GEMEINDE: LONSEE

GEMARKUNG: HALZHAUSEN/LONSEE

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„SEEBLICK“

Entwurf. 17.11.2025

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

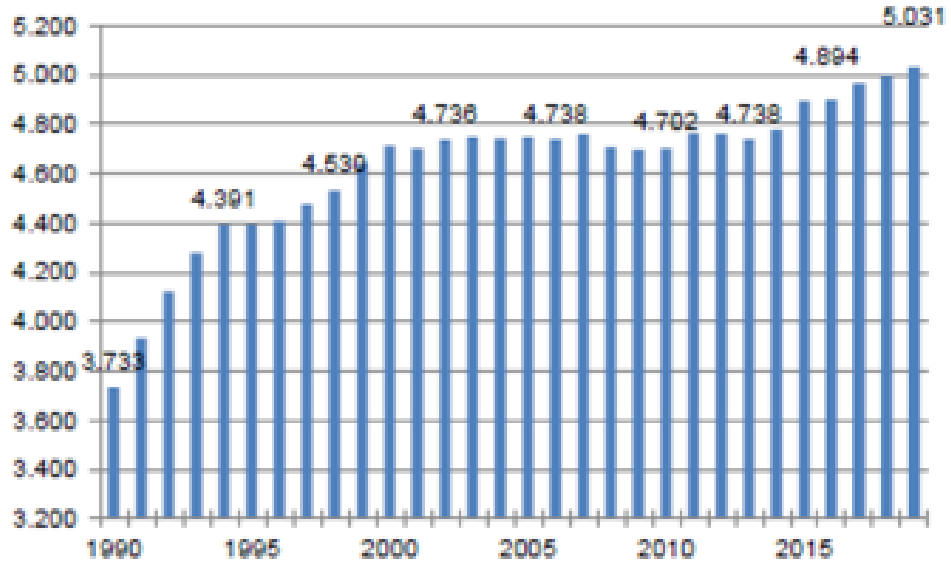
1.1.1 Städtebauliche Beschreibung

Die Gemeinde Lonsee liegt im Norden des Alb-Donau-Kreises im südlichen Baden-Württemberg an der ICE-Bahnstrecke und Bundesstraße B 10 zwischen Ulm und dem Großraum Stuttgart. Vom Lonetopf im Ortsteil Urspring schlängelt sich die Lone durch die Ortsteile Urspring, Lonsee und Halzhausen. Auf den Anhöhen liegen die Ortsteile Ettlenschieß, Sinabronn, Luizhausen und Radelstetten. Insgesamt zählt die Gemeinde mit den sieben Ortsteilen ca. 5.200 Einwohner.

Durch die gute vorhandene Infrastruktur, die ausgebauten Verkehrswege Bahn und Straße und die ausgewogene vorausschauende Baugrundpolitik hat die Gemeinde Lonsee die letzten Jahre ein enormes Wachstum erfahren. Die Bevölkerung nahm zwischen 1990 und heute um ca. 40 % zu. Die Entwicklung im Alb-Donau-Kreis und in Baden – Württemberg lag im Vergleich weit darunter.

Auch für die zukünftige Entwicklung prognostiziert das Statische Landesamt eine weitere überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerungszahlen bis zum Prognosehorizont 2035.

Abbildung 24: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Februar 2021

Durch eine kontinuierliche Ausweisung von Gewerbeflächen konnte die Anzahl der Beschäftigten seit dem Jahre 2000 bis heute fast verdoppelt werden.

1.1.2 Einzelhandel

Im Jahre 1990 wurde mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Eberles Mauer“ die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes geschaffen. Damit wurde zum ersten Mal in Lonsee die Möglichkeit zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel möglich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2012 konnte mit der Ausweisung eines Sondergebietes die Verkaufsfläche auf 2.000 m² erhöht werden, wodurch ein Umbau/Erweiterung zum Vollsortimenter als Grundversorgung möglich wurde.

Darüber hinaus gibt es neben einem Bäcker, einem Metzger, einem Biomarkt sowie einem Mühlenladen keine Nahversorgungsbetriebe.

Eine Lebensmittelversorgung im günstigen Discountbereich ist in Lonsee nicht vorhanden. Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2020). Discounter sind wegen des Preisvorteiles und ihres übersichtlichen Sortimentes bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern.

Somit fehlt momentan ein wichtiger Eckpfeiler in der Grundversorgung der Bevölkerung von Lonsee. Die Wettbewerbssituation in Lonsee kann als moderat eingestuft werden.

In einem von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Jahre 2022 erstellten Gutachten wird dargelegt, dass der Handelsplatz Lonsee ein Einzugsgebiet von ca. 14.300 Einwohner hat. Der Zentralitätswert beträgt ca. 70 %. Die restlichen 30 % der Kaufkraft fließen in die Nachbargemeinden nach Dornstadt, Langenau und Geislingen.

In der Bevölkerung von Lonsee besteht deshalb der große Wunsch einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Diesem Wunsch möchte auch die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat nachkommen.

Mit der Neuansiedlung sollen externe Einkaufsfahrten vermieden werden. Der Abfluss der Kaufkraft soll reduziert werden und damit der Nahversorgungsstandort in Lonsee gestärkt werden. Durch die räumliche Nähe sollen Synergieeffekte bei den Verkaufswegen und der Nutzung der Stellplätze erzielt werden.

1.1.3 Wohnbebauung

Weiterhin besteht in Lonsee eine ungebremste Nachfrage nach Wohnraum. Bisher wurden im ländlichen Bereich großflächige Lebensmittelmärkte überwiegend eingeschossig errichtet. Um zukünftig flächenschonender mit Grund und Boden umzugehen, bestanden zunächst Überlegungen, dass in zwei Obergeschossen des geplanten Lebensmittelmarktes eine Wohnbebauung zuzulassen.

Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass es schwierig ist, eine Wohnnutzung in dem Markt zu integrieren. Zu den Problemen zählen der Immissionsschutz und bautechnische/statische Anforderungen (keine Stützen im Markt, Ableitung Grundleitungen aus Wohnbebauung etc.) Aufgrund dessen wurde im weiteren Verfahren auf die Wohnnutzung verzichtet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

1.1.4 Neubau Feuerwehrgebäude

Die Gemeinde Lonsee unterhält derzeit in allen Ortsteilen einzelne Feuerwehrabteilungen. Es wird zunehmend schwerer für die ehrenamtliche Tätigkeit Feuerwehrleute zu finden. Besonders in der Tagschleife ist es schwierig, in den einzelnen Abteilungen ausreichend Personal bereitzustellen.

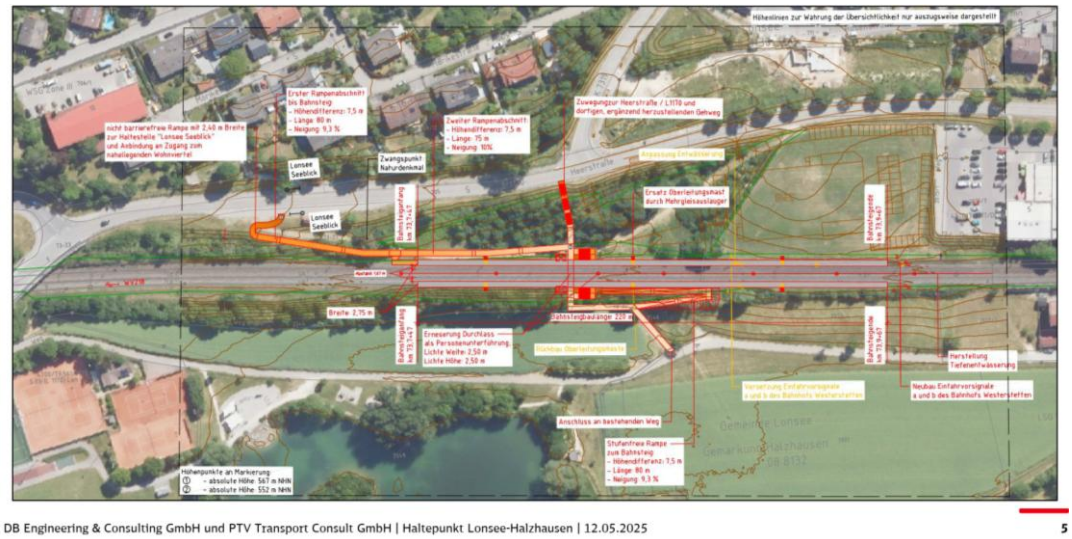
Der Feuerwehrbedarfsplan schlägt den Bau eines zentralen Feuerwehrhauses in der Tallage vor. Dadurch können die Abteilungen Lonsee, Halzhausen und Sinabronn zusammengefasst werden. Der Bedarfsplan weist einen Standort im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscounters aus. In einer Machbarkeitsstudie hat das Architekturbüro Ott festgestellt, dass auf der Fläche nördlich des vorliegenden Plangebietes zwischen der Bahnlinie und der Landstraße L 1170 ausreichend Platz für die Ansiedlung der notwendigen Einrichtungen (Stellplätze +Waschhalle) zur

Verfügung steht. Das geplante Feuerwehrgelände ist **nicht** Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

1.1.5 Neuanlage Bahnhalt

Der Regionalverband Donau/Iller prüft in Zusammenarbeit mit dem Verein Regio S-Bahn Donau-Iller e. V. die Neuanlage eines weiteren Bahnhaltes in der Gemeinde Lonsee. Derzeit befindet sich ein Bahnhalt im Ortsteil Urspring und ein Bahnhalt im Ortsteil Lonsee. Der Bahnhalt Lonsee befindet sich am Rand der nördlichen Peripherie des Hauptortes. Ein neuer Standort ist aufgrund der Bahnsteiganordnung nur in einer Zwischengeraden entlang der Bahnlinie möglich. Ein möglicher Standort befindet sich in räumlicher Nähe zum vorliegenden Plangebiet. In einer Machbarkeitsstudie des Büros DB Engineering & Consulting vom 30.04.2025 konnte aufgezeigt werden, dass an dieser Stelle neben einem Feuerwehrhaus und Lebensmitteldiscounter auch ein Bahnhalt mit einem ca. 220 m langen Bahnsteig, barrierefreien Zuwegung und Fahrradabstellmöglichkeiten möglich wäre.

Der Bahnhalt ist **nicht** Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.



Darstellung eines möglichen Bahnhalts -Variante 2, DB Engineering&Consulting

1.1.6 Vorstellungen für die Umsetzung der Maßnahmen

Die Gemeinde Lonsee konnte die Flurstücke 692 und 693/2 von der Deutschen Bahn erwerben. Bei den Grundstücken handelt es sich um Ruderalflächen, die durch den Bau der Bahnlinie und der Landstraße als Restflächen entstanden sind und auf denen über die Jahre durch natürliche Sukzession sich Feldgehölze entwickelt haben. Die Grundstücke haben keine direkte Verbindung zu dem Bahnkörper.

Am Tiefpunkt der Geländeformation befindet sich ein Durchlass für abfließendes Niederschlagswasser, das östlich der Bahnlinie anfällt. Dieser Durchlass wird auch für Spaziergänger genutzt.

Momentan sind die Grundstücke noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Die Gemeinde hat beim Eisenbahnbundesamt einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG gestellt.

In Vorgesprächen mit Vertretern des Verkehrsministeriums wurde festgestellt, dass eine Entwidmung aufgrund der bisherigen Rechtslage sich als schwierig darstellt. Zwischenzeitlich wurde der § 23 AEG erneut (26.06.25) durch den Bundestag geändert. Die geplanten Vorhaben stehen einer Realisierung eines Bahnhaltes prinzipiell nicht im Wege. Die durchgeführte Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass sowohl am vorliegenden Standort wie auch in der Nähe der Ortsmitte von Halzhausen ein Bahnhalt realisiert werden kann

Wie unter Nr. 1.1.2 beschrieben, besteht ein großes Interesse bzw. Bedarf zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters. Hierfür stehen derzeit auch mehrere Interessenten bereit, das Vorhaben zeitnah umzusetzen. Der Neubau des Feuerwehrgebäudes stellt eine mittelfristige Planung dar. Aufgrund vielseitiger weiterer Aufgaben in der Gemeinde Lonsee kann dieses Vorhaben erst in ein paar Jahren finanziert werden. Der Verein Regio S-Bahn Donau-Iller e. V. prüft derzeit in der Region wie ein S-Bahnnetz aufgebaut werden kann. Ein Bahnhalt in Lonsee ist dabei Bestandteil der Ausbauvisionen. Eine bauliche Umsetzung kann nur mit erforderlichen Zuschüssen vom Bund und Land gestemmt werden. Dieses Verfahren läuft noch mehrere Jahre.

Die Gemeinde Lonsee hat sich deshalb entschlossen, das Vorhaben „Neuansiedlung Lebensmitteldiscounter“ zuerst anzugehen und die weitere Planung zunächst zurückzustellen, bis weitere Erkenntnisse gewonnen werden und eine Entwidmung der Gesamtflächen in Aussicht gestellt werden kann.

Für das vorliegende Plangebiet ist trotzdem eine Teilentwidmung von ca. 500 m² (Flst. 692/1) erforderlich. Diese Teilfläche hat keinerlei Einfluss auf einen möglichen Bau eines Bahnhaltes. Die bisherigen Funktionen des Flst. 692 für die Niederschlags-wasserableitung, als Fußweg zur Querung der Bahnlinie oder als Baustellenzufahrt für eine Bahnhaltbaustelle bleiben weiterhin uneingeschränkt erhalten. Aufgrund dessen erhofft sich die Gemeinde Lonsee, dass der Antrag auf Teilentwidmung beim Eisenbahnbundesamt Zustimmung findet.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird deshalb für das Baugrundstück „Lebensmitteldiscounter“ ein Verfahren zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans „Seeblick“ eingeleitet.

Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden objektbezogenen Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Seeblick“ werden ca. 0,5 ha bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Mischgebiet umgewandelt.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht, eine Engriff- Ausgleichsbilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

3 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 13.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeblick“ beschlossen. Am 14.03.2024 fand bereits ein vorgezogener Scopingtermin mit den betroffenen Behörden statt. Im Zeitraum vom 27.05.2024-27.06.2024 wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der Gemeinderatsitzung am 17.11.2025 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im zwischen den Ortsteilen Lonsee und Halzhausen der Gemeinde Lonsee. Es liegt zwischen der Bahnlinie Ulm-Stuttgart und der Landstraße L1170.

Das Plangebiet erstreckt sich über Teile der Grundstücke der Flurstücks-Nummern: 2075 der Gemarkung Halzhausen und die Flurstücke 692 und 705 der Gemarkung Lonsee.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,72 ha.

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet fällt in Richtung Lonetal und in Richtung Norden. Die extremen Höhenkoten befinden sich mit 566,50 im Südosten und mit 559,00 im Nordwesten.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

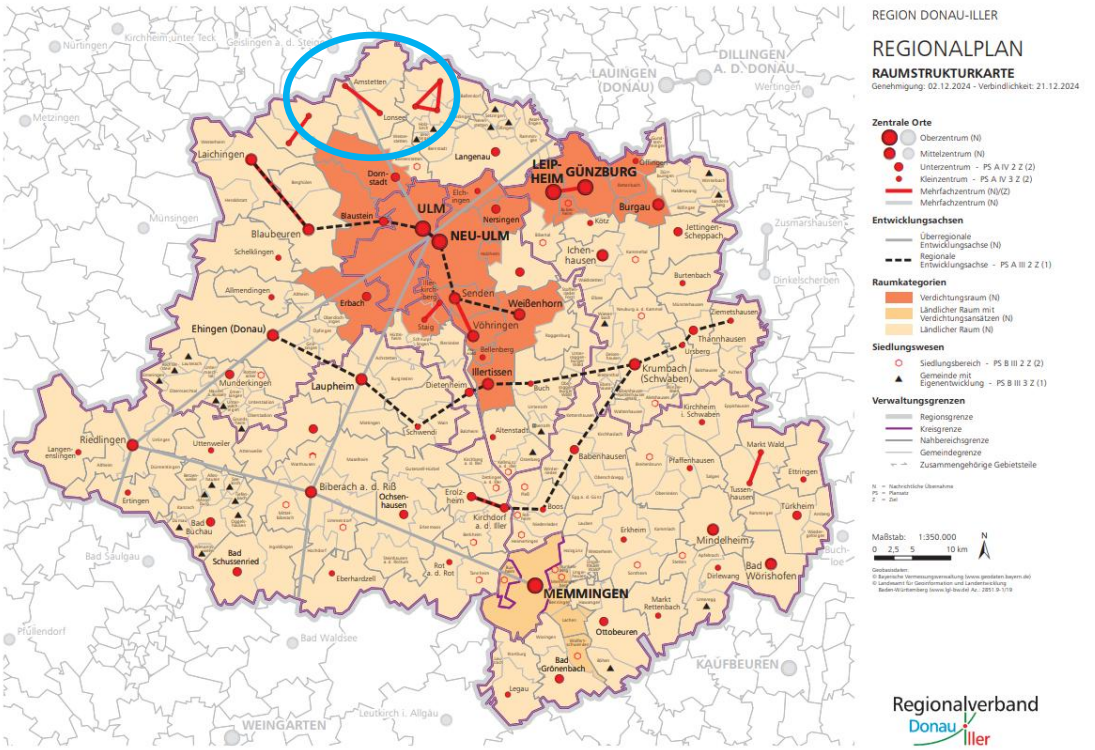
5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbandes Donau-Iller (RVDI). Der Regionalplan wurde im Gesamten fortgeschrieben und ist seit 21.12.2024 verbindlich.

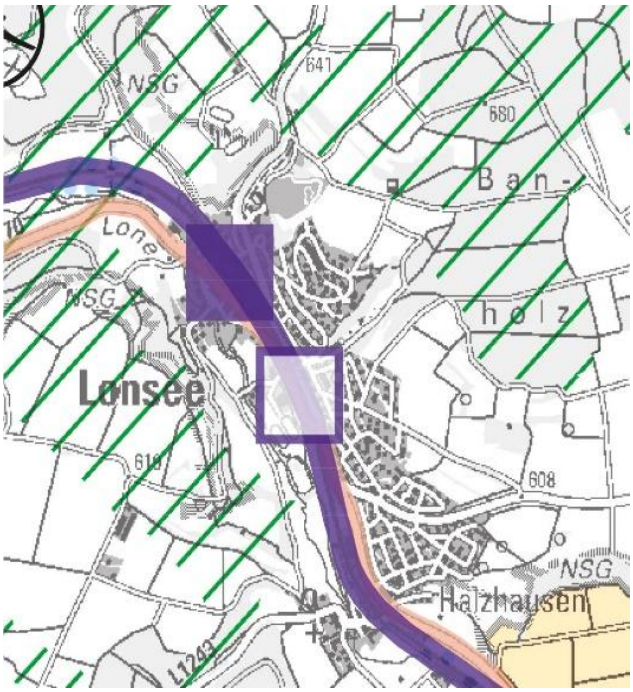
Entsprechend der Raumstrukturkarte befindet sich Lonsee auf der überregionalen Entwicklungsachse zwischen dem Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und dem Mittelzentrum Geislingen entlang der B 10 und der ICE-Bahnstrecke Ulm - Stuttgart. Lonsee bildet zusammen mit Amstetten ein Kleinzentrum als Doppelzentrum.

Ausschlaggebend dafür ist die gute Infrastruktur im ansonsten ländlich geprägten Raum und das Angebot an Grundversorgungseinrichtungen.

Bauliche Entwicklungen sollen entlang der Entwicklungsachsen stattfinden, sowohl auf Wohnungsbauebene als auch im Gewerbebau. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.



Quelle: Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller



Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes weist keine Beeinträchtigungen des Plangebietes auf. Die betreffende Fläche ist keine Vorrangflur (gelb) für Landwirtschaft.

Der vorhandene regionale Grünzug (grün gestreift) westlich des Planbereiches wird nicht beeinträchtigt.

In diesem Bereich ist er als Landschaftsschutzgebiet (LSG) unter Schutz gestellt und wird von der Planung nicht tangiert. Die Ziele des RP werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

5.1.1 **Insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind gem. dem Regionalplan zu beachten bzw. zu berücksichtigen:**

B I 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, auf Grund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

B IV 2 Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

G (1) In allen Städten, Märkten und Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden.

Z (2) Flächen für die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Unter-, Mittel- oder Oberzentren ausgewiesen werden. Abweichungen hiervon sind zur Sicherung einer flächendeckenden Grundversorgung möglich. Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig.

Z (3) Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne geschaffen werden. Ausnahmen hiervon sind zur eigenen Versorgung einer Gemeinde oder von Stadt- und Ortsteilen möglich, wenn keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die zentralörtlichen Versorgungskerne oder auf andere Kommunen zu erwarten sind.

Z (4) Standorte für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten müssen städtebaulich integriert sein oder werden. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt dem Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten dient.

Z (5) Die zentralörtlichen Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf als Vorranggebiete festgelegt.

G (6) Die Kommunen mit zentralörtlichen Versorgungskernen nach Z (5) sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung in Form von zentralörtlichen Versorgungsbereichen konkretisieren.

Z (7) Bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne angesiedelt werden, sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², zu beschränken.

Z (8) Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration).

Z (9) Die regionale Sortimentsliste unterscheidet „nahversorgungsrelevante Sortimente“, „zentrenrelevante Sortimente“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente“.

5.1.2 Abwägung:

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Lonsee stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, grünordnerische Festsetzungen). Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um eine kleinflächige Grünfläche. Sie ist als Grenzertragsflur ausgewiesen, welche aus Sicht der Landwirtschaft umgenutzt werden kann.

Siedlungsentwicklung:

Die Weiterentwicklung der Nahversorgung trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde, die auf einer Entwicklungsachse liegt, bei. Das Plangebiet schließt an die bestehende Handelsflächen an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet (zusätzliche Wohnnutzung). Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist.

Einzelhandel:

In allen Gemeinden soll eine angemessene und verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung gewährleistet werden. Für alle Gemeinden ist zur Nahversorgung ein Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² zulässig.

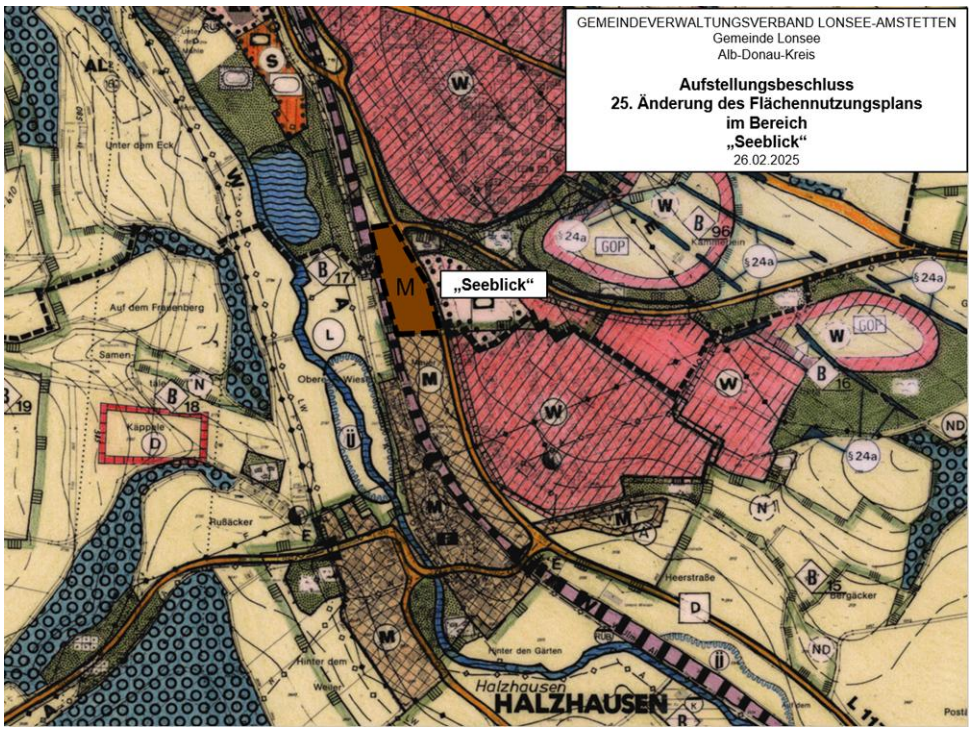
Dem Grundsatz und dem Ziel der Regionalplanung wird entsprochen. Durch den in Lonsee existierenden Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² ist die Grundversorgung bereits abgedeckt. In Absprache mit den Behörden der

Raumordnung und basierend auf dem erstellten Gutachten wurden weitere 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter der Gemeinde Lonsee zugesagt. Durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde in einer Auswirkungsanalyse (14.02.2025) zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nachgewiesen, dass das Konzentrations-, das Intergrations-, das Konqurenz- und das Agglomerationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten werden. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Amstetten-Lonsee aus dem Jahr 1996. Dort ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Öffentliche Grünfläche“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt. Die vorliegende Planung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert. In der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands Lonsee-Amstetten wurde am 26.02.2025 der Änderungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 10.03.2025 bis 10.04.2025 wurde die frühzeitige Behörden – und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des objektbezogenen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



Ausschnitt: 25. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.02.2025, unmaßstäblich, genordet

6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

In der Gemeinde Lonsee gibt es derzeit keine Brachfläche oder leerstehende Hofstelle in der Größe und Lage, um den Bedürfnissen für einen Lebensmitteldiscounter zu entsprechen.

Der vorliegende Standort ist eine Restfläche zwischen zwei Verkehrswegen (Bahn und Landstraße). Sie zeichnet sich aus durch die gute verkehrliche Anbindung. Durch die räumliche Nähe zum bestehenden Supermarkt sollen Synergieeffekte bei den Verkaufswegen und der Nutzung der Stellplätze erzielt werden.

Durch die Ermöglichung von Wohnungen oberhalb des Lebensmitteldiscounters wird dem sparsamen Flächenverbrauch Rechnung getragen.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinde bzw. besteht eine Kaufoption für die Gemeinde Lonsee. Das Flurstück 692 konnte die Gemeinde Lonsee von der Deutschen Bahn erwerben. Momentan ist das Grundstück noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Die Gemeinde hat beim Eisenbahnbundesamt einen Antrag für das Teilflurstück 692/1 auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG gestellt (s. auch Ausführung unter Nr. 1.1.6).

7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III und III A der Landeswasserversorgung Stuttgart.

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

Auf dem westlich und nördlich angrenzenden Bahngelände befindet sich das Biotop Nr. 174254251171 und 174254251172 „Felsige Böschungen mit Hecken und Magerrasen. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht unmittelbar tangiert.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von einer Biotopverbundfläche für trockene Standorte (Kernraum) tangiert.

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ_{10}, HQ_{100} und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7.9 Kampfmittel

Für das Gebiet wurde eine Luftbildauswertung mit einer Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde das Plangebiet als Verdachtsfläche vom Gutachter eingestuft.

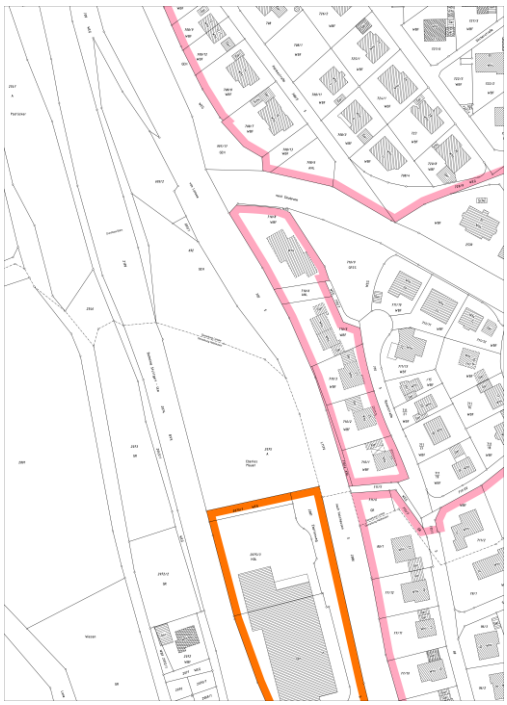
8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Im nördlichen Plangebiet sind einzelne Gehölze vorhanden.

Luftbild des Plangebietes:

Westlich grenzt die Bahnlinie Ulm-Stuttgart an, östlich Landstraße L1170. Im Süden befindet sich der Rewe-Markt mit seinen Parkflächen. Im Norden grenzt eine Geländeverwerfung mit Feldgehölzen an.

In der nachfolgenden Abbildung ist die umgebende Bebauung dargestellt.



Darstellung der Umgebungsbebauung

9 Flurbilanz und Bodenpotenzial

9.1 Flurbilanzkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung und ist in der Flurbilanzkarte nicht bewertet.

9.2 Bodenpotenzialkarte

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb des Grenzpotenzial

Ausschnitt Bodenpotenzialkarte

10 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über einen neuen Anschluss an die L 1170 erschlossen. Über eine Verlängerung der Straße „Eberlesweg“ findet die innerörtliche Verknüpfung mit dem südlich angrenzenden Gebiet statt.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Gebiets wird an der Landstraße eine Fußgängerschutzanlage (Fußgängerampel) installiert. Bis zur Querungsstelle wird ein Gehweg entlang der Landstraße angelegt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu fassen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine extensive Dachbegrünung zurückzuhalten und zu verdunsten. Ein notwendiger Überlauf ist unterirdisch zu versickern:

Die Flächen der Zufahrtsbereiche und der Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Notüberläufe können unterirdisch versickert werden.

Sämtliches Niederschlagswasser, welches unterirdisch zur Versickerung gebracht wird, muss mit einer technischen Anlage vorbehandelt werden.

Das Straßenwasser der Landstraße entwässert entsprechend dem Bestand über das Bankett in die Straßenböschung bzw. über Straßeneinläufe in den Mischwasserkanal.

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Durch das örtliche Wasserleitungsnetz können für das erforderliche Löschwasser 85 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Die Differenz zu 96 m³/h muss in einem Löschwasserbehälter bereitgestellt werden.

Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom, Telekommunikation und Erdgas kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

11 Begründung der Plankonzeption

11.1 Art der Baulichen Nutzung

Als Ziel soll der objektbezogene Bebauungsplan die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglichen. In dem Gutachten der GMA wurde dargelegt, dass ein Lebensmitteldiscounter mit einer Nettoverkaufsfläche von 1.000 m² keine negativen Auswirkungen, auf die in der Nachbarschaft und im Umland ansässigen Märkte hat. Alle Auswirkungen sind lediglich wettbewerblicher Art.

In Vorgesprächen mit den Vertretern der Raumordnung (RPT, RVDI, LRA) wurde klargestellt, dass am Handelsplatz Lonsee neben dem ausgewiesenen Sondergebiet mit einer Nettoverkaufsfläche von 2.000 m² kein weiterer großflächiger Markt entstehen kann. Dies ist rechtlich nicht zulässig, da dies den übergeordneten Zielen der Raumordnung, konkret dem Landesentwicklungsplan widerspricht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen werden.

Um die Nutzung Einzelhandel zu ermöglichen, wurde deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO wurden dahingehend beschränkt, dass Gewerbebetriebe nur als Einzelhandelsbetriebe in Form von eines Lebensmittelmarktes inklusive Randsortimente (Non-Food-Artikel) sowie Bäckerstand mit Sitzbereich zulässig sind.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO sind nicht zulässig, da für diese kein Bedarf vorhanden ist und diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da hierfür bei der objektbezogenen Planung keine Nachfrage besteht.

Die o.b. Einschränkung der Nutzungen wird damit begründet, dass es sich um einen objektbezogenen Bebauungsplan handelt. Das Plangebiet lässt aufgrund der Größe keine weiteren Betriebe als den geplante Einzelhandelsbetrieb zu. Mit dieser Einschränkung lässt sich auch der Konflikt mit der benachbarten Wohnbebauung in Bezug auf die Lärmimmissionen deutlich besser konkretisieren.

Durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde in einer Auswirkungsanalyse (14.02.2025) zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nachgewiesen, dass das Konzentrations-, das Integration-, das Konkurrenz- und das Agglomerationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

11.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung des Baufeldes zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf den für ein Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze festgelegten Orientierungswert von 0,8 festgesetzt.

Da der geplante Markt Stellplätze und Zufahrten benötigt, ergibt sich ein hoher Versiegelungsgrad. Aufgrund dessen wurde gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

11.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt. Um neben dem Einzelhandelsbetrieb auch eine Tiefgarage zu ermöglichen, wurde die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

11.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung für die Realisierung von einem Vollgeschoss ab Fußbodenhöhe gewährleistet.

11.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass im Untergeschoss auch eine Tiefgarage möglich ist.

11.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies wird erforderlich, da für Gebäude für den Einzelhandel die Längenbeschränkung der offenen Bauweise mit maximal 50 m nicht ausreichend ist.

11.4 Bahnbetriebsflächen

Wie bereits unter Nr. 1.1.6 erläutert, sind Teile des Plangebiets noch eisenbahnrechtlich gewidmet und somit der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde Lonsee entzogen. Aufgrund dessen musste eine zeitliche Abhängigkeit der Wirkung des Bebauungsplanes definiert werden

11.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine maximale Ausnutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung der Vorgaben des Anbauverbotes der Straßenbauverwaltung gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen, welche Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

11.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde auf Grund der Anbauverbotszone der L 1170 Straße bzw. der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

11.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Zufahrt zur L 1170. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

11.8 Lärmschutzvorkehrungen

Zur Beurteilung des Konflikts mit der angrenzenden Wohnbebauung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die zukünftige Nutzung keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen. Zur Klarstellung wurde festgesetzt, dass die Anlieferung des Marktes im Nachtzeitraum ausgeschlossen ist.

11.9 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

11.10 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

11.11 Leitungsrechte

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Mischwassersammler DN 400 der Gemeinde Lonsee. Zur besseren Bebauung des Grundstücks wird dieser auf die Ostseite umgelegt. Zudem wird in der Trasse auch eine öffentliche Wasserleitung mitverlegt. Damit die Unterhaltung, Wartung und mögliche Erneuerung der Leitungen dauerhaft möglich sind, muss die Leitungstrasse von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Sofern entsprechende Maßnahmen für die o. g. Belange getroffen werden kann die Gemeinde Lonsee auch Ausnahmen zulassen.

Die Ausweisung des Standorts für den neuen Lebensmittelmarktes ist aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Rewe-Markt erfolgt. Dadurch sollen Synergieeffekte bei den Parkplatzflächen und bei dem Zielverkehr erreicht werden. Deshalb ist eine verkehrstechnische Verknüpfung beider Märkte notwendig. Dies wird durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gewährleistet.

11.12 Grünflächen

Als Blendschutz zur Landstraße wurde eine Hecke vorgeschrieben.

11.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11.13.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der geringen Platzverhältnisse wird eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers notwendig. Deshalb wurde eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Zudem sind Stellplätze und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

11.13.2 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln und Eidechsen wurden entsprechende Maßnahmen gemäß dem erstellten Artenschutzgutachten festgesetzt.

11.13.3 Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Ausgleichsmaßnahmen geplant.

11.14 Zuordnungsfestsetzung

Zur Refinanzierung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden diese dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

11.15 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Blendschutz zur Landstraße wurde eine Hecke vorgeschrieben.

11.16 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

11.17 Örtliche Bauvorschriften

11.17.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.17.1.1 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Da aufgrund der Platzverhältnisse ein begrüntes Flachdach für die Niederschlagswasserbewirtschaftung zwingend notwendig wird, wurden nur Flachdächer zugelassen.

11.17.1.2 Materialien

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

11.17.1.3 Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dachlandschaft erfolgen. Deshalb sollen diese nur geringfügig die Oberkante des Gebäudes überschreiten.

11.17.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebaulichen und den umweltschützenden Belangen.

11.17.2.1 Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten, sind Zufahrts- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

11.17.2.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle im Baugebiet und zur Förderung des gesellschaftlichen Kontaktes sowie aus städtebaulichen Gründen wurden die Höhe und die Art der Einfriedungen begrenzt.

11.17.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Böschungen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatischen Anforderungen entspricht.

11.17.2.4 Verwendung von Erdaushubmaterial

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

11.17.2.5 Verbot – Anlegen von Schottergärten

Schottergärten bieten Kleintieren, wie Vögel und Insekten keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was sich negativ auf das Stadtklima auswirkt.

Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Zudem regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO), dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

11.17.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

11.17.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild und die umliegenden Verkehrswege.

12 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

12.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Irsch und Rauh erstellt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt. Durch die Maßnahme entsteht ein Eingriff von 3.407 m².

Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Lonsee erbracht. Die Ökokontofläche 13, „Waldrefugium“ wurde 2019 aus der waldbaulichen Nutzung genommen. Die ökologische Aufwertung, die die Waldfläche dadurch erfährt, kann anteilig auf die Baumaßnahme angerechnet werden.

12.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt durch das Biobüro Schreiber erstellt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass sofern die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Vorgezogenen cef-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Immissionsschutz

13.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie Ulm-Stuttgart und zur Landstraße L 1170. Für die geplante Nutzung gibt es keinen Konflikt mit den Vekehrsimmissionen.

13.2 Betriebliche Immissionen

Der geplante Markt verursacht Lärmemissionen durch die An-/Abfahrt der Kunden und die Anlieferung. Östlich der Landstraße befindet sich das Wohngebiet „Postäcker“, das ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Das Wohngebiet ist durch den bestehenden Rewe-Markt bereits vorbelastet. In einem Lärmgutachten wurden die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht. Dabei wurde auch der neue Standort Feuerwehr vorsorglich mit einbezogen.

Das Gutachten des Büros Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 23.10.2025 kommt zum Ergebnis, dass durch die zukünftige Nutzung keine unzumutbaren Lärmimmissionen entstehen.

13.3 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die nach Anhang 7 der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft, 2021) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 15 % für ein Gewerbegebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

14 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Unter Einhaltung des oben beschriebenen Planungsprozesses und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Gutachten sind keine zu beachtende Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung zu erwarten.

Der Fußweg zur Querstelle am Bahnkörper bleibt weiterhin erhalten.

15 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	7.264 m²	100,0 %
Nettobauland	5.281 m²	72,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.498 m²	20,6 %
Öffentliche Grünfläche	425 m²	5,9 %
Private Verkehrsfläche	60 m²	0,8 %

Aufgestellt:

Ulm, den 13.05.24/17.11.25

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Lonsee, 13.05.24/17.11.25

Bürgermeisteramt Lonsee
Ogger, Bürgermeister