Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen durch das Entfernen von Gehölzaufwuchs, die Anlage von Sandlinsen für die Eiablage und Totholzhaufen als Versteck- und Überwinterungshabitat optimiert werden.

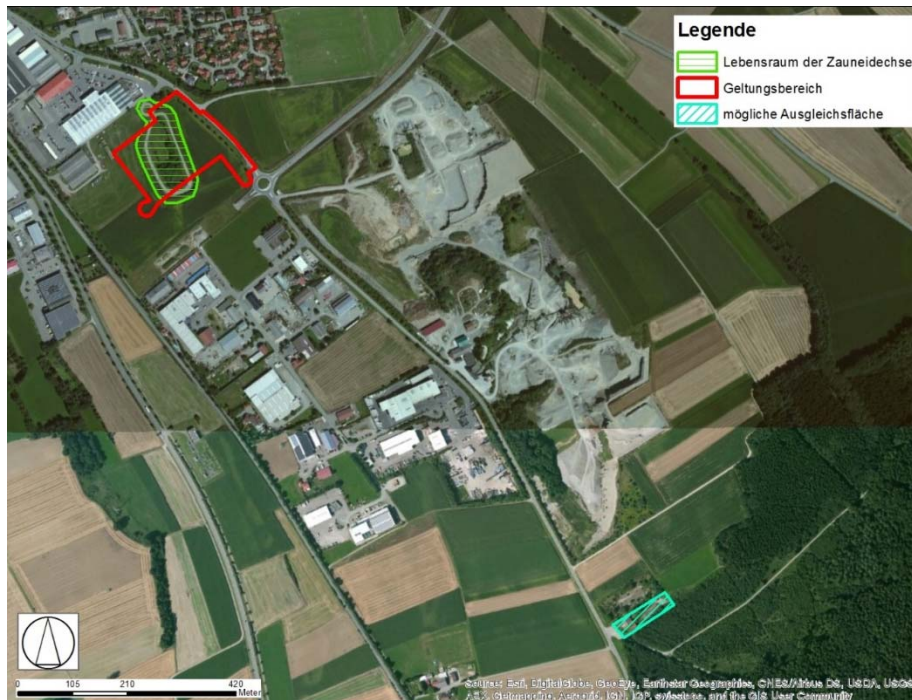


Abbildung 3: Lage des Plangebiets und der Ausgleichsfläche (Flurstück 1286, Gemarkung Bad Saulgau)

Weitere Einzelheiten bezüglich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden bei einem Ortstermin am 20.01.2016 mit dem Landratsamt Sigmaringen, der Stadt Bad Saulgau, der Firma Kaufland und dem Planungsbüro Senner abgestimmt.

Folgende Maßnahmen sind zur Optimierung des Zauneidechsenbiotops durchzuführen:

- Fällen von fünf Fichten auf dem Flurstück 1286. Die Stämme sind in ca. 2 m lange Teilstücke zu teilen und in der Kiesgrube zu belassen. Das Reisig ist zu trennen und teilweise abzufahren. Wurzelstöcke bleiben erhalten. Drei Fichten wurden bereits von der Eigentümerin selbst gefällt.
- Holz- und Grünmüll beseitigen und abfahren, Menge ca. 100 m³
- Entfernen von Gehölzaufwuchs auf einer Fläche von ca. 50 m². Das Material ist abzufahren. Wurzelstöcke bleiben erhalten. Abstimmung vor Ort im Rahmen der Bauleitung.
- Schaffung von Rohbodenflächen auf einer Fläche von ca. 200 m² auf der südexponierten Hangfläche durch Abschieben des Bodens in einer Schichtdicke von maximal 20 cm. Abgrenzung der Fläche vor Ort im Rahmen der Bauleitung. Das abgeschobene Material ist zu entsorgen.
- Schaffung von zwei Sandmulden durch Modellieren des Geländes und Einbringen von Natursand in einer Schichtdicke von 50 - 80 cm (Sandmenge ca. 30 t). Abgrenzung der Fläche vor Ort im Rahmen der Bauleitung.
- Einbringen von Gehölzschnittgut von Laubbäumen als Versteckmöglichkeiten, ca. 15 m³. Abstimmung vor Ort im Rahmen der Bauleitung.

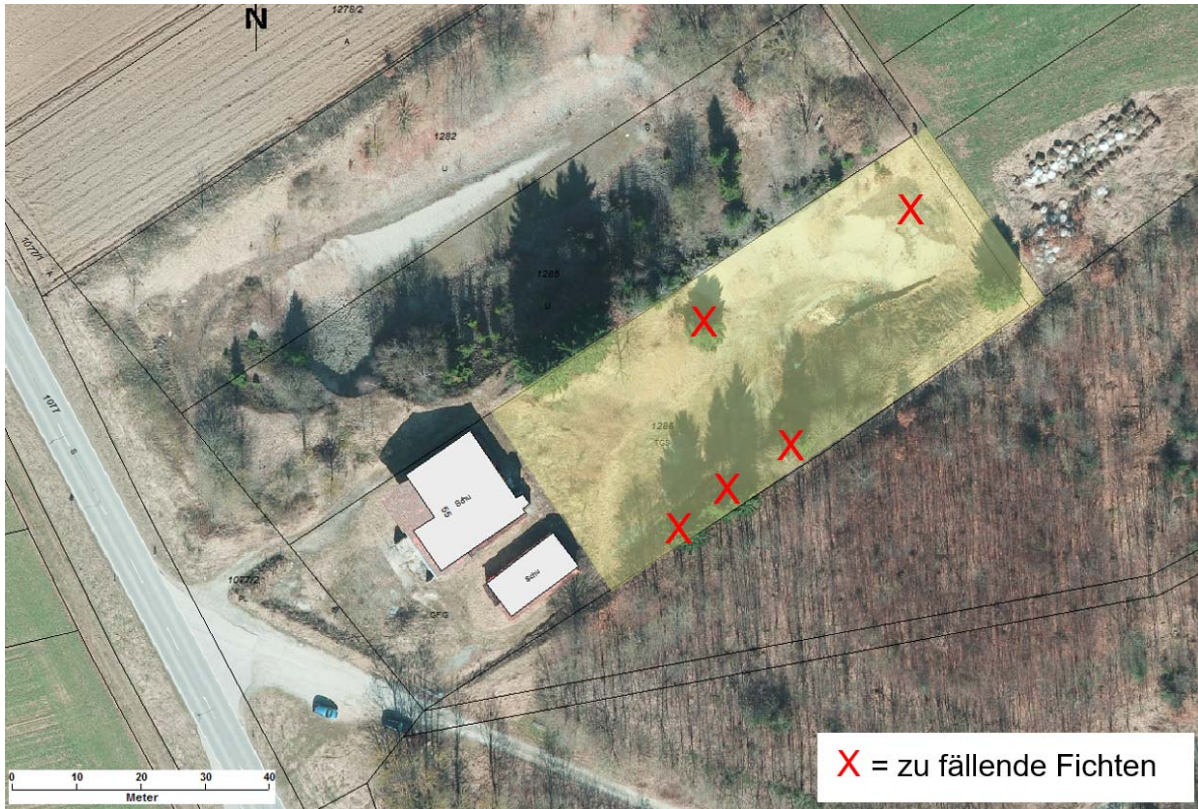


Abbildung 12: Ausgleichsfläche zur Umsiedlung der Zauneidechse (Flurstück 1286, Gemarkung Saulgau)



Abbildung 13: Verlauf der Schnitte

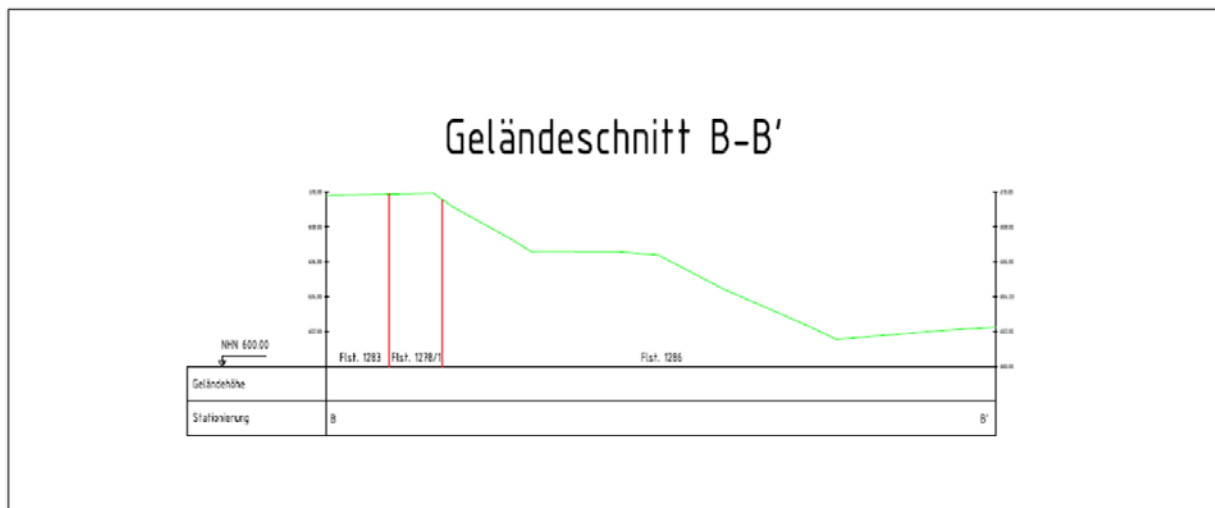
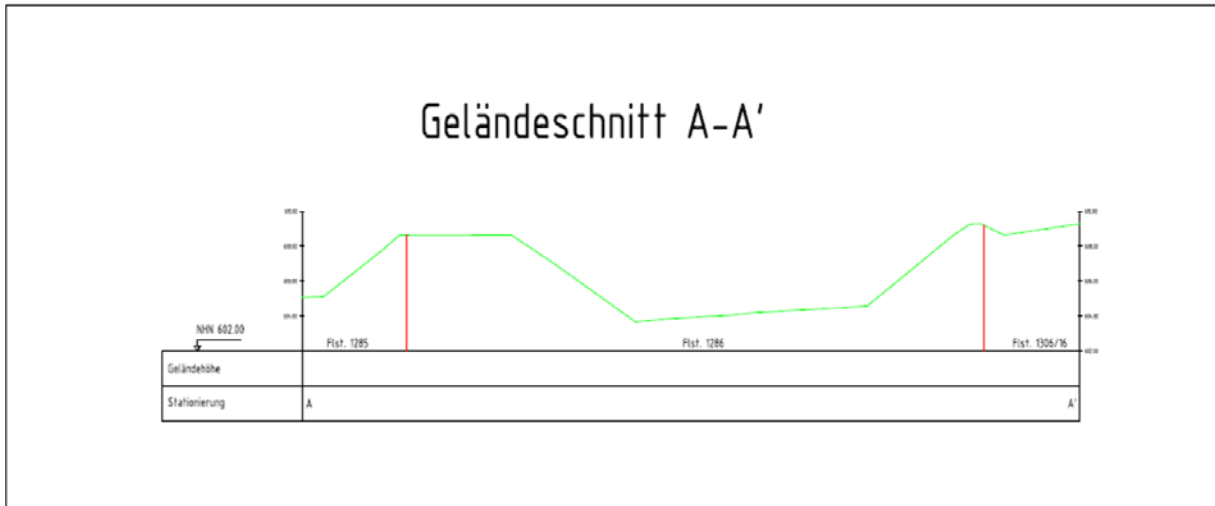


Abbildung 14: Schnitte A - A' und B - B'





Abbildungen 15: Ansicht der Ausgleichsfläche - Blick von Westen auf die südexponierten Hangbereiche

6.1 Methoden

Im Plangebiet wurden an als Zauneidechsenlebensraum geeigneten Stellen zahlreiche Verstecke aus Teerpappe ausgebracht (Abb. 2), unter denen sich die Tiere während der Nacht und bei kühler Witterung verstecken konnten. Es fanden 10 Fangtermine in den frühen Morgenstunden bzw. bei kühlem Wetter statt. Die Matten wurden vorsichtig angehoben. Wenn sich Zauneidechsen darunter befanden, wurden diese mit der Hand gefangen, in Stoffbeuteln zur CEF-Fläche verbracht und dort in der Nähe einer Deckungsmöglichkeit freigelassen.



Abbildung 16: Teerpappe als Zauneidechsenverstecke im Plangebiet

6.2 Ergebnisse

Bis zum Ende der Fangtätigkeiten am 08.07.2011 konnten Insgesamt 11 Zauneidechsen (5 Männchen, 3 Weibchen, 3 Jungtiere) im Plangebiet gefangen und in die vorbereitete CEF-Fläche verbracht werden (Tabelle 1, Abb. 3).

Tabelle 1: Wetterbedingungen, Uhrzeit und Ergebnisse der 10 Fangtermine

Datum	Wetter	Uhrzeit	Männchen	Weibchen	Jungtiere
11.05.2016	10°C, bedeckt	7.30 - 9.00	-	1	2
24.05.2016	10°C, bedeckt	10.30 - 11.00	1	-	-
02.06.2016	15°C, bedeckt	10.30 - 11.00	2	1	-
09.06.2016	15°C, Regen	9.00 - 9.30	-	1	-
15.06.2016	13°C, bedeckt	7.00 - 8.00	-	-	-
22.06.2016	17°C, sonnig	5.30 - 7.00	-	-	-
28.06.2016	16°C, bedeckt	7.00 - 7.30	1	-	1
30.06.2016	15°C, Regen	7.00 - 8.30	-	-	-
05.07.2016	14°C, bedeckt	7.00 - 8.00	-	-	-
08.07.2016	15°C, sonnig	7.00 - 7.30	1	-	-
Summe			5	3	3

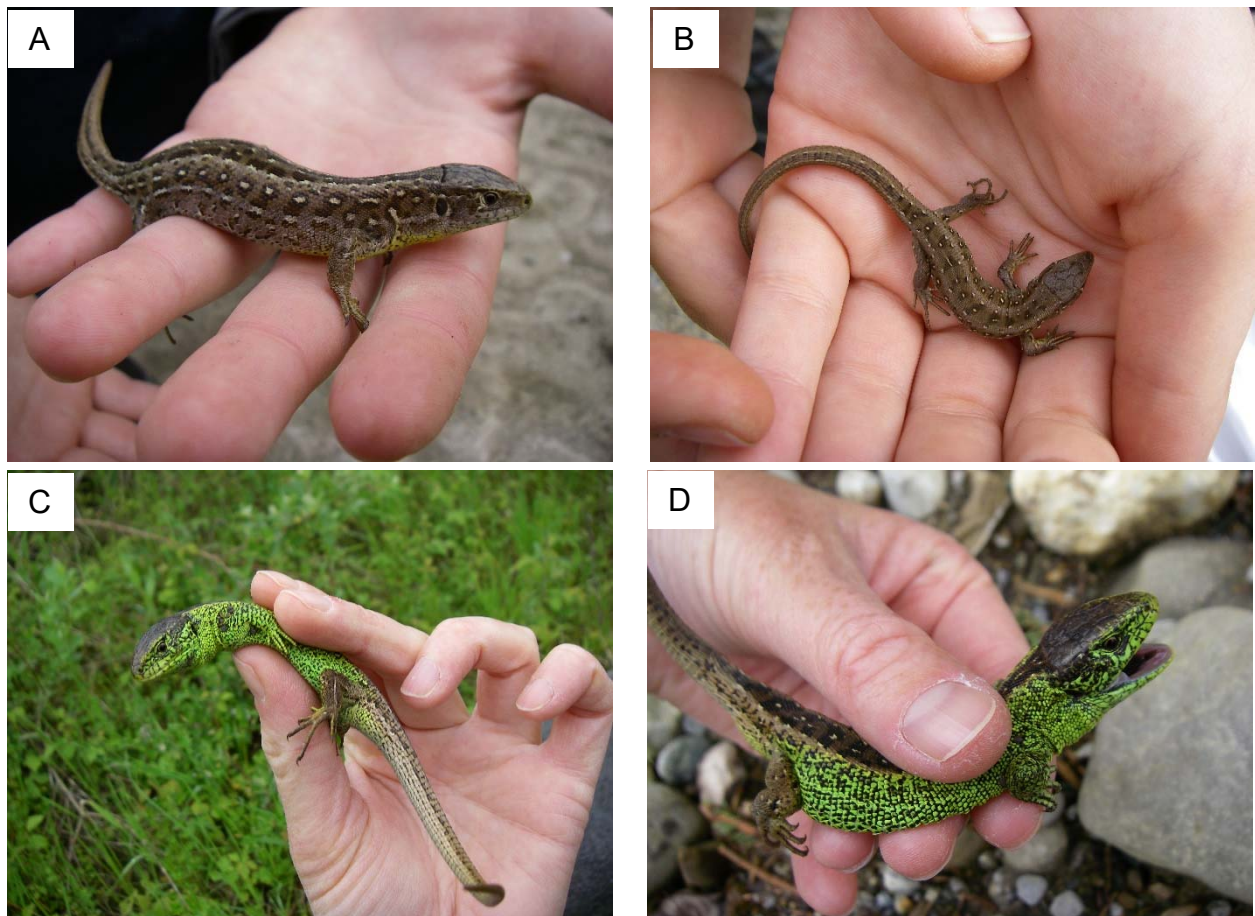


Abbildung 17: Zauneidechsen aus dem Plangebiet: A adultes Weibchen, B Jungtier, C+D adulte Männchen

7 FAZIT

Die geplante Bebauung des Plangebiets hat keine erheblichen Auswirkungen auf die nachgewiesenen Fledermaus- und Vogelarten. Anschließend an das Plangebiet und insbesondere im Bereich der südöstlich der Platzstraße gelegenen Kiesgrube sind großflächig ähnliche Strukturen vorhanden, die als Ausweichlebensraum dienen können.

Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes können Fledermäusen als lineare Leitstrukturen dienen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von Teichfrosch, Kreuzkröte ist nicht zu erwarten. Teichfrosch und Kreuzkröte nutzen das Plangebiet nur als Sommer- und Überwinterungslebensraum.

Mit der Umsiedlung der gefangenen Zauneidechsenindividuen wurde sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Zudem wird das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) vermieden.

Eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung des Bebauungsplangebiets „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“ wird empfohlen, bei der die besiedelten Bereiche nochmals abgesucht und ggf. fliehende Tiere abgefangen werden.

8 LITERATUR

Vögel

- Hölzinger, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.2 Singvögel 2. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Hölzinger, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.1 Singvögel 1. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Max-Planck-Institut für Ornithologie, Vogelwarte Radolfzell.

Fledermäuse

- Braun M. und Dieterlen F. (2003) Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1, Ulmer, Stuttgart.
- Dietz, C., von Helvesen, O. und Nill, D. (2007) „Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas“ Kosmos, Stuttgart.
- Dietz, M. und Weber, M. (2000) „Baubuch Fledermäuse. Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen“, Arbeitskreis Wildbiologie Universität Gießen.
- Hammer, M., und Zahn, Dr. M. „Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen“ Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern
- Skiba, R. (2009) „Europäische Fledermäuse“, Die neue Brehm Bücherei, Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben.
- Zingg, P.E. (1990) „Akustische Artidentifikation von Fledermäusen (Mammalia: Chiroptera) in der Schweiz“, Rev. Suisse Zool. 97 (2).

Internetadressen:

www.lubw.de

www.fledermausschutz.de

www.lfu.bayern.de

Amphibien und Reptilien

- Blab, J. & H. Vogel (2002): Amphibien und Reptilien erkennen und schützen - Alle mitteleuropäischen Arten. Biologie, Bestand, Schutzmaßnahmen. 3. Aufl., BLV Verlagsgesellschaft mbH, München.
- Laufer, H., Fritz, K. & P. Sowig (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Eugen Ulmer KG, Stuttgart.

9 ANHANG

Ergebnisse der avifaunistischen Kartierungen (26.04.2015, 10.05.2015, 31.05.2015), M. Sindt


Art	Deutscher Name	Vorkommen im Gebiet	Bemerkungen	RL Ba-Wü	Schutzstatus		Richtlinien und Verordnungen		
					besonders geschützt	streng geschützt	EG-VO Anh.	VS-RL Art. 1	BArtSchV
<i>Turdus merula</i>	Amsel	BV		*	b			x	
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	BV		*	b			x	
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	BV		V	b			x	
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	BV		*	b			x	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	BV		V	b			x	
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	BV		V	b			x	
<i>Carduelis chloris</i>	Grünling	BV		*	b			x	
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle	BV		*	b			x	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	BV		*	b			x	
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	NG Luftraum		3	b			x	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	BV		*	b			x	
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	BV		*	b			x	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	NG		*	b	s	A	x	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	NG		V	b			x	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	BV		*	b			x	
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger	BV	mind. 4 BP	V	b			x	
<i>Streptopelia eacaeto</i>	Türkentaube	NG		V	b			x	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	NG		V	b	s	A	x	
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	BV		V	b			x	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	NG		*	b	s	A	x	
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	BV		*	b			x	

BV: Brutvorkommen; NG: Nahrungsgast

Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

Stand: Mai 2012

Gilde Brutvögel

 Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

Hinweise:

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

1. Vorhaben bzw. Planung

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,9 ha. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.500 m² geplant gegenüber 4.860 m² im Bestand. Das Plangebiet wird derzeit von der Firma Claas als Landmaschinenteststrecke genutzt und weist zahlreiche Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie Hochstaudenfluren auf. Daneben bestehen Acker- und Wiesenflächen.



Quelle: Google Maps 2015

2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art¹

Die Angaben zum Gefährdungsstatus der Arten sind in **Anlage 1** gelistet.

- Art des Anhangs IV der FFH-RL
 Europäische Vogelart²; *Gilde: Vogelarten, die als Brutvögel kartiert wurden*

¹ Es sind nur die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die Europäischen Vogelarten darzustellen, weil der Erlass einer Rechtsverordnung für die Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenwärtig noch aussteht.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Amsel	<i>Turdus merula</i>	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen)	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen)
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	<input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht)	<input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht)
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	<input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet)	<input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet)
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	<input type="checkbox"/> 3 (gefährdet)	<input type="checkbox"/> 3 (gefährdet)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	<input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion)	<input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion)
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	<input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)	<input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>		
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>		
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		

3. Charakterisierung der betroffenen Tierart³

3.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Eine Kurzbeschreibung zu den Lebensraumsprüchen und Verhaltensweisen der einzelnen Vogelarten dieser Gilde ist in **Anlage 1** aufgeführt (SÜDBECK, 2005)⁴.

³ Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

⁴ SÜDBECK, P., H. ANDRETTKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): *Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands*. Radolfzell.

3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

- nachgewiesen potenziell möglich

Der Großteil der oben genannten Arten besiedeln Offenlandgebiete mit Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Alle genannten Arten brüten in unterschiedlicher Anzahl (1-4 Brutpaare) im Gebiet.

3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zustand der Population

Alle nachgewiesenen Arten weisen in Deutschland einen stabilen Populationstrend auf. Es ist anzunehmen, dass die innerhalb des Plangebiets brütenden Individuen zu einer größeren Population gehören, die die östlich der Platzstraße gelegene Kiesgrube besiedelt. Unter den genannten Arten nutzt der überwiegende Anteil die bestehenden Baum- und Gebüschstrukturen als Brutplatz. Einige der Arten brüten auch am Boden. Die meisten Arten sind Bewohner der halboffenen Agrarlandschaft.

Habitatqualität

Insbesondere die im Plangebiet vorhandenen strukturreichen Gehölze und Gebüsche im Wechsel mit Offenlandbereichen bieten geeignete Habitatbedingungen für zahlreiche Arten. Für manche Arten sind diese Strukturen Voraussetzung für eine Ansiedlung.

Beeinträchtigungen

Keine.

3.4 Kartografische Darstellung⁵

Siehe Luftbild unter Punkt 1.

⁵ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?** ja nein

Durch das geplante Vorhaben werden für die genannten Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

- b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitats so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?** ja nein
(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Sämtliche Habitatstrukturen werden durch den Bau des Lebensmittelmarktes zerstört.

- c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?** ja nein
(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Sämtliche Habitatstrukturen werden für den Bau des Lebensmittelmarktes zerstört.

- d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Räumungsarbeiten etc. sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01.10. bis 28./29. Februar).

- e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

Es handelt sich um ein Genehmigungsverfahren für den Bau eines Lebensmittelmarktes.

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden für die genannten Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten so-

wie Nahrungshabitate zerstört. In der Umgebung des Plangebiets bestehen jedoch, insbesondere im Bereich der Kiesgrube östlich der Platzstraße, ausreichend weitere Gebüsch- und Gehölzstrukturen in Kombination mit Offenlandbereichen. Somit kann die ökologische Funktion im engen räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

- g) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden für die genannten Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind dennoch nicht erforderlich, da die ökologische Funktion durch die in der Umgebung vorhandenen Ausweichhabitate gewährleistet wird.

- h) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?** ja nein

Ein vorhabenbedingtes Fangen, Verletzen oder Töten von Individuen kann im Regelfall ausgeschlossen werden.

- b) **Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?** ja nein

Es kann nicht von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos ausgegangen werden. Eine Tötung von Individuen während der Räumungs- und Baumaßnahmen kann aufgrund der Mobilität der Arten ausgeschlossen werden. Eine Tötung von Jungvögeln und Nestlingen kann durch die Durchführung der Räumungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (01.10. bis 28./29. Februar) vermieden werden.

- c) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Räumungsarbeiten etc. sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01.10. bis 28./29. Februar).

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?** ja nein

Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt. Daher wird nicht von einer erheblichen Störwirkung (Beunruhigung und Scheuchwirkung) während sensibler Zeiten ausgegangen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert.

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Räumungsarbeiten etc. sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01.10. bis 28./29. Februar).

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

a) **Werden wild lebende Pflanzen entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört?** ja nein

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

c) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

d) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

e) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

f) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.5 Kartografische Darstellung⁵

⁶ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

5. Ausnahmeverfahren

Wird im Falle der Erfüllung eines oder mehrerer Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl. Zif-

fern 4.1, 4.2, 4.3 und/oder 4.4) die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt?

- nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.**
 ja - weiter mit Punkt 5.1 ff.

5.1 Ausnahmegründe (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG)

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG),
 zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG),
 für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG),
 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG) oder
 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG).

Zu den betreffenden Ausnahmegründen vgl. die ausführliche Begründung in den detaillierten Planunterlagen: _____.

5.2 Zumutbare Alternativen (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG)

Existieren anderweitig zumutbare Alternativen (z.B. Standort- oder Ausführungsalternativen), die in Bezug auf die Art schonender sind?

- ja - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.**
 nein - weiter mit Pkt. 5.3.

Bei ja: Textliche Kurzbeschreibung dieser Lösungen.

Bei nein: Textliche Kurzbeschreibung, welche Alternativen mit welchen Ergebnissen geprüft wurden.

Die untersuchten Alternativlösungen sind in den detaillierten Planunterlagen _____ dargestellt.

5.3 Prüfung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der Art (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG; bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)

a) Erhaltungszustand vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population <i>(Kurze Beschreibung des Erhaltungszustands der lokalen Population (Interpretation und Einordnung der Angaben unter Pkt. 3.3.); Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Beschreibung des Erhaltungszustands der Populationen auf der übergeordneten Ebene (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

--	--	--

b) **Erhaltungszustand nach der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?**

Art	Lokal betroffene Population <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

c) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Europäischen Vogelarten**

Liegt eine Verschlechterung des aktuellen (günstigen oder ungünstigen) Erhaltungszustands der Populationen einer europäischen Vogelart vor?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen gewahrt werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- *Art und Umfang der Maßnahmen,*
- *der Wirkungsweise im Populationskontext,*
- *Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),*
- *der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- *der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- *der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

d) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)**

aa) **Liegt eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL vor?**

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der günstige Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen erhalten werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Herstellung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der Wirkungsweise im Populationskontext,
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

bb) **Wird bei einem ungünstigen Erhaltungszustand der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL der Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert oder wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen nicht behindert?**

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

6. Fazit

6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG

nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

6.2 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen FCS-Maßnahmen

sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig.

sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Anlage 1 Charakterisierung der betroffenen Tierarten: Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen	
<p>Amsel (<i>Turdus merula</i>)</p> <p><u>Lebensraumsprüche:</u> Wälder der unterschiedlichsten Ausprägung, als Kulturfolger überall verbreitet, offene Feldflur, in gehölzreichen Siedlungsgebieten häufig</p> <p><u>Verhaltensweisen:</u> Teilzieher, häufig jedoch Standvogel, Freibrüter, tag- und dämmerungsaktiv; Brutdauer: 11-15 Tage, Nestlingsdauer: 12-15 Tage</p>	<p>Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *</p>
<p>Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)</p> <p><u>Lebensraumsprüche:</u> Lichte Laub- und Mischwälder mit großem Höhlenangebot; Nistkästen fördern die Ansiedlung, dann auch im Siedlungsbereich</p> <p><u>Verhaltensweisen:</u> Standvogel, Höhlenbrüter, tagaktiv, Brutdauer: 13-15 Tage, Nestlingsdauer: 18-21 Tage</p>	<p>Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *</p>
<p>Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)</p> <p><u>Lebensraumsprüche:</u> Gebüsch- und Heckenlandschaften (optimal in trockenen Ausprägungen), auch in reinen Agrarflächen, Feldraine, Grabenränder, Trockenhänge, Industriebrachen etc.</p> <p><u>Verhaltensweisen:</u> Langstreckenzieher, Nestlage variabel, in Dornsträuchern, Stauden, Brennnesseln, Gestrüpp, 1 Jahresbrut, Brutdauer 10-13 Tage, Nestlingsdauer 10-14 Tage, tagaktiv</p>	<p>Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V</p>
<p>Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)</p> <p><u>Lebensraumsprüche:</u> Gebüschreiches offenes Gelände, lückige, unterholzreiche Laub- und Mischwälder, Bruchwälder</p> <p><u>Verhaltensweisen:</u> Langstreckenzieher, Freibrüter, Nest vorwiegend niedrig in Laubgehölzen und dorniger Vegetation, 1 Jahresbrut, Brutdauer: 11-15 Tage, Nestlingsdauer 9-14 Tage, tagaktiv</p>	<p>Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *</p>
<p>Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)</p> <p><u>Lebensraumsprüche:</u> Halboffene, mosaikartig gegliederte Landschaften (z.B. Auwälder) mit lockerem Baumbestand, in der Nähe menschlicher Siedlungen</p> <p><u>Verhaltensweisen:</u> Kurzstreckenzieher, Teilzieher, Freibrüter, Nests in Sträuchern und Bäumen, 2 Jahresbruten, Brutdauer: 12-14 Tage, Nestlingsdauer: 14-16 Tage, tagaktiv</p>	<p>Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V</p>
<p>Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)</p> <p><u>Lebensraumsprüche:</u> Frühe Sukzessionsstadien der Bewaldung sowie offene bis halboffene Landschaften mit strukturreichen Saumbiotopen, z.B. Acker-Grünlandkomplexe, Heiden, Lichtungen</p> <p><u>Verhaltensweisen:</u> Kurzstrecken- bzw. Teilzieher und Standvogel, Boden- bzw. Freibrüter, Nest am Boden unter Gras- oder Krautvegetation versteckt oder in kleinen Büschen, 2-3 Jahresbruten, Brutdauer: 11-14 Tage, Nestlingsdauer: 9-14 Tage, tagaktiv</p>	<p>Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V</p>

Anlage 1 Charakterisierung der betroffenen Tierarten: Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Grünfink (*Carduelis chloris*)

Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *

Lebensraumsprüche:

Halboffene Landschaften mit Baumgruppen, Gebüsch oder aufgelockerten Baumbeständen und gehölzfreien Flächen; in Deutschland Hauptvorkommen innerhalb menschlicher Siedlungen

Verhaltensweisen:

Standvogel, Teilzieher, Freibrüter, Nester zu Beginn der Brutzeit vor allem in Koniferen und immergrünen Gewächsen später mehr sommergrüne nestträger, tagaktiv; Brutdauer: 11-14 Tage, Nestlingsdauer: 14-17 Tage, tagaktiv

Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)

Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *

Lebensraumsprüche:

Wälder aller Art mit reichlich Unterwuchs, Heckenlandschaften; im Siedlungsbereich Hofgehölze, von Hecken umstandene Kleingärten, koniferenreiche Friedhöfe und Parkanlagen sowie gebüschreiche Gärten

Verhaltensweisen:

Teilzieher, Kurzstreckenzieher, Freibrüter, Nest in geringer Höhe in Koniferen, dichtem Gebüsch, Reisighaufen, tagaktiv; Brutdauer: 11-13 Tage, Nestlingsdauer: 11-13 Tage

Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)

Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *

Lebensraumsprüche:

Unterholzreiche Laub- und Mischwälder, bevorzugt in Gärten und Parkanlagen, zunehmend Besiedlung städtischer Bereiche, dort neben schattigen Parkanlagen und Friedhöfen auch in der Wohnblockzone mit dichtem Busch- und Baumbestand

Verhaltensweisen:

Kurz-, Mittel- und Langstreckenzieher, Freibrüter, Nester in der Strauchschicht, tagaktiv; Brutdauer: 12-16 Tage, Nestlingsdauer: 11-12 Tage

Rabenkrähe (*Corvus corone*)

Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *

Lebensraumsprüche:

Heute offene Kulturlandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, ferner in allen Siedlungsbereichen mit lockeren Baumbeständen

Verhaltensweisen:

Standvogel, Kurzstreckenzieher, Freibrüter, Nester hoch in Laub- oder Nadelbäumen, an Felsen, Gebäuden oder Hochspannungsmasten, tagaktiv; Brutdauer: 17-22 Tage, Nestlingsdauer: 30-36 Tage

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)

Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *

Lebensraumsprüche:

Halboffene strukturreiche Landschaften, lockere Baumbestände, Siedlungsränder

Verhaltensweisen:

Teil- und Kurzstreckenzieher, Freibrüter auf Zweigen in Laubbäumen, 2-3 Jahresbruten, Brutdauer: 11-13 Tage, Nestlingsdauer: 13-18 Tage, tagaktiv

Anlage 1 Charakterisierung der betroffenen Tierarten: Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen	
Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V
<u>Lebensraumsprüche:</u> Offene bis halboffene Landschaften mit dicht stehender Deckung aus Hochstauden mit hohem Anteil vertikaler Elemente mit seitlich abstehenden Blättern	
<u>Verhaltensweisen:</u> Langstreckenzieher, Freibrüter, Nest in dichter Krautschicht, 1 Jahresbrut, Brutdauer: 12-14 Tage, Nestlingsdauer: 10-12 Tage, tag-, dämmerungs- und nachtaktiv	
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V
<u>Lebensraumsprüche:</u> Halboffene Landschaften mit Wiesen oder Weiden, Feldgehölze, Baumhecken, Bäume in Ortsrandlagen	
<u>Verhaltensweisen:</u> Kurzstreckenzieher, Freibrüter, Nest in Laub- und Nadelbäumen, 1-2 Jahresbruten, Brutdauer: 10-13 Tage, Nestlingsdauer: 12-16 Tage, tagaktiv	
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D.: * RL_BW: *
<u>Lebensraumsprüche:</u> Mittelalte Nadel-, Laub- und Mischwälder mit lückigem bis offenem Kronendach, in Siedlungsbereichen, Gartenstädten, Parks und Friedhöfen beim Vorhandensein hoher Baumbestände und Bodenvegetation	
<u>Verhaltensweisen:</u> Kurz- und Mittelstreckenzieher, Bodenbrüter, Nest in krautiger Vegetation am Boden oder dicht darüber, tagaktiv; Brutdauer: 14-15 Tage, Nestlingsdauer: 14-16 Tage	

Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

Stand: Mai 2012

Gilde Nahrungsgäste

Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

Hinweise:

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

1. Vorhaben bzw. Planung

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,9 ha. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.500 m² geplant gegenüber 4.860 m² im Bestand. Das Plangebiet wird derzeit von der Firma Claas als Landmaschinenteststrecke genutzt und weist zahlreiche Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie Hochstaudenfluren auf. Daneben bestehen Acker- und Wiesenflächen.



Quelle: Google Maps 2015

2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art¹

Die Angaben zum Gefährdungsstatus der Arten sind in **Anlage 1** gelistet.

- Art des Anhangs IV der FFH-RL
 Europäische Vogelart²; *Gilde: Vogelarten, die als Nahrungsgäste kartiert wurden*

¹ Es sind nur die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die Europäischen Vogelarten darzustellen, weil der Erlass einer Rechtsverordnung für die Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenwärtig noch aussteht.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen)	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen)
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	<input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht)	<input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	<input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet)	<input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet)
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	<input type="checkbox"/> 3 (gefährdet)	<input type="checkbox"/> 3 (gefährdet)
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	<input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion)	<input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion)
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	<input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)	<input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)

3. Charakterisierung der betroffenen Tierart³

3.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Eine Kurzbeschreibung zu den Lebensraumansprüchen und Verhaltensweisen der einzelnen Vogelarten dieser Gilde ist in **Anlage 1** aufgeführt (SÜDBECK, 2005)⁴.

³ Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

⁴ SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): *Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands*. Radolfzell.

3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

- nachgewiesen potenziell möglich

Der Großteil der oben genannten Arten nutzt strukturreiche Offenlandgebiete als Nahrungshabitat. Alle genannten Arten sind Durchzügler und/oder Nahrungsgäste im Gebiet.

3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zustand der Population

Die meisten der nachgewiesenen Arten sind Bewohner der offenen Agrarlandschaft. Die Bestände Star, Turmfalke und Waldkauz sind derzeit stabil. Rotmilan und Türkentaube sind leicht rückläufig, wogegen die Mehlschwalbe einen negativen Bestandstrend aufweist.

Habitatqualität

Die Gebüsch- und Baumstrukturen, die Hochstaudenfluren und die umgebenden Acker- und Wiesenflächen im Plangebiet stellen für die erfassten Arten geeignete Nahrungs- und Rasthabitate dar.

Beeinträchtigungen

Keine.

3.4 Kartografische Darstellung⁵

Siehe Luftbild unter Punkt 1.

⁵ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?**

ja nein

Durch das geplante Vorhaben werden für die genannten Vogelarten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?**

ja nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Durch das geplante Vorhaben werden Nahrungshabitate der nachgewiesenen Vogelarten zerstört. Während der temporären und räumlich begrenzten Bauarbeiten (Baufeldfreimachung in den Wintermonaten) können die genannten Vogelarten auf ähnlich strukturierte Bereiche in der Nähe ausweichen.

c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?**

ja nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Die nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Plangebiet ausschließlich als Nahrungshabitat. Während der temporären und räumlich begrenzten Bauarbeiten (Baufeldfreimachung in den Wintermonaten) können die genannten Vogelarten auf ähnlich strukturierte Bereiche in der Nähe ausweichen.

d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**

ja nein

Räumungsarbeiten etc. sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01.10. bis 28./29. Februar).

e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?**

ja nein

(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

Es handelt sich um ein Genehmigungsverfahren für den Bau eines Lebensmittelmarktes.

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden für die genannten Vogelarten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann ohne vorgezogene Maßnahmen gewährleistet werden.

- g) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden für die genannten Vogelarten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört, durch die die ökologische Funktion beeinträchtigt wird.

- h) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?** ja nein

Ein vorhabenbedingtes Fangen, Verletzen oder Töten von Individuen kann im Regelfall ausgeschlossen werden.

- b) **Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?** ja nein

Es kann nicht von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos ausgegangen werden. Eine Tötung von Individuen während der Baumaßnahmen kann auch aufgrund der Mobilität der Arten ausgeschlossen werden.

- c) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Räumungsarbeiten etc. sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01.10. bis 28./29. Februar).

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?** ja nein

Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt, so dass nicht von einer erheblichen Störwirkung (Beunruhigung und Scheuchwirkung) ausgegangen

wird, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern könnte.

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Räumungsarbeiten etc. sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01.10. bis 28./29. Februar).

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

a) **Werden wild lebende Pflanzen entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört?** ja nein

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

c) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

d) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

e) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

f) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.5 Kartografische Darstellung⁶

⁶ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

5. Ausnahmeverfahren

Wird im Falle der Erfüllung eines oder mehrerer Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl. Ziffern 4.1, 4.2, 4.3 und/oder 4.4) die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt?

- nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.
 ja - weiter mit Punkt 5.1 ff.

5.1 Ausnahmegründe (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG)

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG),
 zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG),
 für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG),
 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG) oder
 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG).

Zu den betreffenden Ausnahmegründen vgl. die ausführliche Begründung in den detaillierten Planunterlagen: _____.

5.2 Zumutbare Alternativen (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG)

Existieren anderweitig zumutbare Alternativen (z.B. Standort- oder Ausführungsalternativen), die in Bezug auf die Art schonender sind?

- ja - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.
 nein - weiter mit Pkt. 5.3.

Bei ja: Textliche Kurzbeschreibung dieser Lösungen.

Bei nein: Textliche Kurzbeschreibung, welche Alternativen mit welchen Ergebnissen geprüft wurden.

Die untersuchten Alternativlösungen sind in den detaillierten Planunterlagen _____ dargestellt.

5.3 Prüfung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der Art (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG; bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)

a) Erhaltungszustand vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet
	(Kurze Beschreibung des Erhaltungszustands der lokalen Population (Interpretation und Einordnung der Angaben unter Pkt. 3.3.); Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)	(Beschreibung des Erhaltungszustands der Populationen auf der übergeordneten Ebene (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)

--	--	--

b) **Erhaltungszustand nach der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?**

Art	Lokal betroffene Population <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

c) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Europäischen Vogelarten**

Liegt eine Verschlechterung des aktuellen (günstigen oder ungünstigen) Erhaltungszustands der Populationen einer europäischen Vogelart vor?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen gewahrt werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- *Art und Umfang der Maßnahmen,*
- *der Wirkungsweise im Populationskontext,*
- *Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),*
- *der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- *der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- *der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

d) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)**

aa) **Liegt eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL vor?**

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der günstige Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen erhalten werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Herstellung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der Wirkungsweise im Populationskontext,
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

bb) **Wird bei einem ungünstigen Erhaltungszustand der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL der Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert oder wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen nicht behindert?**

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

6. Fazit

6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG

nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

6.2 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen FCS-Maßnahmen

sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig.


sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Anlage 1 Charakterisierung der betroffenen Tierarten: Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen	
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: 3
<u>Lebensraumsprüche:</u> ausgesprochener Kulturfolger, in allen Formen menschlicher Siedlungen	
<u>Verhaltensweisen:</u> Langstreckenzieher, Fels- bzw. Gebäudebrüter, , 1-2 Jahresbruten, Brutdauer: 13-16 Tage, Nestlingsdauer: 23-30 Tage, tagaktiv, stark witterungsabhängig	
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *
<u>Lebensraumsprüche:</u> Vielfältig strukturierte Landschaften, charakterisiert durch häufigen Wechsel zwischen bewaldeten und offenen Biotopen.	
<u>Verhaltensweisen:</u> Kurzstreckenzieher, Baumbrüter, 1 Jahresbrut, Brutdauer: 31-36 Tage, Nestlingsdauer: 31-38 Tage, tagaktiv	
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V
<u>Lebensraumsprüche:</u> Auenwälder, auch lockere Weidenbestände in Röhrichten, Randlagen von Wäldern und Forsten, Kulturlandschaft	
<u>Verhaltensweisen:</u> Teil- und Kurzstreckenzieher, Höhlenbrüter, 1-2 Jahresbruten, Brutdauer 11-13 Tage, Nestlingsdauer: 19-24 Tage, tagaktiv	
Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V
<u>Lebensraumsprüche:</u> in Europa fast ausnahmslos in Dörfern und Stadtgebieten, meidet alte und dichte Baumbestände	
<u>Verhaltensweisen:</u> Standvogel, Baumbrüter, auch an Gebäuden, 2-4 Jahresbruten, Brutdauer: 13-15 Tage, Nestlingsdauer: 16-19 Tage, tagaktiv	
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: V
<u>Lebensraumsprüche:</u> Halboffene und offene Landschaften aller Art, Siedlungsbereich	
<u>Verhaltensweisen:</u> Mittel- und Kurzstreckenzieher, Gebäude-, Baum- und Felsenbrüter, 1 Jahresbrut, Brutdauer: 27-32 Tage, Nestlingsdauer: 27-32 Tage, tagaktiv	
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)	Gefährdungsstatus: RL_D: * RL_BW: *
<u>Lebensraumsprüche:</u> Lichte Laub- und Mischwälder mit altem höhlenreichem Baumbestand	
<u>Verhaltensweisen:</u> Standvogel, überwiegend Höhlenbrüter, 1 Jahresbrut, Brutdauer: 28-29 Tage, Nestlingsdauer: 29-35 Tage, dämmerungs- und nachtaktiv	

Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

Stand: Mai 2012

Fledermäuse

 Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

Hinweise:

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

1. Vorhaben bzw. Planung

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,9 ha. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.500 m² geplant gegenüber 4.860 m² im Bestand. Das Plangebiet wird derzeit von der Firma Claas als Landmaschinenteststrecke genutzt und weist zahlreiche Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie Hochstaudenfluren auf. Daneben bestehen Acker- und Wiesenflächen.



2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art¹

Art des Anhangs IV der FFH-RL

Europäische Vogelart²

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen)	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen)
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	<input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht)	<input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht)
		<input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet)	<input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet)
		<input type="checkbox"/> 3 (gefährdet)	<input type="checkbox"/> 3 (gefährdet)
		<input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion)	<input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion)
		<input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)	<input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)

* Eine artgenaue Bestimmung mittels Rufaufnahmen war nicht immer möglich (siehe artenschutzfachlicher Beitrag). Es werden jedoch alle potenziellen Arten in der Prüfung berücksichtigt.

Quelle Rote Liste Deutschland: Rote Liste Deutschland (BfN)

Quelle Rote Liste BaWü: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/29039/> (Stand 2004)

² *Einzeln zu behandeln sind nur die Vogelarten der Roten Listen. Die übrigen Vogelarten können zu Gilden zusammengefasst werden.*

3. Charakterisierung der betroffenen Tierart³

3.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) **RL Deut: *** **RL BW: 3**

Die Zwergfledermaus ist in ganz Europa verbreitet und ist in vielen Gegenden die häufigste Fledermausart. Sie ist eine typische Gebäudefledermaus. Sie ist hinsichtlich ihrer Lebensraumwahl sehr flexibel und ist eine der häufigsten Fledermausarten Baden-Württembergs. Aufgrund ihrer geringen Körpergröße kann sie auch in kleinsten Ritzen und Nischen Quartier beziehen.

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) **RL Deut: G** **RL BW: 2**

Wie die Zwergfledermaus ist auch die Breitflügelfledermaus in ganz Europa verbreitet. Sie kommt in menschlichen Siedlungen und deren Umgebung vor und lebt das ganze Jahr über in und an Gebäuden. Jagdhabitats sind Parkanlagen, Waldränder, breite Waldwege, Waldstraßen und Schneisen, Allen, Brachen und Wiesen, Gewässer, häufig auch an Straßenlaternen.

³ *Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.*

⁴ HAMMER, M., UND ZAHN DR. M., „KRITERIEN FÜR DIE WERTUNG VON ARTNACHWEISEN BASIEREND AUF LAUTAUFNAHMEN“ KOORDINATIONSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN

SKIBA, R. (2009) „EUROPÄISCHE FLEDERMÄUSE“ DIE NEUE BREHM BÜCHEREI

BRAUN, M & DIETERLEN F. (2003): DIE SÄUGETIERE BADEN-WÜRTTEMBERGS – BAND 1, ULMER VERLAG

3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell möglich

Die Zwergfledermaus ist in Europa eine der Arten mit der weitesten Verbreitung. Auch in Baden-Württemberg

ist die Art weit verbreitet, tritt aber in manchen Gebieten im Verlauf des Sommerhalbjahres unterschiedlich stark in Erscheinung. Die Art ist in der Wahl des Lebensraums sehr variabel ist und kommt praktisch überall vor.

Die Breitflügelfledermaus ist kommt in ganz Europa vor. Sie ist in Baden-Württemberg jedoch eine der eher seltenen Fledermausarten.

3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zustand der Population

Die Zwergfledermaus ist in Baden-Württemberg häufig und weist einen positiven Bestandstrend auf. Die Bestände der Breitflügelfledermaus sind stabil. Im Plangebiet wurden während zweier Detektorbegehungen lediglich drei Rufe der Zwergfledermaus und ein einzelner Ruf der Breitflügelfledermaus registriert.

Habitatqualität

Die Habitatstrukturen im Plangebiet sind für Wochenstuben und Quartiere der nachgewiesenen Arten ungeeignet. Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Zudem sind beide Arten nahezu ausschließlich gebäudebewohnend. Daher ist anzunehmen, dass das Plangebiet von den nachgewiesenen Arten ausschließlich als Jagdhabitat genutzt wird.

3.4 Kartografische Darstellung ⁵.

Siehe Luftbild unter Punkt 1.

⁵ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?** ja nein

Durch das geplante Vorhaben werden für die genannten Fledermausarten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

- b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?** ja nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Die nachgewiesenen Fledermäuse nutzen das Gebiet ausschließlich zur Nahrungssuche. Durch das geplante Vorhaben werden keine Habitate beschädigt oder zerstört, die essenziell für die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind.

- c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?** ja nein

(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da die nachgewiesenen Fledermausarten das

Plangebiet ausschließlich zur Nahrungssuche nutzen. Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt, so dass nicht von einer erheblichen Störwirkung ausgegangen wird.

d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt.

e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

Es handelt sich um ein Genehmigungsverfahren für den Bau eines Lebensmittelmarktes.

f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen Fledermausarten beschädigt oder zerstört. Durch Umsetzung der Planung gehen die Nahrungshabitate im Plangebiet verloren. In der Umgebung sind jedoch weitere geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann daher ohne vorgezogene Maßnahmen gewährleistet werden.

g) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

Durch Umsetzung der Planung gehen die Nahrungshabitate der Fledermaäuse im Plangebiet verloren. In der Umgebung sind jedoch weitere geeignete Nahrungshabitate vorhanden. Daher sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig.

h) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

a) **Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?** ja nein

Ein vorhabenbedingtes Fangen, Verletzen oder Töten von Individuen kann im Regelfall ausgeschlossen werden. Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt.

b) **Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?** ja nein

Es kann nicht von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos ausgegangen werden. Die Fledermäuse nutzen das Gebiet ausschließlich zur Nahrungssuche. Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt.

c) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?** ja nein

Die nachgewiesenen Fledermäuse nutzen das Plangebiet ausschließlich zur Nahrungssuche. Sämtliche Räumungsarbeiten werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt, so dass nicht von einer erheblichen Störwirkung ausgegangen wird.

- b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Sämtliche Räumungsarbeiten werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

- a) **Werden wild lebende Pflanzen entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört?** ja nein

Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.

- b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen; ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

- c) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG**

zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?

(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

ja nein

Kurze Begründung, dass die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet worden ist, und Verweis auf die detaillierten Planunterlagen.

d) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 BNatSchG)?

ja nein

Kurze Begründung.

e) Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 3 BNatSchG)?

ja nein

Beschreibung der Maßnahmen, die zum Funktionserhalt der Art bzw. ihrer Standorte vorgesehen werden können, mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,*
- der ökologischen Wirkungsweise,*
- dem räumlichen Zusammenhang,*
- Beginn und Dauer der Maßnahmen (Umsetzungszeitrahmen),*
- der Prognose, wann die ökologische Funktion erreicht sein wird,*
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

f) Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.5 Kartografische Darstellung

Kartografische Darstellung der in 4.1 - 4.4 aufgeführten Konflikte sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und / oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)⁶.

⁶ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

5. Ausnahmeverfahren

Wird im Falle der Erfüllung eines oder mehrerer Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl.

Ziffern 4.1, 4.2, 4.3 und/oder 4.4) die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt?

- nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.**
 ja - weiter mit Punkt 5.1 ff.

5.1 Ausnahmegründe (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG)

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG),
 zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG),
 für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG),
 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG) oder
 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG).

Zu den betreffenden Ausnahmegründen vgl. die ausführliche Begründung in den detaillierten Planunterlagen: _____.

5.2 Zumutbare Alternativen (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG)

Existieren anderweitig zumutbare Alternativen (z.B. Standort- oder Ausführungsalternativen), die in Bezug auf die Art schonender sind?

- ja - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.**
 nein - weiter mit Pkt. 5.3.

Bei ja: Textliche Kurzbeschreibung dieser Lösungen.

Bei nein: Textliche Kurzbeschreibung, welche Alternativen mit welchen Ergebnissen geprüft wurden.

Die untersuchten Alternativlösungen sind in den detaillierten Planunterlagen _____ dargestellt.

5.3 Prüfung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der Art (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG; bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)

a) Erhaltungszustand vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population <i>(Kurze Beschreibung des Erhaltungszustands der lokalen Population (Interpretation und Einordnung der Angaben unter Pkt. 3.3.); Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Beschreibung des Erhaltungszustands der Populationen auf der übergeordneten Ebene (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

--	--	--

b) **Erhaltungszustand nach der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?**

Art	Lokal betroffene Population <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

c) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Europäischen Vogelarten**

Liegt eine Verschlechterung des aktuellen (günstigen oder ungünstigen) Erhaltungszustands der Populationen einer europäischen Vogelart vor?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen gewahrt werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- *Art und Umfang der Maßnahmen,*
- *der Wirkungsweise im Populationskontext,*
- *Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),*
- *der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- *der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- *der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

d) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)**

aa) **Liegt eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL vor?**

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der günstige Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen erhalten werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Herstellung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der Wirkungsweise im Populationskontext,
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

bb) **Wird bei einem ungünstigen Erhaltungszustand der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL der Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert oder wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen nicht behindert?**

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

6. Fazit

6.1 **Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG**

nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

6.2 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen FCS-Maßnahmen

- sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig.
- sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

Stand: Mai 2012

Kreuzkröte

Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

Hinweise:

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

1. Vorhaben bzw. Planung

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,9 ha. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.500 m² geplant gegenüber 4.860 m² im Bestand. Das Plangebiet wird derzeit von der Firma Claas als Landmaschinenteststrecke genutzt und weist zahlreiche Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie Hochstaudenfluren auf. Daneben bestehen Acker- und Wiesenflächen.



Quelle: Google Maps 2015

2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art¹

Art des Anhangs IV der FFH-RL

Europäische Vogelart²

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen) <input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht) <input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet) <input type="checkbox"/> 3 (gefährdet) <input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion) <input checked="" type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen) <input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht) <input checked="" type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet) <input type="checkbox"/> 3 (gefährdet) <input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion) <input type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)

Quelle Rote Liste Deutschland: Rote Liste Deutschland (BfN)

Quelle Rote Liste BaWü: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/29039/> (Stand 2004)

² Einzel zu behandeln sind nur die Vogelarten der Roten Listen. Die übrigen Vogelarten können zu Gilden zusammengefasst werden.

3. Charakterisierung der betroffenen Tierart³

3.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Kreuzkröte (*Bufo calamita*) RL Deut: V RL BW: 2

Die Kreuzkröte bewohnt offenes bis halboffenes, trocken-warmes Gelände mit lockerem Untergrund. Der ursprüngliche Lebensraum waren die Auen der Flüsse und andere unbeständige Pionierlebensräume. Heute werden häufig Sekundärlebensräume wie Sand- und Kiesgruben besiedelt. Zum Laichen bevorzugt die Kreuzkröte vegetationslose, stark besonnte Kleinstgewässer, die häufig austrocknen, was zu einem geringeren Prädationsdruck führt.

³ Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

4

3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell möglich

Bei der Begehung des Gebiets konnten unter Totholz zwei Individuen der Kreuzkröte nachgewiesen werden.

3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zustand der Population

In Baden-Württemberg ist die Kreuzkröte hauptsächlich am Oberrhein, im Donaugebiet und im Alpenvorland verbreitet. Die Bestände am Oberrhein sind stabil, in den östlichen Landesteilen ist eine deutliche Abnahme zu verzeichnen. Gefährdungsursachen sind die Zerstörung von Flussauen, Grundwasserabsenkungen, die Rekultivierung von Kiesgruben, die als Sekundärlebensräume dienen, die Lebensraumzerschneidung durch

Straßen und der Unfalltod an diesen (Quelle: LUBW 2015).

Habitatqualität

Die Habitatstrukturen im Plangebiet sind für die Kreuzkröte als Sommer- und Überwinterungslebensraum geeignet, das Fehlen von Gewässern macht jedoch eine Fortpflanzung unwahrscheinlich.

3.4 Kartografische Darstellung⁵

Siehe Abbildung unter Punkt 1.

⁵ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?** ja nein

Durch das geplante Vorhaben werden für die Kreuzkröte keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

- b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?** ja nein
(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Durch das geplante Vorhaben werden keine Habitate beschädigt oder zerstört, die essenziell für die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind. Die Kreuzkröte nutzt das Gebiet ausschließlich als Sommer- und Überwinterungslebensraum.

- c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?** ja nein
(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Räumungs- und Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt, da die Kreuzkröte das Plangebiet ausschließlich als Sommer- und Überwinterungshabitat nutzt.

- d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Sämtliche Räumungsmaßnahmen werden in den Wintermonaten durchgeführt und sind zeitlich sowie räumlich begrenzt, so dass nicht von einer erheblichen Störwirkung ausgegangen wird.

- e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

Es handelt sich um ein Genehmigungsverfahren für den Bau eines Lebensmittelmarktes.

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Kreuzkröte beschädigt oder zerstört. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann ohne vorgezogene Maßnahmen gewährleistet werden.

- g) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

Durch die geplanten Maßnahmen werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Kreuzkröte beschädigt oder zerstört, durch die die ökologische Funktion beeinträchtigt werden würde.

- h) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?** ja nein

Sämtliche Habitatstrukturen werden durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört. In Zukunft werden jedoch keine Tiere mehr das Plangebiet als Sommer- und Überwinterungslebensraum nutzen, da entlang der neu gebauten Umgehungsstraße als Ausgleichsmaßnahme ein Amphibienschutzzaun errichtet wurde, der verhindern soll, dass Tiere über die Umgehungsstraße und die Platzstraße wandern und überfahren werden.

- b) **Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?** ja nein

Eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- und Tötungsrisikos während der Räumungs- und Baumaßnahmen kann hierbei nicht ausgeschlossen werden. Diese liegt jedoch nicht über dem allgemeinen Lebensrisiko, dem die Tiere ohnehin unterliegen, wenn sie bei ihren Wanderungen ins Laichgebiet und zurück die vielbefahrene Platzstraße östlich des Plangebiets überqueren.

- c) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Durch Abfangen und anschließendes Umsiedeln der Tiere in die Kiesgrube östlich der Platzstraße kann das Verletzungs- oder Tötungsrisiko signifikant reduziert werden.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?** ja nein

Sämtliche Räumungs- und Baufeldfreimachungsmaßnahmen werden zum Schutz der vorkommenden Vo-

gelarten in den Wintermonaten durchgeführt. Dadurch ist von keiner erheblichen Störung während der Überwinterungszeit auszugehen.

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**

ja nein

Durch Abfangen und Umsiedeln der Tiere vor Beginn der Räumungs- und Baumaßnahmen kann die Störung minimiert werden.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

a) **Werden wild lebende Pflanzen entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört?**

ja nein

Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.

b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?**

ja nein

Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen; ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

c) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?**
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

ja nein

Kurze Begründung, dass die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet worden ist, und Verweis auf die detaillierten Planunterlagen.

d) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 BNatSchG)?**

ja nein

Kurze Begründung.

e) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 3 BNatSchG)?**

ja nein

Beschreibung der Maßnahmen, die zum Funktionserhalt der Art bzw. ihrer Standorte vorgesehen werden können, mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der ökologischen Wirkungsweise,

- dem räumlichen Zusammenhang,
- Beginn und Dauer der Maßnahmen (Umsetzungszeiträumen),
- der Prognose, wann die ökologische Funktion erreicht sein wird,
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

- f) Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann:
Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.5 Kartografische Darstellung

Kartografische Darstellung der in 4.1 - 4.4 aufgeführten Konflikte sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und / oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)⁶.

⁶ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

5. Ausnahmeverfahren

Wird im Falle der Erfüllung eines oder mehrerer Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl. Ziffern 4.1, 4.2, 4.3 und/oder 4.4) die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt?

- nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.
 ja - weiter mit Punkt 5.1 ff.

5.1 Ausnahmegründe (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG)

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG),
- zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG),
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG),
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG) oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG).

Zu den betreffenden Ausnahmegründen vgl. die ausführliche Begründung in den detaillierten

Planunterlagen: _____.

5.2 Zumutbare Alternativen (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG)

Existieren anderweitig zumutbare Alternativen (z.B. Standort- oder Ausführungsalternativen), die in Bezug auf die Art schonender sind?

- ja - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.
 nein - weiter mit Pkt. 5.3.

Bei ja: Textliche Kurzbeschreibung dieser Lösungen.

Bei nein: Textliche Kurzbeschreibung, welche Alternativen mit welchen Ergebnissen geprüft wurden.

Die untersuchten Alternativlösungen sind in den detaillierten Planunterlagen _____ dargestellt.

5.3 Prüfung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der Art (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG; bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)

a) Erhaltungszustand vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population <i>(Kurze Beschreibung des Erhaltungszustands der lokalen Population (Interpretation und Einordnung der Angaben unter Pkt. 3.3.); Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Beschreibung des Erhaltungszustands der Populationen auf der übergeordneten Ebene (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

b) Erhaltungszustand nach der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>

c) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Europäischen Vogelarten**

Liegt eine Verschlechterung des aktuellen (günstigen oder ungünstigen) Erhaltungszustands der Populationen einer europäischen Vogelart vor?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen gewahrt werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,*
- der Wirkungsweise im Populationskontext,*
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),*
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

d) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)**

aa) **Liegt eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL vor?**

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der günstige Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen erhalten werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Herstellung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der Wirkungsweise im Populationskontext,
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

bb) **Wird bei einem ungünstigen Erhaltungszustand der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL der Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert oder wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen nicht behindert?**

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

6. Fazit

6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG

nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

6.2 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen FCS-Maßnahmen


sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig.

sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG (saP)

Stand: Mai 2012

Zauneidechse

 Zutreffendes bitte ausfüllen bzw. ankreuzen

Hinweise:

- Dieses Formblatt ersetzt nicht die erforderliche fachgutachterliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und ggf. die Begründung der Ausnahmevoraussetzungen.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gilt nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL, die Europäischen Vogelarten und die Verantwortungsarten. Die übrigen besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) bzw. in der Bauleitplanung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. BauGB abzuarbeiten.
- Mit diesem Formblatt wird das Vorhaben bzw. die Planung nur auf eine betroffene Art (bzw. Gilde bei Europäischen Vogelarten) geprüft. Sind mehrere europarechtlich geschützte Arten betroffen, sind jeweils gesonderte Formblätter vorzulegen. Eine Aussage, ob das Vorhaben bzw. die Planung insgesamt artenschutzrechtlich zulässig ist, kann nur im Rahmen der erforderlichen fachgutachterlichen Gesamtprüfung erfolgen.
- Auf die Ausfüllung einzelner Abschnitte des Formblatts kann verzichtet werden, wenn diese im konkreten Einzelfall nicht relevant sind (z.B. wenn eine Ausnahmeprüfung nach Ziffer 5 nicht erforderlich ist).

1. Vorhaben bzw. Planung

Kurze Vorhabens- bzw. Planungsbeschreibung.

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Marktes in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,9 ha. Die Verkaufsfläche des Kaufland-Marktes ist mit ca. 4.500 m² geplant gegenüber 4.860 m² im Bestand. Das Plangebiet wird derzeit von der Firma Claas als Landmaschinenteststrecke genutzt und weist zahlreiche Gehölz- und Gebüschstrukturen sowie Hochstaudenfluren auf. Daneben bestehen Acker- und Wiesenflächen.



Quelle: Google Maps 2015, Karte ohne Maßstab

2. Schutz- und Gefährdungsstatus der betroffenen Art¹

Art des Anhangs IV der FFH-RL

Europäische Vogelart²

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Status in Deutschland	Rote Liste Status in BaWü
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen) <input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht) <input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet) <input type="checkbox"/> 3 (gefährdet) <input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion) <input checked="" type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)	<input type="checkbox"/> 0 (erloschen oder verschollen) <input type="checkbox"/> 1 (vom Erlöschen bedroht) <input type="checkbox"/> 2 (stark gefährdet) <input type="checkbox"/> 3 (gefährdet) <input type="checkbox"/> R (Art geografischer Restriktion) <input checked="" type="checkbox"/> V (Vorwarnliste)

Quelle Rote Liste Deutschland: Rote Liste Deutschland (BfN)

Quelle Rote Liste BaWü: <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/29039/> (Stand 2004)

² Einzelnen zu behandeln sind nur die Vogelarten der Roten Listen. Die übrigen Vogelarten können zu Gilden zusammengefasst werden.

3. Charakterisierung der betroffenen Tierart³

3.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen

Zauneidechse (*Lacerta agilis*) RL Deut: V RL BW: V

Die Zauneidechse besiedelt besonnte Magerlebensräume wie trockene Waldränder, Bahndämme, Kiesgruben, Dünen und Steinbrüche mit einem Wechsel von offenen, lockerbodigen und bewachsenen Abschnitten. Die Winterruhe dauert von September bis März. Die Eiablage erfolgt von Mai bis Juli an sandigen, besonnten Stellen, die Jungtiere schlüpfen abhängig von der Temperatur nach etwa zwei Monaten. Als Nahrung dienen vor allem Insekten, zudem auch Spinnen und Regenwürmer. Bei Bedrohung durch Fressfeinde (Vögel, Marder, Füchse, Igel) kann der Schwanz abgeworfen werden.

³ Angaben bei Pflanzen entsprechend anpassen.

⁴

3.2 Verbreitung im Untersuchungsraum

nachgewiesen potenziell möglich

Bei der der Begehung des Gebiets konnten zahlreiche Individuen der Zauneidechse nachgewiesen werden.

3.3 Abgrenzung und Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Zustand der Population

In Baden-Württemberg kommt die Zauneidechse im Flachland flächendeckend vor, in höheren Lagen ist sie seltener. Sie zeigt insgesamt eine rückläufige Bestandsentwicklung. Gründe hierfür sind unter anderem die Intensivierung der Landwirtschaft und die Zerschneidung ihrer Lebensräume. Trotzdem erscheint ihr Erhalt in Baden-Württemberg gesichert (Quelle: LUBW 2015).

Habitatqualität

Die Habitatstrukturen im Plangebiet sind für die Zauneidechse geeignet. Es besteht ein breites Angebot an offenen Kiesstellen, besonnten Böschungen und Versteckmöglichkeiten.

3.4 Kartografische Darstellung⁵

Siehe Abbildung unter Punkt 1.

⁵ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

4. Prognose und Bewertung der Schädigung und / oder Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

4.1 Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

- a) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?** ja nein

Sämtliche Habitatstrukturen werden durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört.

- b) **Werden Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt?** ja nein
(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 3. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Sämtliche Habitatstrukturen werden durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört.

- c) **Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Störungen oder sonstige Vorhabenwirkungen so beeinträchtigt und damit beschädigt, dass diese nicht mehr nutzbar sind?** ja nein
(vgl. LANA stA "Arten- und Biotopschutz": Ziffer I. 2. der Hinweise zu den zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes, 2009)

Sämtliche Habitatstrukturen werden durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört.

- d) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich, da sämtliche Habitatstrukturen durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört werden.

- e) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

Es handelt sich um ein Genehmigungsverfahren für den Bau eines Lebensmittelmarktes.

- f) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene**

Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)?

ja nein

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann nicht ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden, da sämtliche Habitatstrukturen durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört werden.

g) Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)?

ja nein

Sämtliche Habitatstrukturen werden durch den Bau des Lebensmittelmarktes dauerhaft zerstört. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann die ökologische Funktion jedoch gewährleistet werden.

Da die Zauneidechse das Gebiet ganzjährig nutzt, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchgeführt (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die im Gebiet vorhandenen Individuen der Zauneidechse werden in einen geeigneten, möglichst nahe gelegenen Lebensraum umgesiedelt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden im Zeitraum von April bis Oktober regelmäßig Fangtermine stattfinden, um möglichst viele Individuen der Zauneidechse aus dem Plangebiet zu entfernen und sie in einem nahe gelegenen Ausweichlebensraum umzusiedeln.

Die Firma Kaufland schließt daher mit der Eigentümerin eines Grundstückes (Flurstück 1286, Gemarkung Bad Saulgau) einen Nutzungsvertrag über 25 Jahre. Das Grundstück befindet sich in etwa 1 km Entfernung zum Plangebiet. Dort können die Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen durch das Entfernen von Gehölzaufwuchs, die Anlage von Sandlinsen für die Eiablage und Totholzhaufen als Versteck- und Überwinterungshabitate optimiert werden.

Konkrete Maßnahmen:

- Fällen von fünf Fichten auf dem Flurstück 1286. Die Stämme sind in ca. 2 m lange Teilstücke zu teilen und in der Kiesgrube zu belassen. Das Reisig ist zu trennen und teilweise abzufahren. Wurzelstöcke bleiben erhalten.
- Holz- und Grünmüll beseitigen und abfahren, Menge ca. 100 m³
- Entfernen von Gehölzaufwuchs auf einer Fläche von ca. 50 m². Das Material ist abzufahren. Wurzelstöcke bleiben erhalten. Abstimmung vor Ort im Rahmen der Bauleitung.
- Schaffung von Rohbodenflächen auf einer Fläche von ca. 200 m² auf der südexponierten Hangfläche durch Abschieben des Bodens in einer Schichtdicke von maximal 20 cm. Abgrenzung der Fläche vor Ort im Rahmen der Bauleitung. Das abgeschobene Material ist zu entsorgen.
- Schaffung von zwei Sandmulden durch Modellieren des Geländes und Einbringen von Natursand in einer Schichtdicke von 50 - 80 cm (Sandmenge ca. 30 t). Abgrenzung der Fläche vor Ort im Rahmen der Bauleitung.
- Einbringen von Gehölzschnittgut von Laubbäumen als Versteckmöglichkeiten, ca. 15 m³. Abstimmung vor Ort im Rahmen der Bauleitung.

h) Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird erfüllt:

ja

nein

4.2 Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

a) Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?

ja nein

Ein vorhabenbedingtes Verletzen oder Töten von Individuen kann nicht ausgeschlossen werden, da sämtli-

che Habitatstrukturen durch den Bau des Lebensmittelmarktes zerstört werden.

- b) **Kann das Vorhaben bzw. die Planung zu einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren führen?** ja nein

Ohne Vermeidungsmaßnahmen kann von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos ausgegangen werden. Eine Tötung von Individuen während der Baumaßnahmen kann hierbei nicht ausgeschlossen werden.

- c) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Durch Abfangen und anschließendes Umsiedeln der Tiere kann die Zahl der getöteten Individuen signifikant reduziert werden.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.3 Erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

- a) **Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört?** ja nein

Sämtliche Räumungs- und Baufeldfreimachungsmaßnahmen werden zum Schutz der vorkommenden Vogelarten in den Wintermonaten durchgeführt. Dadurch ist von einer erheblichen Störung während der Überwinterungszeit auszugehen.

- b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Durch Abfangen und Umsiedeln der Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen kann die Störung minimiert werden.

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.4 Entnahme von wildlebenden Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

- a) **Werden wild lebende Pflanzen entnommen oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört?** ja nein

Kurze Darstellung des Konflikts mit Benennung der wesentlichen, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sowie Darstellung und ggf. Quantifizierung von Beeinträchtigungen.

- b) **Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich?** ja nein

Kurze Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen; ggf. Angabe der verbleibenden Beeinträchtigungen bei nur teilweise möglicher Vermeidung.

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

- c) **Handelt es sich um ein/e nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige/s Vorhaben bzw. Planung (§ 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG)?** ja nein
(vgl. BVerwG, Urt. vom 14.07.2011 - 9 A 12.10 - Rz.117 und 118)

Kurze Begründung, dass die Eingriffsregelung korrekt abgearbeitet worden ist, und Verweis auf die detaillierten Planunterlagen.

- d) **Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 BNatSchG)?** ja nein

Kurze Begründung.

- e) **Kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewährleistet werden (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 3 BNatSchG)?** ja nein

Beschreibung der Maßnahmen, die zum Funktionserhalt der Art bzw. ihrer Standorte vorgesehen werden können, mit Angaben zu:

- *Art und Umfang der Maßnahmen,*
- *der ökologischen Wirkungsweise,*
- *dem räumlichen Zusammenhang,*
- *Beginn und Dauer der Maßnahmen (Umsetzungszeiträumen),*
- *der Prognose, wann die ökologische Funktion erreicht sein wird,*
- *der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- *der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- *der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

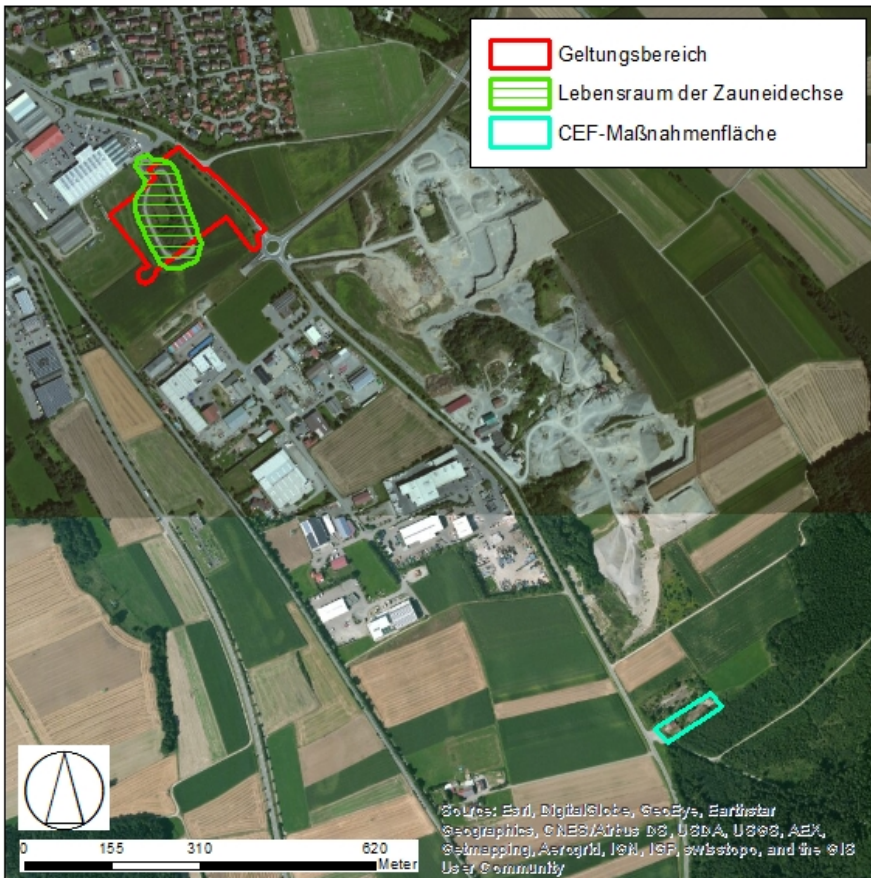
- f) **Falls kein oder kein vollständiger Funktionserhalt gewährleistet werden kann: Beschreibung der verbleibenden Beeinträchtigung/en.**

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird erfüllt:

- ja
 nein

4.5 Kartografische Darstellung

Kartografische Darstellung der in 4.1 - 4.4 aufgeführten Konflikte sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und / oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)⁶.



⁶ Die unter Punkt 3.4 und 4.5 erwähnten kartografischen Darstellungen können in einer gemeinsamen Karte erfolgen.

5. Ausnahmeverfahren

Wird im Falle der Erfüllung eines oder mehrerer Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl. Ziffern 4.1, 4.2, 4.3 und/oder 4.4) die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt?

- nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.
 ja - weiter mit Punkt 5.1 ff.

5.1 Ausnahmegründe (§ 45 Abs. 7 Satz 1 BNatSchG)

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG),
 zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG),
 für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BNatSchG),
 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG) oder
 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art (§ 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG).

Zu den betreffenden Ausnahmegründen vgl. die ausführliche Begründung in den detaillierten Planunterlagen: _____.

5.2 Zumutbare Alternativen (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG)

Existieren anderweitig zumutbare Alternativen (z.B. Standort- oder Ausführungsalternativen), die in Bezug auf die Art schonender sind?

- ja - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.
 nein - weiter mit Pkt. 5.3.

Bei ja: Textliche Kurzbeschreibung dieser Lösungen.

Bei nein: Textliche Kurzbeschreibung, welche Alternativen mit welchen Ergebnissen geprüft wurden.

Die untersuchten Alternativlösungen sind in den detaillierten Planunterlagen _____ dargestellt.

5.3 Prüfung der Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen der Art (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG; bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)

a) Erhaltungszustand vor der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population <i>(Kurze Beschreibung des Erhaltungszustands der lokalen Population (Interpretation und Einordnung der Angaben unter Pkt. 3.3.); Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Beschreibung des Erhaltungszustands der Populationen auf der übergeordneten Ebene (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>
Zauneidechse	Die Tiere im Bereich der Teststrecke sind Teil einer größeren Population, die die östlich der Platzstraße gelegene Kiesgrube besiedelt.	Die Zauneidechse ist in ganz Baden-Württemberg verbreitet, der Erhaltungszustand wird jedoch als ungünstig eingeschätzt (RL BW V).

b) Erhaltungszustand nach der Realisierung des Vorhabens bzw. der Planung?

Art	Lokal betroffene Population <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>	Populationen im natürlichen Verbreitungsgebiet <i>(Textliche Prognose und Wirkung; Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____)</i>
Zauneidechse	Die lokale Population wird durch den Eingriff nicht gefährdet, da davon auszugehen ist, dass die Tiere auf der landwirtschaftlichen Testfläche Teil eines größeren Vorkommens sind, das in der Kiesgrube östlich der Platzstraße lebt.	Die Zauneidechse ist in ganz Baden-Württemberg verbreitet, der Erhaltungszustand wird jedoch als ungünstig eingeschätzt (RL BW V).

c) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Europäischen Vogelarten**

Liegt eine Verschlechterung des aktuellen (günstigen oder ungünstigen) Erhaltungszustands der Populationen einer europäischen Vogelart vor?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen gewahrt werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,*
- der Wirkungsweise im Populationskontext,*
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),*
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,*
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement*
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).*

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

d) **Bewertung einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Art. 16 Abs. 1 FFH-RL)**

aa) **Liegt eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL vor?**

nein - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

ja

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

Wenn ja: Kann der günstige Erhaltungszustand der Populationen durch FCS-Maßnahmen erhalten werden?

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

Darstellung der Maßnahmen zur Herstellung des günstigen Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) auf lokaler Ebene bzw. im natürlichen Verbreitungsgebiet (auf Landes- oder übergeordneter Populationsebene) mit Angaben zu:

- Art und Umfang der Maßnahmen,
- der Wirkungsweise im Populationskontext,
- Zeitpunkt und Zuverlässigkeit des Erfolgseintritts (Referenzen oder Quellen),
- der Dauer von evtl. Unterhaltungsmaßnahmen,
- der Festlegung von Funktionskontrollen (Monitoring) und zum Risikomanagement
- der rechtlichen Sicherung der Maßnahmenflächen (tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit).

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

bb) **Wird bei einem ungünstigen Erhaltungszustand der Populationen einer Art des Anhangs IV der FFH-RL der Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert oder wird die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen nicht behindert?**

ja - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig, Prüfung endet hiermit.

nein - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig, Prüfung endet hiermit.

Kurze Begründung:

Verweis auf die detaillierten Planunterlagen: _____.

6. Fazit

6.1 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG

nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

erfüllt - weiter mit Pkt. 6.2.

6.2 Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und/oder der vorgesehenen FCS-Maßnahmen

sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) nicht erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist unzulässig.

sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (ggf. i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) erfüllt - Vorhaben bzw. Planung ist zulässig.

Bad Saulgau

Ergebnisse der Zauneidechsenumsiedlung

**Bebauungsplan
„An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“**



1 EINFÜHRUNG

Die Firma Kaufland plant die Verlagerung ihres bestehenden Kaufland-Markts in Bad Saulgau vom derzeitigen Standort „Schlehenrain 1“ an den Standort „Platzstraße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Im Rahmen der Begehungen des Plangebiets im Jahr 2015 konnte im Plangebiet eine Population der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden.

Da die Zauneidechse das Gebiet ganzjährig nutzt, wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen, Untere Naturschutzbehörde, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchgeführt (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG), um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird. Eine ehemalige Kiesgrube in der Nähe des Plangebiets wurde entbuscht sowie Sandlinsen und Totholz eingebracht (verweis auf das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“).

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu vermeiden, müssen vor Beginn der Baumaßnahmen regelmäßig Fangtermine stattfinden, um möglichst viele Individuen der Zauneidechse in den Ausweichlebensraum umzusiedeln.

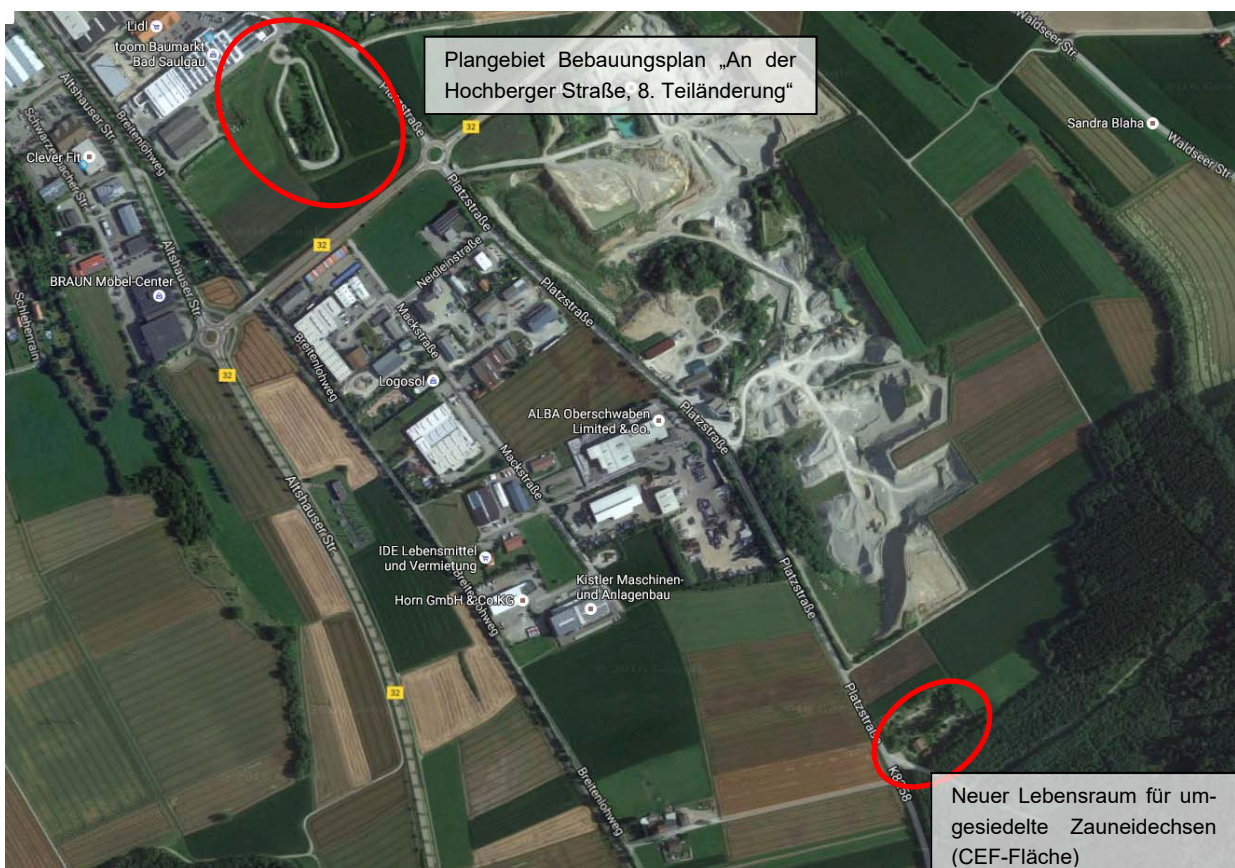


Abbildung 1: Google 2016, Ergänzungen Planstatt Senner

2 METHODEN

Im Plangebiet wurden an als Zauneidechsenlebensraum geeigneten Stellen zahlreiche Verstecke aus Teerpappe ausgebracht (Abb. 2), unter denen sich die Tiere während der Nacht und bei kühler Witterung verstecken konnten. Es fanden 10 Fangtermine in den frühen Morgenstunden bzw. bei kühlem Wetter statt. Die Matten wurden vorsichtig angehoben. Wenn sich Zauneidechsen darunter befanden, wurden diese mit der Hand gefangen, in Stoffbeuteln zur CEF-Fläche verbracht und dort in der Nähe einer Deckungsmöglichkeit freigelassen.



Abbildung 2: Teerpappe als Zauneidechsenverstecke im Plangebiet

3 ERGEBNISSE

Bis zum Ende der Fangtätigkeiten am 08.07.2011 konnten Insgesamt 11 Zauneidechsen (5 Männchen, 3 Weibchen, 3 Jungtiere) im Plangebiet gefangen und in die vorbereitete CEF-Fläche verbracht werden (Tabelle 1, Abb. 3).

Tabelle 1: Wetterbedingungen, Uhrzeit und Ergebnisse der 10 Fangtermine

Datum	Wetter	Uhrzeit	Männchen	Weibchen	Jungtiere
11.05.2016	10°C, bedeckt	7.30 - 9.00	-	1	2
24.05.2016	10°C, bedeckt	10.30 - 11.00	1	-	-
02.06.2016	15°C, bedeckt	10.30 - 11.00	2	1	-
09.06.2016	15°C, Regen	9.00 - 9.30	-	1	-
15.06.2016	13°C, bedeckt	7.00 - 8.00	-	-	-
22.06.2016	17°C, sonnig	5.30 - 7.00	-	-	-
28.06.2016	16°C, bedeckt	7.00 - 7.30	1	-	1
30.06.2016	15°C, Regen	7.00 - 8.30	-	-	-
05.07.2016	14°C, bedeckt	7.00 - 8.00	-	-	-
08.07.2016	15°C, sonnig	7.00 - 7.30	1	-	-
Summe			5	3	3

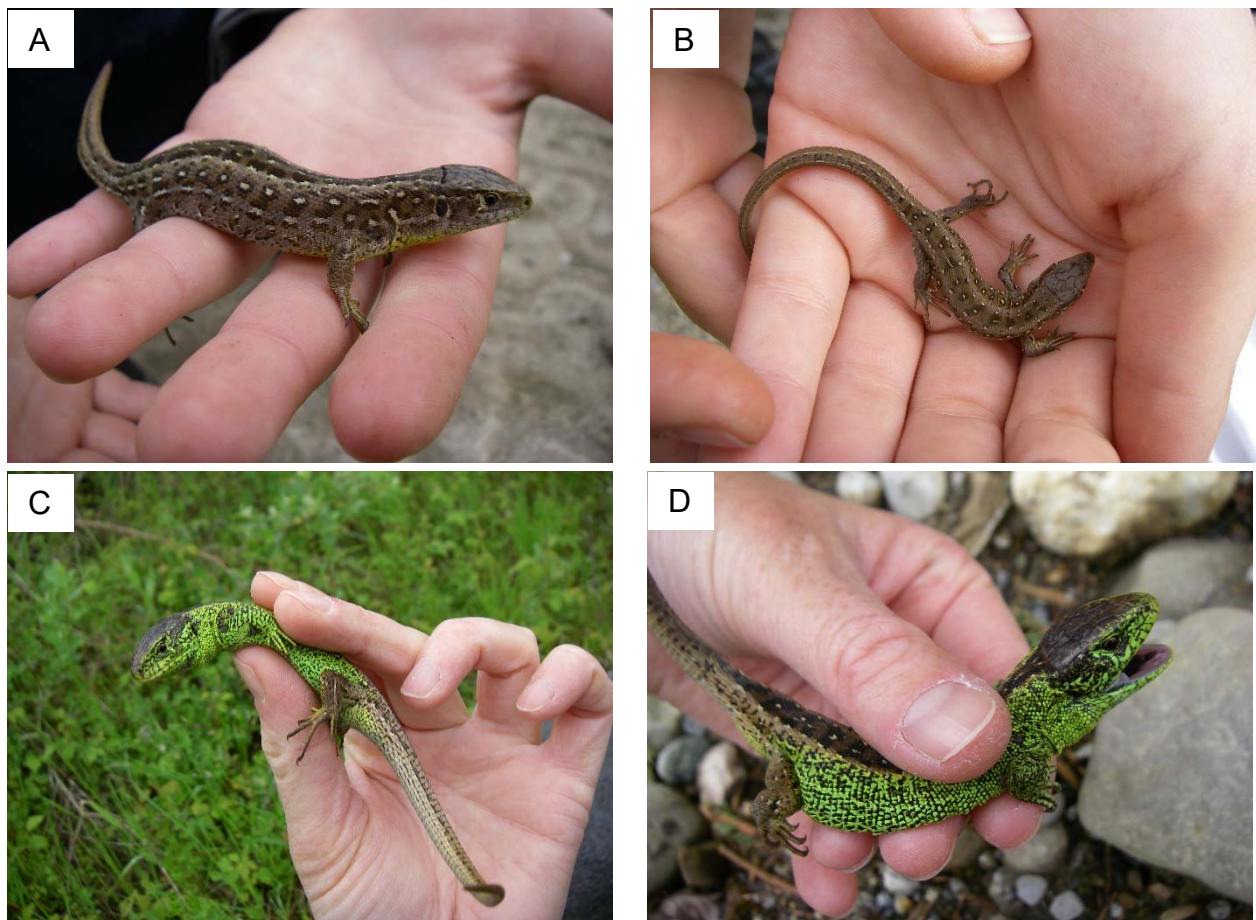


Abbildung 3: Zauneidechsen aus dem Plangebiet: A adultes Weibchen, B Jungtier, C+D adulte Männchen

4 FAZIT

Mit der Umsiedlung der gefangenen Zauneidechsenindividuen wurde sichergestellt, dass die ökologische Funktion gewährleistet und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Zudem wird das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) vermieden.

Eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung des Bebauungsplangebiets „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung“ wird empfohlen, bei der die besiedelten Bereiche nochmals abgesucht und ggf. fliehende Tiere abgefangen werden.

Planstatt Senner, Heide Wagner

Von: Hafen, Gerhard <Gerhard.Hafen@lrasig.de>
Gesendet: Montag, 19. September 2016 17:34
An: Planstatt Senner, Heide Wagner
Betreff: AW: BPL "An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung" Bad Saulgau - Ergebnisprotokoll Zauneidechsenumsiedlung

Sehr geehrte Frau Wagner,

nach Prüfung des Ergebnisprotokolls der Zauneidechsenumsiedlung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung, Bad Saulgau, kann die Untere Naturschutzbehörde feststellen, dass die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen(CEF) zur Umsiedlung der Zauneidechsen in sach- und fachgerechter Weise durchgeführt wurden und durch das beauftragte Fachbüro abgeschlossen wurden. Mit der Umsiedlung der abgefangenen Zauneidechsen wurde sichergestellt, dass die ökologische Funktion im räumlichen Verbund weiterhin erfüllt (§44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population verhindert wird.

Zudem wird das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) vermieden.

Unter der Voraussetzung, dass dafür gesorgt wird, dass die im Plangebiet als besiedelt ausgemachten Bereiche vor einer Baufeldfreimachung nochmals abgesucht, ggf. fliehende Tiere abgefangen und in die vorbereitete CEF-Fläche in einer nahegelegenen Kiesgrube verbracht werden, kann - allerdings sehr zeitnah - noch eine Baufeldfreimachung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Gerhard Hafen

Landratsamt Sigmaringen
- Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz /
Untere Naturschutzbehörde -
Leopoldstrasse 4
D-72488 Sigmaringen

Telefon: +49 7571 102 2302
Telefax: +49 7571 102 2399
<mailto:gerhard.hafen@lrasig.de> <http://www.landratsamt-sigmaringen.de>

Von: Planstatt Senner, Heide Wagner [mailto:hwagner@planstatt-senner.de]
Gesendet: Mittwoch, 24. August 2016 11:03
An: Hafen, Gerhard
Betreff: BPL "An der Hochberger Straße, 8. Teiländerung" Bad Saulgau - Ergebnisprotokoll Zauneidechsenumsiedlung

Sehr geehrter Herr Hafen,

wir haben die Umsiedlung der Zauneidechsen abgeschlossen und senden Ihnen das Ergebnisprotokoll zur Kenntnisnahme zu.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung! Ich bin jedoch erst wieder ab dem 13.9.2016 erreichbar.

Freundliche Grüße


Heide Wagner
Landschaftsarchitektin

Durchwahl: 07551 / 9199-15
Email: hwagner@planstatt-senner.de

Überlingen • Stuttgart • München

PLANSTATT SENNER 

Johann Senner | Freier Landschaftsarchitekt BDLA | SRL | Dipl. Ing. (FH) | Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung
Planstatt Senner | Breitlestraße 21 | 88662 Überlingen | Telefon: +49(0)7551-9199-0 | Fax: +49(0)7551-9199-29 | info@planstatt-senner.de | www.planstatt-senner.de

 Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist

Gerhard Hafen
Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz

Landratsamt Sigmaringen
Leopoldstraße 4
72488 Sigmaringen

Telefon: +49 7571 102 2302
Telefax: +49 7571 102 2399
E-Mail: Gerhard.Hafen@lrasig.de



Besuchen Sie uns im Internet: www.landkreis-sigmaringen.de

Der Inhalt dieser eMail ist ausschliesslich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser eMail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser eMail unzulässig ist. Wir bitten Sie sich in diesem Fall mit dem Absender der eMail in Verbindung zu setzen.