



KONZEPT ZUR SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG IN DER GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN UND DER STADT SULZBURG

**PLANUNGSGRUNDLAGEN
PLANUNGSZIELE
STANDORTALTERNATIVEN**

**PLANUNGSSTAND: FEBRUAR 2012
ANHANG: 3 FLÄCHENSTECKBRIEFE**

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	Planerische Voraussetzungen	3
1.1	Einführung	3
1.2	Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg	4
1.3	Zusammenfassung der Situation der Nahversorgung und künftige Handlungsoptionen	7
2	Untersuchung der Handlungsalternativen und Standortalternativenprüfung	8
2.1	Vorgehensweise	8
2.2	Standortanforderungen an einen Lebensmittelmarkt.....	9
2.2.1	Flächengröße und Topographie	9
2.2.2	Verkehrsanbindung	9
2.2.3	Integration / Siedlungszusammenhang	9
2.2.4	Nutzungskonflikte / Emissionen	10
2.2.5	Flächenverfügbarkeit	10
2.2.6	Marktwirtschaftliche Attraktivität	10
2.2.7	Umweltverträglichkeit	10
2.3	Erster Untersuchungsschritt / Integrierte Standorte	11
2.3.1	Erster Untersuchungsschritt - Ballrechten-Dottingen.....	11
2.3.2	Erster Untersuchungsschritt - Sulzburg.....	17
2.4	Zweiter Untersuchungsschritt / Standorte in Ortsrandlage	20
2.4.1	Zweiter Untersuchungsschritt - Ballrechten-Dottingen.....	20
2.4.2	Zweiter Untersuchungsschritt - Sulzburg.....	29
2.5	Dritter Untersuchungsschritt – Aspekt der interkommunalen Zusammenarbeit und Detailuntersuchung der geeignetsten Standorte.....	31
2.5.1	Interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung.....	31
2.5.2	Interkommunale Kooperation zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg ..	32
2.5.3	Potenzielle Standorte unter dem Aspekt der interkommunalen Zusammenarbeit	32
2.6	Zusammenfassende Übersicht der untersuchten Standorte	34
2.6.1	Ballrechten-Dottingen.....	34
2.6.2	Sulzburg.....	35
3	Planung eines interkommunalen Lebensmittelmarktes	36
3.1	Umsetzung des Ergebnisses der Standortalternativenprüfung.....	36
3.2	Überprüfung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes für den konkreten Standort (BD17)	37
3.3	Prüfung der Vereinbarkeit des Standortes BD 17 mit dem Integrationsgebot ..	38
4	Zusammenfassung / Fazit.....	39

ANHANG: 3 FLÄCHENSTECKBRIEFE

1 PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Einführung

Ballrechten-Dottingen

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist mit ca. 2.300 Einwohnern eine relativ kleine Gemeinde, in der die Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung eine wichtige Aufgabe darstellt. Aufgrund von Konzentrationsprozessen im Bereich des Einzelhandels hat sich die Nahversorgung in den vergangenen Jahren in Ballrechten-Dottingen soweit verschlechtert, dass heute selbst ein Minimum an Versorgungsqualität nicht mehr gegeben ist.

In Ballrechten-Dottingen besteht derzeit lediglich eine Bäckereifiliale. Sonstige Lebensmittelgeschäfte bestehen nicht mehr. Einmal wöchentlich findet ein Bauernmarkt statt. Diese kleinteiligen Nahversorgungsangebote können jedoch nicht alle Bedürfnisse abdecken, was sich auch daran zeigt, dass derzeit ca. 96 -97 % der Kaufkraft in andere Gemeinden abfließen.

Bis zum Jahr 2008 bestand in Ballrechten-Dottingen ein Lebensmittelmarkt, der eine Verkaufsfläche von ca. 100 qm aufwies. Dieser wurde bis zum Jahr 2004 von einer Familie aus Sulzburg geführt und von EDEKA beliefert. Aufgrund familiärer Gründe wurde der Markt 2004 aufgegeben. Die Gemeinde hat dann in der Folge eine Pächterin gesucht und gefunden, die den Markt bis 2008 weiter betrieben hat. EDEKA ist allerdings aus der Belieferung ausgestiegen. Die Gemeinde konnte erreichen, dass das Unternehmen OKLE aus Singen den Lebensmittelmarkt weiter belieferte.

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Marktes und um das Überleben des Marktes als wichtige Infrastruktur in der Gemeinde zu erhalten, hat die Gemeinde im Jahre 2008 sogar die monatlichen Pachtzahlungen für den Lebensmittelmarkt übernommen. Leider konnte auch diese Maßnahme die Schließung des Marktes Ende 2008 nicht verhindern. Diese Aktivitäten zeigen, dass die Gemeinde bereits in der Vergangenheit große Bemühungen unternommen hat, den bestehenden Lebensmittelmarkt am Ort zu halten. Letztlich sind diese Bemühungen jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gescheitert.

Aufgrund der geringen Größe des bis 2008 bestehenden Geschäftes wurde bereits in den 90er Jahren versucht, einen etwas größeren Lebensmittelmarkt in der Gemeinde anzusiedeln. Da in integrierter Lage kein geeigneter Standort verfügbar war, kam als potenzieller Standort nur das Gewerbegebiet Untermatten in Frage. Leider konnte für einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort kein Betreiber gefunden werden. Die Ablehnung der Ansiedlung wurde jeweils mit dem wirtschaftlich ungünstigen Standort begründet.

Um die Lebensqualität in Ballrechten-Dottingen zu verbessern und insbesondere der älteren oder mobilitätseingeschränkten Bevölkerung ein angemessenes Nahversorgungsangebot zu machen, ist es dringend angezeigt, nach Verbesserungen der Versorgungssituation zu suchen.

Sulzburg

In der Stadt Sulzburg gibt es noch eine relativ intakte kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit kleinen Fachgeschäften und einem kleinen Edeka-Laden mit ca. 200 qm Verkaufsfläche. Eine durchgeführte Einzelhandelsuntersuchung hat jedoch gezeigt, dass ein beträchtlicher Teil der Sulzburger Kaufkraft (ca. 70 %) in umliegende Gemeinden abfließt. Vor dem Hintergrund der weiter voranschreitenden Konzentrationsprozesse und der Vergrößerung der Verkaufsflächen ist es zudem fraglich, wie lange der bestehen-

de Edeka-Markt in Sulzburg in dieser Größenordnung weiterhin bestehen wird. Zudem stellt sich, da der Markt eigentümergeführt ist, die Frage der Nachfolge, wenn der derzeitige Betreiber nicht mehr dazu in der Lage ist, den Markt zu betreiben. Dies zeigt, dass auch in Sulzburg eine Verbesserung der Versorgung, insbesondere auch mit Blick in die Zukunft, sinnvoll und wichtig ist.

In beiden Kommunen stellt die Sicherung der Nahversorgung eine wichtige Aufgabe dar, der sich die Funktionsträger bereits vor längerer Zeit angenommen haben. Zur Ermittlung der Grundlagen wurde für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen durch die GMA im Februar 2010 ein „Konzept zur Sicherung der Nahversorgung“ erstellt, welches Eingang in die vorliegende Untersuchung gefunden hat.

In der Stadt Sulzburg wurden bereits im Jahr 2008 mit Unterstützung durch das Büro Acocella die Möglichkeiten zur langfristigen Nahversorgung diskutiert. Dafür wurden Workshops durchgeführt, sodass die Bevölkerung gut in den Prozess einbezogen werden konnte.

1.2 Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg

Kapitel 1.2 stammt vollumfänglich von Herrn Dr. Donato Acocella

Ausgangslage

In Ballrechten-Dottingen und in Sulzburg wurde nahezu zeitgleich, aber unabhängig voneinander die Frage der zukunftsfähigen Nahversorgung bzw. der Zukunft der Ortsmitte diskutiert¹. In beiden Orten war zeitgleich die Erkenntnis entstanden, dass für die Nahversorgung bzw. die Sicherung der Funktion der Mitte neue Entwicklungen auch im Versorgungsbereich notwendig sind. Ungeachtet der konkreten Details kann - unbestritten² - in beiden Kommunen ein erheblicher Kaufkraftabfluss konstatiert werden. Es stellt sich letztlich die Frage, wie dieser Kaufkraftabfluss, der bedeutet, dass in diesem Ausmaß keine wohnortnahe Versorgung erfolgt und bisher andere Standorte diese eigentlich örtliche Aufgabe übernehmen, soweit wie möglich im Sinne einer auch sozial verträglichen Nahversorgung für die BewohnerInnen beider Kommunen reduziert werden kann.

Es stellt sich insofern nicht die Frage ob eine Stärkung der Nahversorgung erforderlich ist, sondern nur wie diese erfolgen kann. Dabei spielen sowohl räumliche als auch ökonomische Fragen eine besondere Rolle. Im Folgenden werden die ökonomischen und landesplanerisch relevanten Aspekte behandelt.

Rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial in Ballrechten-Dottingen und in Sulzburg

Zur Ermittlung des theoretisch möglichen Verkaufsflächenpotenzials in den hier relevanten Sortimentsbereichen wurde aus dem verfügbaren Kaufkraftpotenzial und einer gemittelten Umsatzleistung ein entsprechender Wert für die jeweilige Kommune ermittelt. Danach sind in Ballrechten-Dottingen und in Sulzburg rein rechnerisch und un-

¹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Entwicklungsmaßnahmen für die Stadt Sulzburg, Lörach, Juni 2009; GMA: Konzept zur Sicherung der Nahversorgung in Ballrechten-Dottingen, Ludwigsburg, Februar 2010.

² Selbst die von der BBE dargestellte Ist-Umsatzleistung bedeutet letztlich, dass der Kaufkraftabfluss aus Ballrechten-Dottingen rd. 90% der verfügbaren Kaufkraft beträgt; vgl. BBE: Plausibilitätsprüfung des "Konzept zur Sicherung der Nahversorgung - Ballrechten-Dottingen" (GMA 2010) (Gutachten zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes), Köln, Oktober 2010, S. 5 und 7.

geachtet der Standortfrage jeweils eigenständige Lebensmittelmärkte als Supermärkte auch über der Grenze zur Großflächigkeit und selbst unter Einbeziehung der bestehenden Angebote tragfähig (vgl. Tabelle 1).

Voraussetzung dafür wäre aber, dass jeweils die gesamte Bevölkerung ihr gesamtes Kaufkraftpotenzial für die hier relevanten Sortimente in diesem einen Markt ausgeben würde. DIESE ANNAHME IST UNREALISTISCH!!

Tabelle 1: Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials ohne Berücksichtigung durchschnittlicher Marktanteile im Lebensmittelbereich

Sortiment	Ballrechten-Dottingen VKF		Sulzburg VKF	
	von	bis	von	bis
Nahrungs-/ Genussmittel	975	1.100	1.150	1.300
Drogerie/ Parfümerie	175	200	200	250
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	75	75	75	75
Blumen/ Zoo	100	125	100	150
kurzfristiger Bedarf	1.325	1.500	1.525	1.775

Da es sich beim anzusiedelnden Betrieb um einen Vollsortimenter handeln soll, wäre zumindest zu unterstellen, dass sich der Anteil am Kaufkraftpotenzial, der üblicherweise in Discountern ausgegeben wird, im Bundesdurchschnitt bewegt³. Dies bedeutet, dass nur rd. 60 % der verfügbaren Kaufkraft für Lebensmittel⁴ zur Abschätzung des Flächenpotenzials für die beiden Gemeinden als Berechnungsgrundlage herangezogen werden können. Daraus ergibt sich bei Berücksichtigung der proportionalen Flächenanteile in den anderen Sortimentsbereichen folgendes Ergebnis:

Ermittlung des Verkaufsflächenpotenzials mit Berücksichtigung durchschnittlicher Marktanteile im Lebensmittelbereich

Sortiment	Ballrechten-Dottingen VKF		Sulzburg VKF	
	von	bis	von	bis
Nahrungs-/ Genussmittel	575	650	675	750
Drogerie/ Parfümerie	100	100	100	150
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	50	50	50	50
Blumen/ Zoo	50	75	50	75
kurzfristiger Bedarf	775	875	875	1.050

Sowohl in Ballrechten-Dottingen als auch in Sulzburg würde unter diesen optimistischen Bedingungen ein - unter gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen im MI oder GE zulässiger - Markt bis 800 qm VKF so gerade tragfähig sein. Unter dieser Maßgabe könnte sogar der bestehende Markt in Sulzburg überleben.

³ Selbst wenn unterstellt würde, dass ein Discounter angesiedelt wird, ändert sich die Betrachtung nicht: Dann würde zwar ein geringerer Anteil der Kaufkraft gebunden, aber auf Grund der höheren Umsatzleistung von Discountern würde, absolut betrachtet, der gleiche Wert gebunden. Insofern stellt diese Betrachtungsweise einen realistischen Ansatz dar.

⁴ Hierin sind auch die Kaufkraftanteile für SB-Warenhäuser und sonstige Lebensmittelgeschäfte enthalten, so dass im Ergebnis die Möglichkeiten eher überschätzt wird.

Beeinträchtigungsverbot

Ausgehend von den Ausführungen der vorliegenden Gutachten⁵ bleibt festzustellen, dass der Kaufkraftabfluss im Lebensmittelbereich 7 bis 8 Mio. € p.a. beträgt. Anders ausgedrückt, die Nahversorgung dieser beiden Orte wird an einem anderen Standort sichergestellt (z.B. Heitersheim). Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben ist die Sicherung der Nahversorgung eine überwiegend kommunale Aufgabe, die möglichst wohnortnah zu erfüllen ist. Vor diesem Hintergrund sind die Wettbewerbseffekte durch das Planvorhaben gegen die derzeitigen Versorgungsstandorte, die zudem selbst überwiegend nicht in integrierter Lage liegen, nicht anhand eines prozentualen Umverteilungseffektes zu bewerten.

Ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit 1.200 qm VKF dürfte unter Anwendung der höheren Flächenleistungen⁶ einen Umsatz von rd. 5,3 Mio. € erzielen. Dies bedeutet, dass mit dem neuen Lebensmittelmarkt nicht einmal die bisherigen Abflüsse aus den beiden Kommunen an Wettbewerbsstandorte zurückgeholt würden.

Im GMA-Gutachten wird ausgeführt, dass die Umsatzumverteilungseffekte gegen Wettbewerbsstandorte z.T. deutlich weniger als 10% betragen. Selbst die Anwendung höherer Zahlen zur Flächenleistung und zum Ist-Bestand dürfte dazu führen, dass die 10%-Marke, wenn überhaupt, lediglich geringfügig überschritten würde.

Da die 10%-Marke keine Kappungsgrenze, sondern lediglich einen Orientierungswert darstellt, ist dieses Ergebnis im konkreten Fall mit seinen besonderen Randbedingungen zu bewerten, denn insbesondere Heitersheim hat, ausgehend von den Umsatzangaben der GMA⁷, im Lebensmittelbereich eine Zentralität von rd. 115%. Dies bedeutet, das Heitersheim selbst bei einem Verlust von 13% gegen den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel noch eine quantitative Selbstversorgung ausweisen würde.

Bei Ansatz der von der BBE für das Planvorhaben unterstellten Flächenleistung, die um rd. 25% höher liegt, auf das GMA Modellergebnis wird "nur" ein Umverteilungswert von knapp unter 10% erreicht, so dass selbst dann der "Grenzwert" nicht überschritten würde. Wenn dies für Heitersheim nicht erreicht wird, dann erst recht nicht für die anderen Wettbewerbsstandorte, da diese bei der GMA einen niedrigeren Umverteilungswert erreicht haben.

Im Hinblick auf den Umverteilungswert in Sulzburg muss ebenfalls konstatiert werden, dass der Umverteilungswert absolut so niedrig ist, dass die relativen Schwankungen extrem hoch sind. Der höchste Wert mit 12% wird bei einem Ist-Umsatz von 1,8 Mio. € und bei einer Umverteilung von 200T€ erreicht; beträgt der Ist-Umsatz 2,0 Mio. €, liegt die Umverteilungsquote bei 10%. Sinkt der Umverteilungswert auf 180T€ bei einem Ist-Umsatz von 2,0 Mio. €, liegt die Umverteilungsquote bei 9%.

Angesichts der landesplanerischen Zielsetzung zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung kann die 10%-Regel aus dem Einzelhandelserlass nur in den Orten eine Rolle spielen, die bisher nur ihre eigene Nahversorgung sichern. Da dies nicht der Fall ist, widerspricht in diesem speziellen Fall die Anwendung der 10%-Regel auf Standorte in Nachbargemeinden der landesplanerischen Zielsetzung zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung.

In Bezug auf Sulzburg selbst sind die absoluten Werte so niedrig, dass im schlimmsten Fall davon ausgegangen werden muss, dass der 10%-Wert allenfalls geringfügig überschritten wird.

⁵ Vgl. GMA, a.a.O.; BBE a.a.O.

⁶ Die GMA geht von 3.400 bis 3.700 €/ qm aus, die BBE von 4.000 bis 4.400 €/ qm aus

⁷ Vgl. GMA, a.a.O., S. 32.

Das Beeinträchtigungsverbot muss unter Würdigung der besonderen Situation erfolgen:

- Die Umverteilungseffekte gegen Wettbewerbsstandorte im Nahbereich treffen z.T. nicht integrierte Lagen und können somit keine negativen städtebaulichen Wirkungen hervorrufen,
- der Umsatz des Planvorhabens kann sich nahezu ausschließlich aus der Rückholung unbestritten abfließender Kaufkraft speisen.

Unter Würdigung der Besonderheit dieses Raumes sowie der Ansiedlungsgemeinden und der Tatsache, dass das Erreichen eines Umverteilungseffektes von 10% gegen Wettbewerbsstandorte überhaupt nur unter Anwendung eines tendenziellen worstcase zu erwarten ist, kann die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes konstatiert werden.

1.3 Zusammenfassung der Situation der Nahversorgung und künftige Handlungsoptionen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass ein erheblicher Bedarf besteht, der derzeit in umliegenden Gemeinden befriedigt wird, was sich durch die im Gutachten ermittelten hohen Kaufkraftabflüsse bestätigt.

Auf der Basis dieser Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale bestehen folgende Handlungsoptionen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in beiden Kommunen, jeweils für sich alleine betrachtet. Hinsichtlich der Verkaufsflächen sind selbstverständlich auch kleinere Marktgrößen denkbar.

Ballrechten-Dottingen

Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ballrechten-Dottingen in einer Größe von maximal 875 qm Verkaufsfläche

Sulzburg

1. Vergrößerung des bestehenden Marktes auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.050 qm Verkaufsfläche
2. Bündelung der Verkaufsflächen durch die Neuansiedlung eines Marktes in einer Größe von maximal 1.050 qm Verkaufsfläche (Aufgabe des bestehenden Marktes)
3. Neuansiedlung eines weiteren Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 850 qm als Ergänzung zu dem bereits bestehenden Markt

Zunächst wird jeweils geprüft, ob sich die vorgenannten Handlungsoptionen in integrierter Lage verwirklichen lassen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit zu untersuchen. Eine interkommunale Zusammenarbeit gerade zwischen der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen bietet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, der gemeinsamen unzureichenden Nahversorgungssituation und der gemeinsamen überörtlichen Verkehrerschließung durch die L 125 an. Durch das Eingehen einer interkommunalen Kooperation und der gemeinsamen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes könnten beide Kommunen profitieren.

Unter Erhalt des bestehenden kleinen Ladens mit 200 qm Verkaufsfläche in Sulzburg, würde bei vollständigem Ausschöpfen der Verkaufsflächenpotenziale eine Größe von maximal 1.725 qm Verkaufsfläche für beide Kommunen verbleiben.

2 UNTERSUCHUNG DER HANDLUNGSAalternativen UND STANDORTALTERNativenPRÜFUNG

2.1 Vorgehensweise

Im Folgenden sollen die zuvor aufgezeigten Handlungsoptionen im Detail untersucht werden. Da diese in einem engen Zusammenhang mit potenziellen Standorten stehen, soll weiterhin eine Standortalternativenprüfung durchgeführt werden.

Der eigentlichen Standortalternativenprüfung vorangestellt werden die Anforderungen an einen Standort für einen Lebensmittelmarkt, da diese eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl bilden (Kapitel 2.2).

Die eigentliche Standortalternativenprüfung wird folgendermaßen aufgebaut:

Höchste Priorität sollten die in den Siedlungszusammenhang integrierten Standorte genießen. Aus diesem Grund wird in einem **ersten Untersuchungsschritt** sowohl in der Stadt Sulzburg als auch in Ballrechten-Dottingen ermittelt, **welche integrierten Standorte** denkbar sind und abgeklärt, ob diese für eine Marktansiedlung in Frage kommen.

Die Untersuchungen zur Tragfähigkeit kamen für Ballrechten-Dottingen auf eine Verkaufsflächengröße von maximal 875 qm. Da dies jedoch lediglich eine theoretische Größe ist, sollen auch etwas kleinere Marktgrößen bis zu 400 qm Verkaufsfläche untersucht werden, die sich ggf. besser in den Ortskern integrieren lassen würden und zumindest einen wichtigen Beitrag für die Nahversorgung leisten könnten. Kleinere Marktgrößen sind häufig sehr unwirtschaftlich und lassen sich in der Regel nur sehr schwer realisieren und langfristig erfolgreich betreiben, weshalb die Untersuchungsschwelle von 400 qm sinnvoll erscheint. Für eine Verkaufsfläche von 400 qm wird in etwa ein Grundstück von 2.500 qm Flächengröße benötigt.

In der Stadt Sulzburg kam die Untersuchung zur Tragfähigkeit zu dem Ergebnis, dass insgesamt ein Verkaufsflächenpotenzial von maximal 1.050 qm besteht. Darin enthalten ist bereits die Verkaufsfläche von 200 qm in dem bestehenden Lebensmittelgeschäft. In Sulzburg sollen die im Kapitel 1.3 aufgeführten Handlungsoptionen untersucht werden.

Die integrierten Standorte wurden eingehend untersucht. Um die Flächenverfügbarkeit zu überprüfen, wurde in beiden Kommunen mit den Grundstückseigentümern Kontakt aufgenommen. Dieser Kontakt hat ergeben, dass die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

Da trotz intensiver Untersuchung der integrierten Standorte keine geeignete verfügbare Fläche gefunden wurde, wurde in einem **zweiten Untersuchungsschritt** nach **Standorten in Ortsrandlage** gesucht, die den aufgeführten Anforderungen gerecht werden.

Weiterhin wurde in einem **dritten Untersuchungsschritt** geprüft, welche Vorteile sich aus einer interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung ergeben würden und welche Standorte für einen interkommunalen Markt in Frage kämen. Für die drei geeignetsten Standorte wurden ausführliche Flächensteckbriefe erstellt, in denen alle Eignungskriterien beleuchtet werden.

In einer zusammenfassenden Bewertung wird abschließend dargelegt, welcher Standort am besten geeignet erscheint und welche konkreten Vorteile mit der Entscheidung für einen interkommunalen Markt verbunden sind.

2.2 Standortanforderungen an einen Lebensmittelmarkt

Je nach Gewichtung der unterschiedlichen Anforderungen erscheinen die Standorte mehr oder weniger gut geeignet. In der Regel müssen Kompromisse eingegangen werden und im Rahmen der Planung Minderungsmaßnahmen z.B. hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Es gibt jedoch auch absolute Ausschlusskriterien, die trotz sonstiger Eignung eines Standortes zu einem Ausschluss bzw. einer Bewertung als „ungeeigneter Standort“ führen. Zu den absoluten Ausschlusskriterien zählen beispielsweise die Flächengröße, die Erreichbarkeit, die Flächenverfügbarkeit und ökologische Vorgaben wie ein FFH-Gebiet oder ein Überschwemmungsgebiet.

2.2.1 Flächengröße und Topographie

Die erforderliche Flächengröße ist selbstverständlich von der anvisierten Marktgröße abhängig. In der Regel sind für die jeweiligen Verkaufsflächen folgende Grundstücksgrößen erforderlich:

Verkaufsfläche (qm)	Grundstücksgröße (qm)
400	ca. 2.500
500	ca. 3.000
600	ca. 3.500
800	ca. 4.500
über 800	ab ca. 5.000

Diese Größen sind jedoch nicht als zwingend anzusehen, da sich in Einzelfällen deutliche Abweichungen ergeben können. Sie dienen lediglich als Hilfsgröße, um bei der Suche nach Standortalternativen einen Anhaltspunkt für die erforderliche Größe des Grundstücks heranziehen zu können.

Aufgrund der funktionalen Anforderungen sollte der künftige Standort nahezu eben sein, bzw. eine ebene Fläche sollte ohne sehr großen Aufwand herzustellen sein.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Grundvoraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Insbesondere im ländlichen Raum werden viele Wege mit dem Pkw erledigt, da in der Regel die ÖPNV-Variante unflexibler und unkomfortabler ist. Insoweit ist eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr elementar.

Ebenso wichtig ist jedoch auch eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fuß- und Radverkehr, da auch für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen ein Versorgungsangebot bestehen sollte.

Weiterhin sind Aspekte der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen.

2.2.3 Integration / Siedlungszusammenhang

Ein grundlegendes Gebot der Raumordnung ist die städtebauliche Integration von Einzelhandelsbetrieben. Dies dient der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit und führt zu einer Stärkung und Belebung der Ortskerne. Weiterhin kann das Entstehen von neuen Siedlungsansätzen verhindert werden und insgesamt einer Zersiedlung entgegengewirkt werden.

2.2.4 Nutzungskonflikte / Emissionen

Insbesondere durch die Anlieferung und die Frequentierung des Parkplatzes entstehenden durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes Emissionen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass bereits bei der Standortwahl darauf geachtet wird, dass insbesondere in Richtung der Anlieferung keine sensible schutzbedürftige Nutzung besteht. Im Übrigen lassen sich viele Konflikte durch technische Vorkehrungen wie z.B. eine Einhausung der Anlieferung lösen.

2.2.5 Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit spielt für die Umsetzbarkeit des Vorhabens eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens besteht nicht die Möglichkeit, durch sehr langwierige Verhandlungen, die sich über Jahre hinziehen könnten, eine Verfügbarkeit herzustellen. Auch angemessene Preisvorstellungen spielen hinsichtlich der wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer ist auch die Umlegung keine geeignetes Mittel, die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit herbeizuführen. Dies ergibt sich aus dem privatnützigen Charakter der Umlegung. Danach hat jeder Grundstückseigentümer, der Grundstücke einwirft, grundsätzlich einen Anspruch auf Flächenzuteilung und kann nicht gegen seinen Willen gezwungen werden, statt einer Flächenzuteilung eine Geldentschädigung zu akzeptieren.

2.2.6 Marktwirtschaftliche Attraktivität

Seitens der Marktbetreiber werden Standorte bevorzugt, die gut einsehbar sind und bei denen die Stellplätze ebenerdig, möglichst vor dem Gebäude hergestellt werden können. Weiterhin ist die Situation der Anlieferung für den Marktbetreiber ein wichtiges Entscheidungskriterium.

2.2.7 Umweltverträglichkeit

Die sich verstärkenden Nutzungskonflikte im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und der sonstigen Freiräume haben dazu geführt, dass viele Freiflächen bereits mit landschaftsökologischen Restriktionen belegt sind, die die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausschließen. Dies sind beispielsweise Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, geschützte Biotope oder Überschwemmungsgebiete.

Neben den absoluten Ausschlusskriterien hinsichtlich der Ökologie besteht eine Vielzahl weiterer Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen. Im Wesentlichen sind dies folgende Kriterien bzw. Schutzgüter:

- Landschafts- und Ortsbild sowie Aspekte der Erholung
- Boden
- Grundwasser
- Oberflächenwasser
- Klima / Luft
- Tiere und Pflanzen
- Kultur- und Sachgüter
- Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

2.3 Erster Untersuchungsschritt / Integrierte Standorte

2.3.1 Erster Untersuchungsschritt - Ballrechten-Dottingen

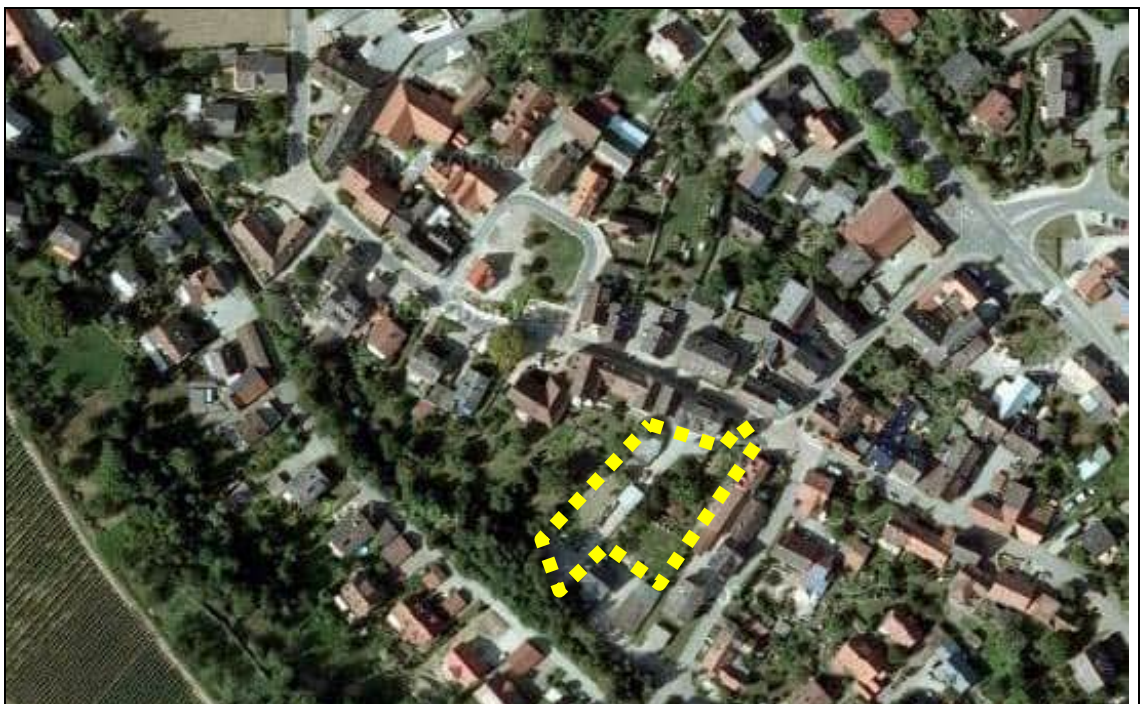
In Ballrechten-Dottingen wurden im ersten Untersuchungsschritt die folgenden integrierten Standorte betrachtet:

Standort BD 1 Im Hausgarten (Familien Seywald) in Dottingen



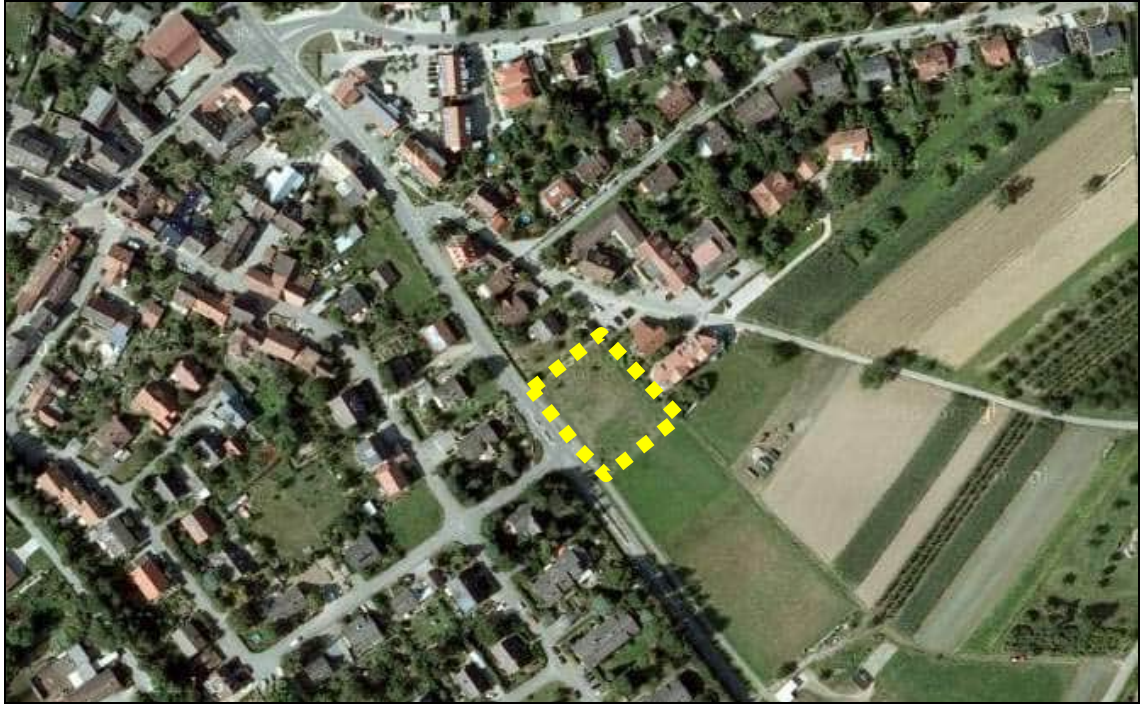
Die Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit als Hausgarten genutzt. Sie weist eine Größe von ca. 2.800 qm auf.

Standort BD 2 Mühlenstraße (Anwesen Wolf) in Dottingen



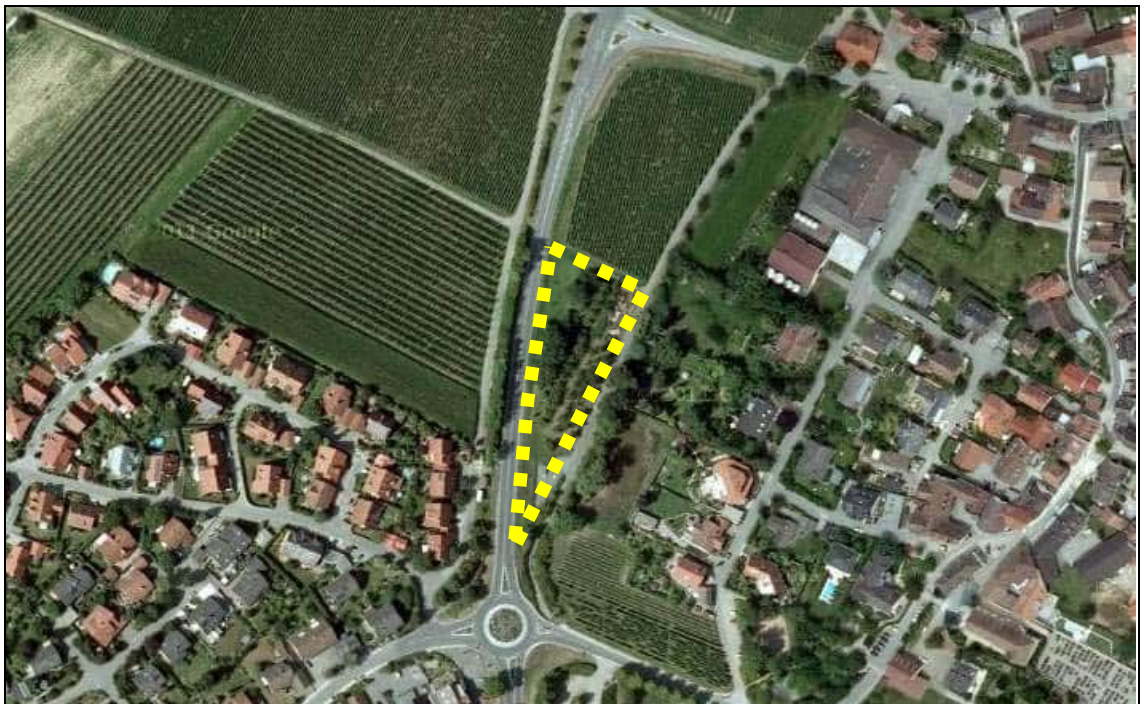
Die Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit als Garten-, Wiesen- und Lagerfläche genutzt. Sie weist eine Größe von ca. 2.800 qm auf.

Standort BD 3 Alfred-Löffler-Straße (Anwesen Wagner) in Dottingen



Die Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie weist eine Größe von ca. 2.400 qm auf.

Standort BD 4 Beim Kreisel in Ballrechten



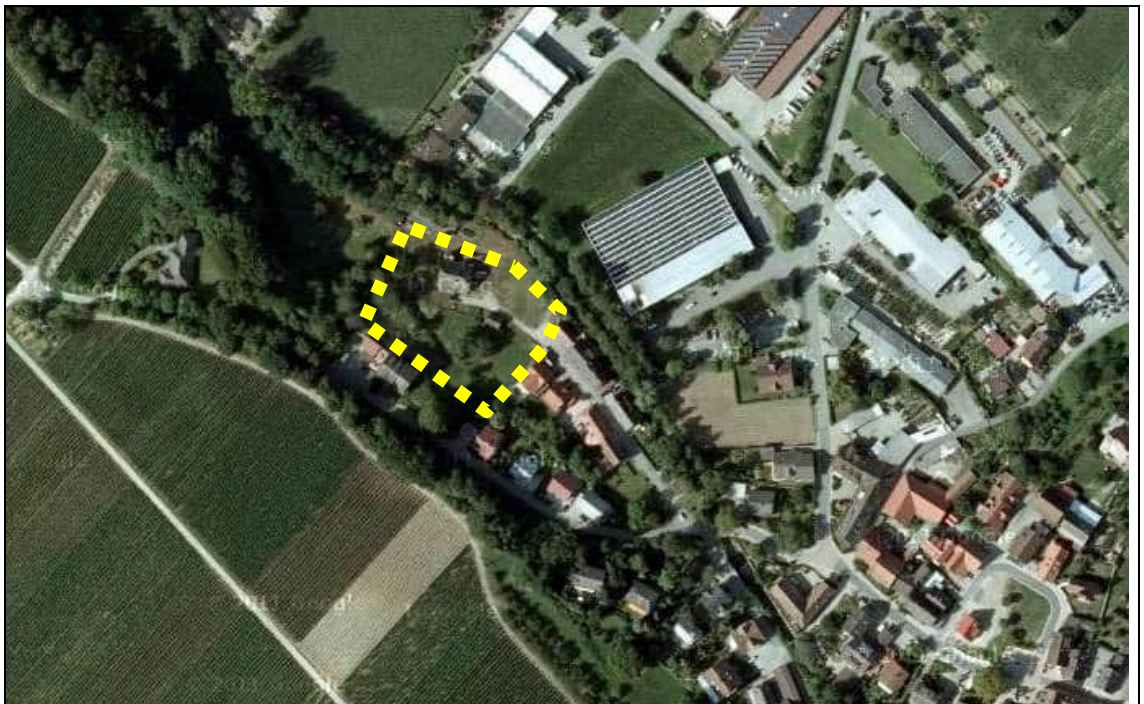
Die Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit als Garten- und Wiesenfläche genutzt. Sie weist eine Größe von ca. 4.000 qm auf, wobei der Flächenzuschnitt für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eher ungünstig ist.

Standort BD 5 Weinstraße in Ballrechten



Die Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit als Rebfläche genutzt. Sie weist eine Größe von ca. 6.800 qm auf.

Standort BD 6 Benzmühle in Dottingen



Es liegt ein städtebaulicher Vertrag vor, der vorsieht, dass auf dieser Fläche Wohnbebauung realisiert wird. Daher ist die Gemeinde entsprechend gebunden und es erscheint aussichtslos, in diesem Bereich eine Marktansiedlung anzustreben. Außerdem ist die Erschließung nur sehr eingeschränkt leistungsfähig, sodass die Fläche allein aus diesem Grund ausscheidet.

Standort BD 7 Gegenüber Rathaus in Dottingen



Das Gelände gegenüber dem Rathaus würde sich ideal als Nahversorgungsstandort eignen, da die neue Ortsmitte gestärkt und belebt werden könnte. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit Pferdehaltung genutzt.

Das Areal weist jedoch insgesamt nur eine Fläche von ca. 1.700 qm auf. Wie im vorangegangenen ausführlich dargestellt, werden jedoch für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ballrechten-Dottingen mindestens ca. 2.500 qm Grundstücksfläche benötigt. Aus diesem Grund scheidet diese Fläche als Standortpotenzial aus.

Darüber hinaus wurde die Fläche vor Kurzem veräußert und die derzeit stattfindenden Baumaßnahmen auf dem Grundstück verdeutlichen die Absicht der neuen Eigentümer, das Grundstück privat zu nutzen.

Standort BD 8 Holzweg II in Dottingen



Das Gebiet liegt in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wurde bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan („Holzweg II“) überplant. Dieser sieht für den Bereich Wohnbebauung vor. An dieser Planungsabsicht möchte die Gemeinde festhalten, zumal durch die direkt angrenzende Wohnbebauung mit Nutzungskonflikten hinsichtlich einer geplanten Einzelhandelsnutzung zu rechnen wäre. Der Bebauungsplan befindet sich bereits in der Umsetzung. Drei Bauplätze wurden bereits verbindlich zugesagt und die Erschließung wird im Januar 2012 beginnen. Dementsprechend ist die Umsetzung des Bebauungsplans bereits so weit fortgeschritten, dass eine Änderung unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes nicht mehr erfolgen kann. Somit steht die Fläche nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung.

Standort BD 9 Winzergenossenschaft in Ballrechten



Neben dem Gebäude der Winzergenossenschaft bestehen in diesem Bereich keine weiteren Flächenpotenziale. Es stellte sich vielmehr die Frage, ob die Räumlichkeiten ggf. für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind und zur Verfügung stehen. In einem Gespräch mit dem Zweigstellenleiter der Winzergenossenschaft wurde in Erfahrung gebracht, dass die Räume im Erdgeschoss als Verkaufs- und Lagerräume genutzt werden und die Räume im Obergeschoss teilweise langfristig vermietet sind und teilweise ebenfalls durch die Winzergenossenschaft selbst genutzt werden.

Zusammenfassende Beurteilung der Standorte BD 1 bis BD 9:

Die Standorte 1–5 sind zwar vergleichsweise gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und weisen auch für einen kleinflächigen Markt eine ausreichende Flächengröße auf. Auf der Fläche BD 5 könnte auch ein größerer Markt realisiert werden. Die Eigentümer aller 5 Standorte sind jedoch nicht verkaufsbereit. Dies haben die Eigentümer der Gemeinde schriftlich mitgeteilt. Die entsprechenden Schreiben können bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Mangels Flächenverfügbarkeit scheiden die Standorte 1–5 deshalb aus.

Die Betrachtung der Standorte 6 bis 9 hat gezeigt, dass auch diese nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Als Ergebnis des ersten Untersuchungsschritts ist deshalb festzuhalten, dass in Ballrechten-Dottingen kein geeigneter integrierter Standort für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt verfügbar ist.

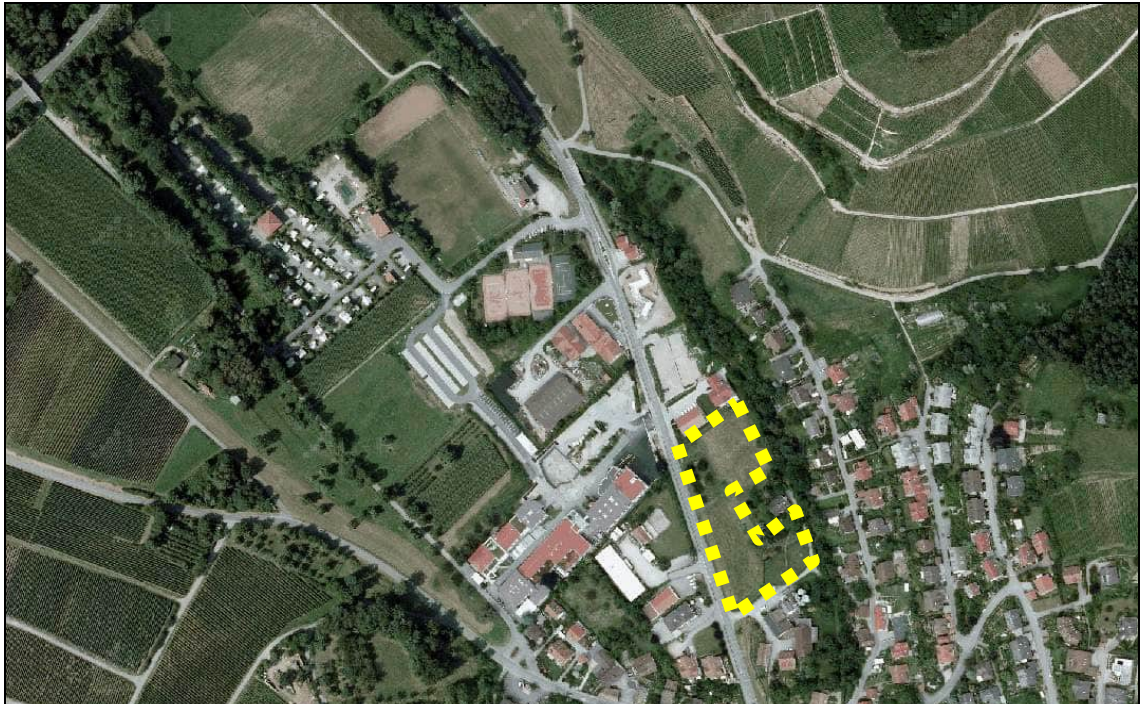
2.3.2 Erster Untersuchungsschritt - Sulzburg



Im Ortskern von Sulzburg gibt es keine hinreichend großen Grundstücke, die als Ersatz für den bestehenden Lebensmittelmarkt als integrierte Standorte für den Fall in Betracht kommen, dass der bestehende Markt aufgegeben werden sollte. Gleiches gilt für Standorte, die die Funktion einer Ergänzung zu dem bestehenden Markt übernehmen sollen. Bei Standorten für einen ergänzenden Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 600 qm ist unabhängig davon nicht davon auszugehen, dass sich für einen so kleinen neuen Markt überhaupt ein leistungsfähiger Betreiber findet, der bereit ist, einen solchen Markt dauerhaft zu führen. Die vorstehende Abbildung zeigt, dass dort aufgrund der sehr engen Bebauung und der Siedlungsstruktur im denkmalgeschützten historischen Stadtkern die Unterbringung eines Lebensmittelmarkts nicht möglich ist, da für einen Markt mit mindestens 400 qm Verkaufsfläche ein Grundstück von mindestens 2.500 qm Fläche benötigt würde.

Außerhalb des Ortskerns von Sulzburg wurden in Sulzburg drei potenzielle Standorte in integrierter Lage für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes untersucht:

Standort Su 2 Gewerbegebiet Rüttmatte in Sulzburg



Die Fläche ist in Privatbesitz und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie weist eine Größe von ca. 7.200 qm auf. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsfläche vorgesehen.

Grundsätzlich wäre in diesem Bereich zwar die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes denkbar. Der Standort ist jedoch nicht verfügbar, da der Eigentümer, dem eine Freihaltung dieser Fläche zur Standortsicherung seiner benachbarten Mühle wichtig ist, derzeit nicht verkaufsbereit ist.

Standort Su 3 Westlich Erlenweg in Sulzburg

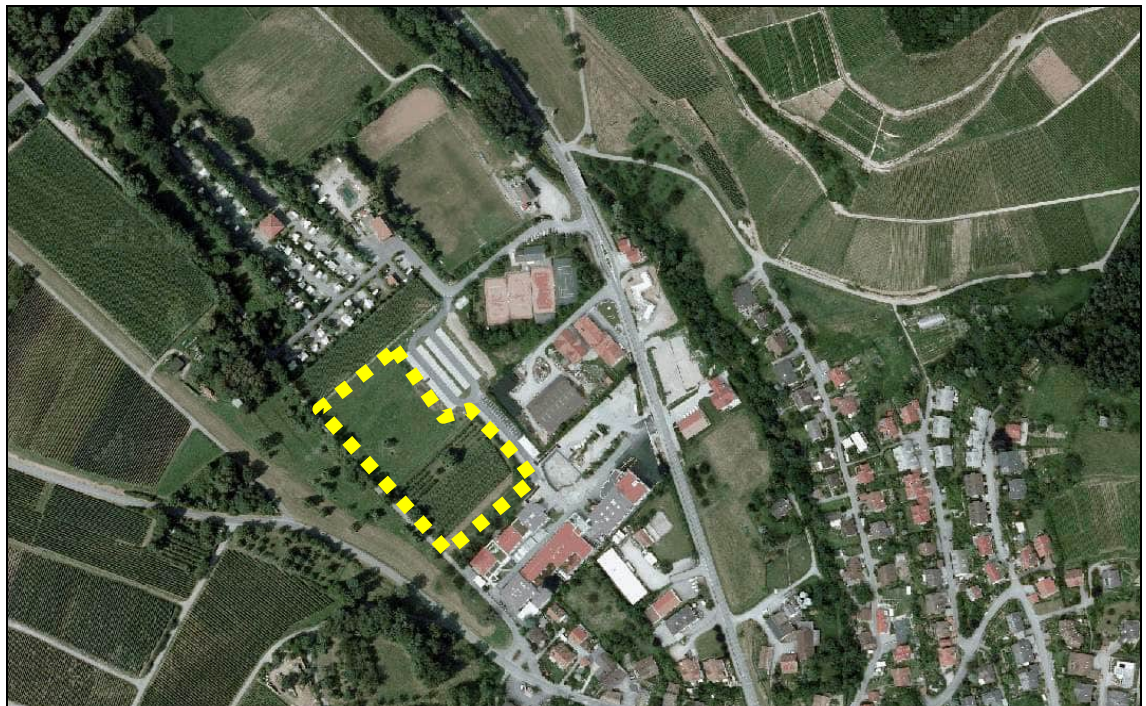


Das ca. 3.500 qm große Gebiet liegt am westlichen Ortsrand und wird im Norden durch den Erlenweg begrenzt. Das vergleichsweise ebene Gebiet würde sich aufgrund der Größe nur für die Ansiedlung eines kleineren Lebensmittelmarktes eignen.

Hinsichtlich der Erschließung stellt sich das Gebiet jedoch äußerst problematisch dar, da von Westen keine leistungsfähige Erschließung besteht und von Osten über den Erlenweg das Wohngebiet stark belastet würde. Auch die Eingriffe in das Landschaftsbild wären durch die unmittelbare Lage am Fuße des Castellberges erheblich.

Aus diesen Gründen soll der Standort nicht weiterverfolgt werden.

Standort Su 4 Gewerbegebiet Kuttelacker West in Sulzburg



Das Gebiet weist zwar eine Größe von ca. 12.000 qm auf und würde sich somit auch für die Ansiedlung eines größeren Marktes eignen. Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche wird jedoch zwischenzeitlich zum Teil bereits durch die Firma Hekatron genutzt und dient darüber hinaus als einzige und wichtige Erweiterungsfläche. Die Firma Hekatron stellt in Sulzburg den größten Arbeitgeber dar und verfügt über eine große Entwicklungsdynamik, sodass die Erweiterungsmöglichkeiten auch im Interesse der Kommune auf keinen Fall eingeschränkt werden sollten.

Darüber hinaus wäre die Fläche aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit von Hauptverkehrsstraßen als Einzelhandelsstandort zur eingeschränkt geeignet.

Aus den zuvor genannten Gründen soll dieser Standort nicht weiterverfolgt werden.

Zusammenfassende Beurteilung der Standorte Su 1 bis Su 4:

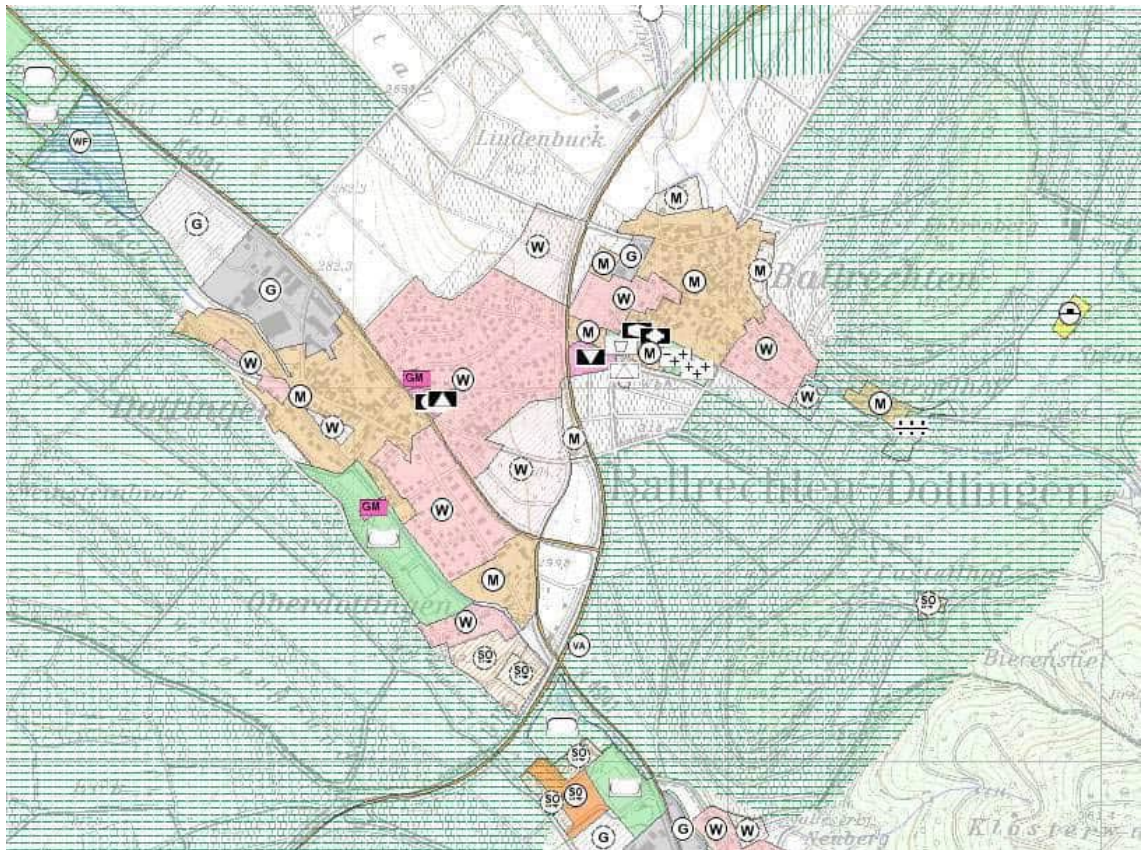
Als Ergebnis des ersten Untersuchungsschritts für Sulzburg ist deshalb festzuhalten, dass in Sulzburg keine geeigneten verfügbaren Standorte in integrierter Lage vorhanden sind.

2.4 Zweiter Untersuchungsschritt / Standorte in Ortsrandlage

2.4.1 Zweiter Untersuchungsschritt - Ballrechten-Dottingen

Der erste Untersuchungsschritt hat gezeigt, dass in Ballrechten-Dottingen keine Standorte in integrierten Lagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurden im zweiten Schritt Standorte in Ortsrandlagen untersucht.

Die folgende Abbildung zeigt die Überlagerung von Topographischer Karte mit den Höhenlinien, die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die regionalplanerischen Vorgaben, insbesondere den Regionalen Grünzug (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden Württemberg):



Es wird deutlich, dass in Ballrechten-Dottingen prinzipiell noch einige Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, die im Folgenden näher betrachtet werden sollen.

Standort BD 10 Im Gewerbegebiet in Dottingen



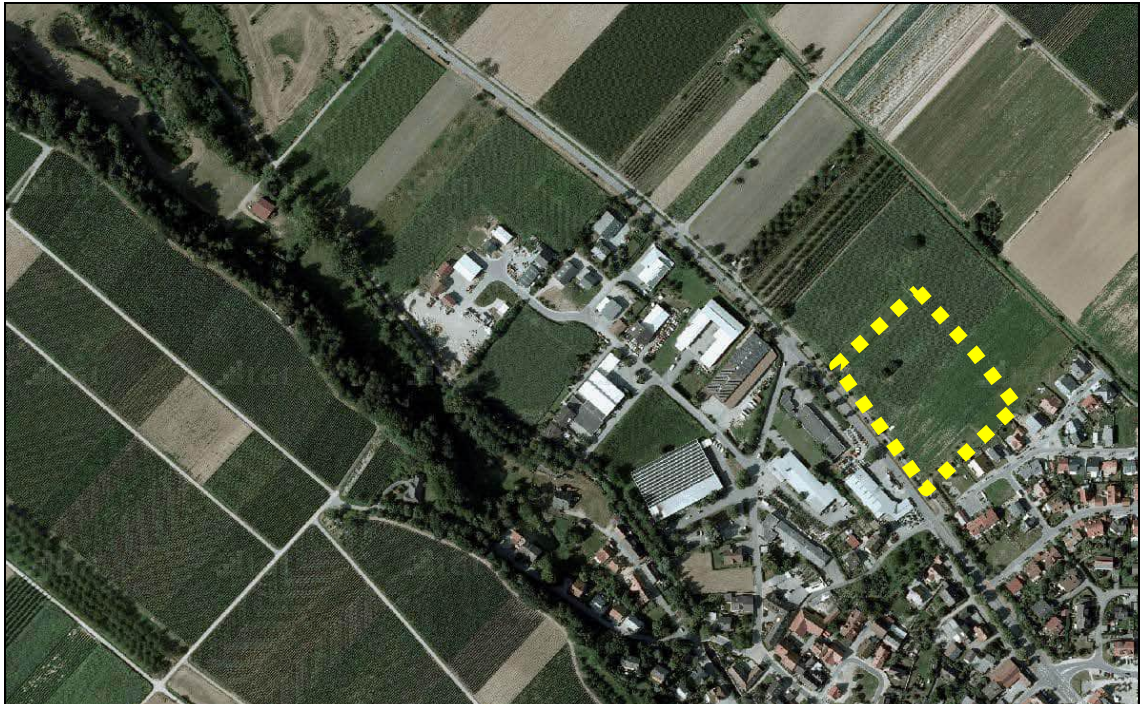
Der Standort liegt am westlichen Ortsrand in Richtung Heitersheim innerhalb des Gewerbegebietes. Die östlich angrenzenden Flächen sind bereits entweder gewerblich genutzt (Luftbild nicht aktuell) oder an Gewerbetreibende verkauft. Der Standort weist eine Größe von ca. 8.000 qm auf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung ist über die Kreisstraße möglich und auch der Flächenzuschnitt ließen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu. Die landschaftliche Sensibilität ist als eher gering einzustufen, da durch das umgebende Gewerbegebiet bereits eine störende Vorprägung vorhanden ist.

Sehr nachteilig ist hingegen die Lage im Verhältnis zu den beiden Ortskernen von Ballrechten und Dottingen, da sich verhältnismäßig große Entfernungen ergeben. Eine Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist so nur sehr eingeschränkt möglich. Weiterhin spricht gegen den Standort, dass in Heitersheim eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten bestehen, sodass anzunehmen ist, dass Kunden, die bereits bis zu dem Standort mit dem Auto gefahren sind, auch noch die kurze Strecke bis Heitersheim durchfahren. Somit besteht großer Zweifel, ob sich ein Markt an dieser Stelle überhaupt wirtschaftlich betreiben ließe.

Aus diesen Gründen soll ein Standort im Gewerbegebiet von Dottingen nicht weiterverfolgt werden.

Standort BD 11 Brunnfeld in Dottingen

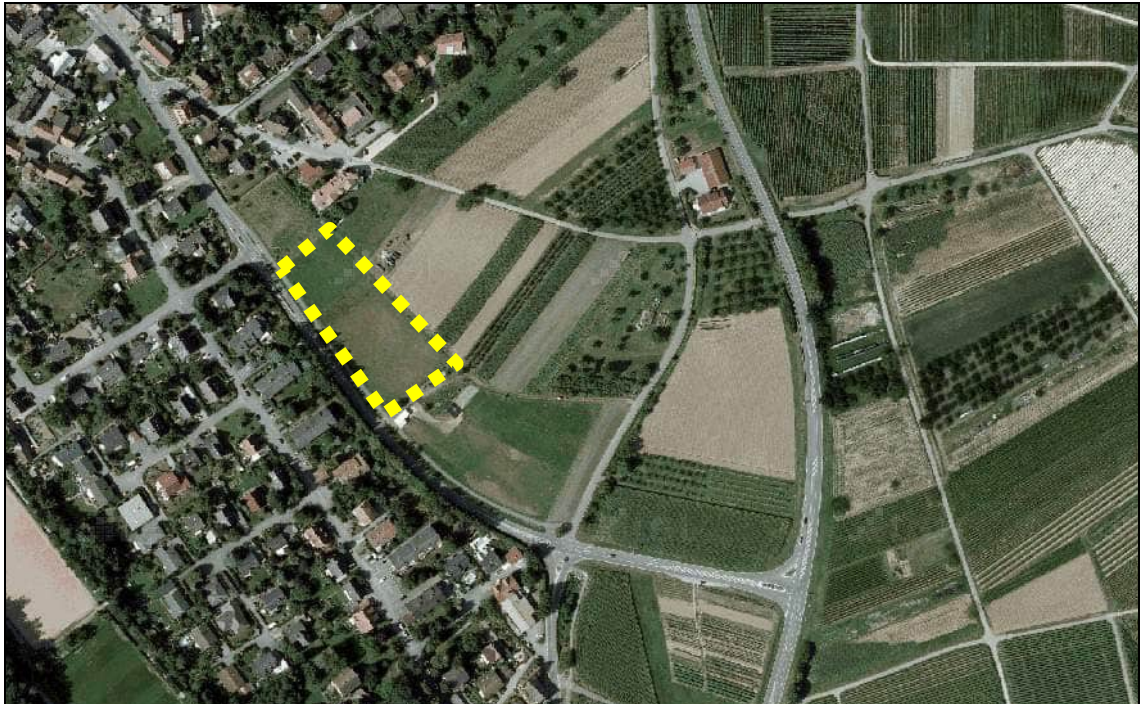


Der Standort Brunnfeld liegt ebenfalls am westlichen Ortsrand von Dottingen, jedoch auf der Nordseite der Kreisstraße. Er schließt sich direkt an das Wohngebiet Brunnfeld an, was zu Nutzungskonflikten zum Beispiel mit der Parkplatznutzung oder der Anlieferung führen kann. Hinsichtlich des Siedlungszusammenhangs und der Nähe zu Wohngebieten erscheint der Standort deutlich besser als BD 10.

Aufgrund der Flächengröße von ca. 14.000 qm, dem günstigen Flächenzuschnitt und der geringen Topographie erscheint die Fläche grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Die landschaftliche Sensibilität wird als durchschnittlich eingestuft, es besteht bereits eine Vorbelastung durch die Straße und die Bebauung im Südwesten und Südosten.

Für eine „kleine“ Lösung, alleine für Ballrechten-Dottingen, wäre der Standort denkbar. Allerdings würde dies vermutlich zu der Ansiedlung eines Discounters führen, da für die Kaufkraftpotenziale für Ballrechten-Dottingen lediglich ca. 800 qm Verkaufsfläche zur Verfügung stehen und in dieser Größenordnung die Neuansiedlung eines Vollsor-timenters nahezu unmöglich erscheint. Der Standort wird jedoch im Rahmen der dritten Untersuchungsstufe erneut betrachtet.

Standort BD 12 K 4941 in Dottingen

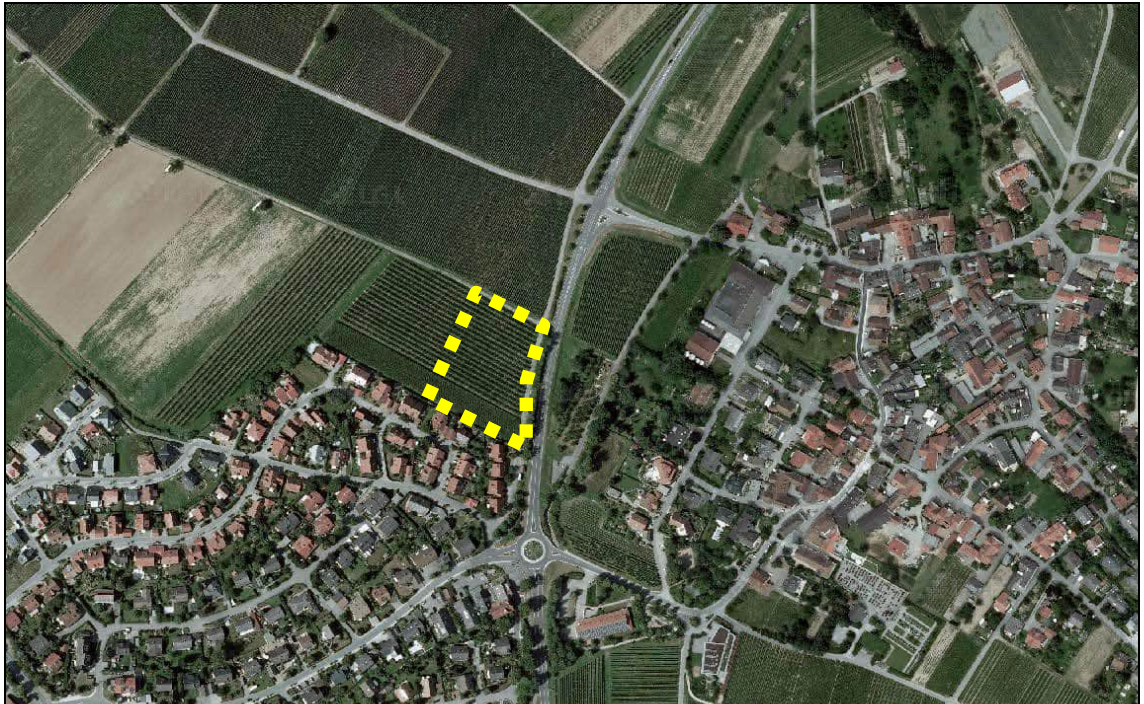


Der Standort BD 12 an der K 4941 schließt sich in südöstlicher Richtung direkt an den bereits untersuchten Standort BD 3 an. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, woran die Gemeinde auch gerne festhalten möchte, da dies der einzige größere Entwicklungsschwerpunkt für Dottingen im Bereich des Wohnens ist.

Hinsichtlich der Erschließbarkeit, des Flächenzuschnitts, der Flächengröße (ca. 6.000 qm) und der Topographie ist das Gebiet prinzipiell für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Die Erreichbarkeit von den Wohngebieten Dottingens ist als vergleichsweise gut einzustufen. Die landschaftliche Sensibilität wird als durchschnittlich eingestuft, insbesondere wenn es zu einer Einbindung in das geplante Wohngebiet käme. Auf der anderen Seite würde dies wiederum ggf. zu Nutzungskonflikten mit einer heranrückenden Wohnbebauung führen.

Da der Standort nicht gänzlich ungeeignet erscheint, wird er im Rahmen des dritten Untersuchungsschritts näher betrachtet.

Standort BD 13 Im Ried in Dottingen



Der Standort BD 13 Im Ried liegt am nördlichen Ortsrand von Dottingen in direktem Anschluss an die Wohnbebauung. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, woran die Gemeinde auch festhalten möchte, da dies ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt für Dottingen ist. Die Fläche ist jedoch hinsichtlich der Flächengröße von ca. 8.000 qm, der Lage an der L 125, der Topographie und des Flächenzuschnitts prinzipiell für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet.

Die Lage zwischen Ballrechten und Dottingen ist positiv zu bewerten, da der Standort von beiden Ortsteilen aus auch fußläufig gut zu erreichen ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind hingegen als groß zu bezeichnen, da die Ortseingangssituation durch den Lebensmittelmarkt dominiert würde.

Die Erschließung wäre nicht direkt von der L 125 möglich, sondern müsste über den bereits bestehenden parallel verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen. Da im Bereich der Einmündung der Weinstraße von Ballrechten voraussichtlich kein zweiter Kreisverkehr eingerichtet werden könnte, würde sich eine vergleichsweise ungünstige Verkehrssituation ergeben.

Insgesamt erscheint der Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht gänzlich ungeeignet, weshalb die Fläche in die Gesamtabwägung eingestellt werden soll.

Standort BD 14 Feuerwehr in Ballrechten



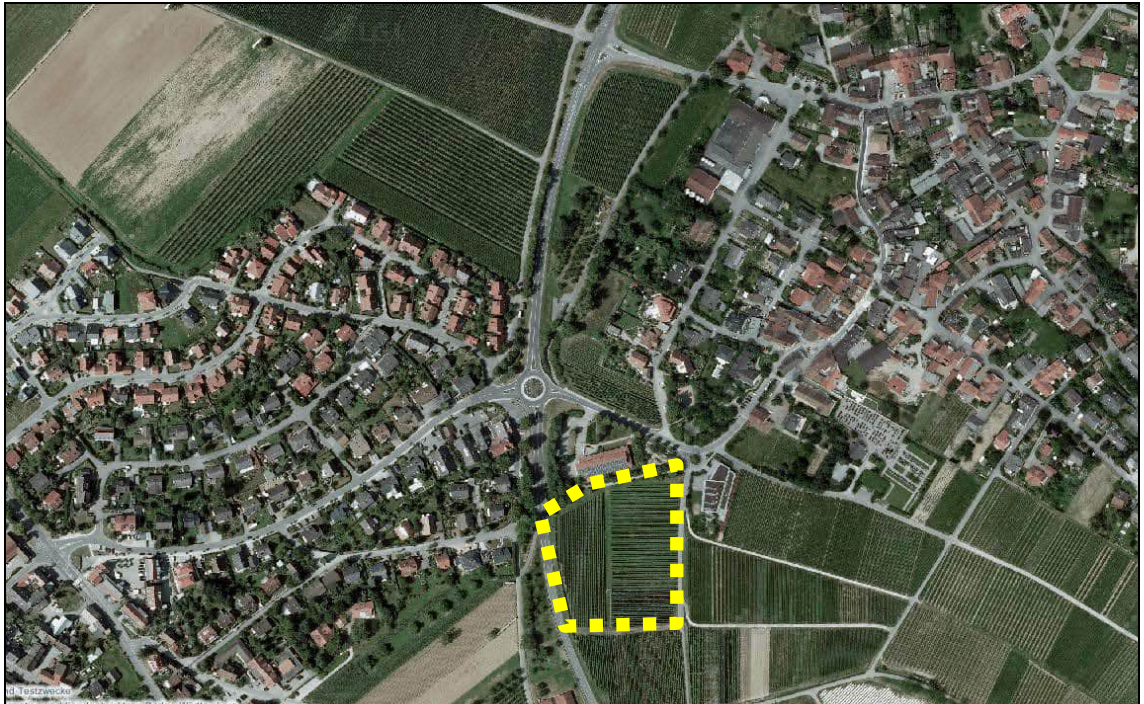
Das Gebiet weist eine Größe von ca. 4.600 qm auf und liegt im Kreuzungsbereich zwischen Weinstraße und L 125. Ein enger Zusammenhang zur bestehenden Siedlung besteht nicht, im Osten grenzt das Gelände der Feuerwehr an. Die Fläche wird derzeit durch Reben genutzt.

Ähnlich wie beim Standort BD 13 würde sich eine schwierige Einmündung in die Landesstraße ergeben, da voraussichtlich kein zweiter Kreisverkehr genehmigt werden würde.

Die Erreichbarkeit für die Dottinger Bevölkerung, insbesondere aus den großen Wohngebieten westlich der Landesstraße, wäre zudem eher ungünstig. Auch die Eingriffe in das Landschaftsbild wären durch die Ortseingangssituation erheblich.

Da der Standort nicht gänzlich ungeeignet erscheint, wird er im Rahmen des dritten Untersuchungsschritts näher betrachtet.

Standort BD 15 Südlich Castellberghalle in Ballrechten

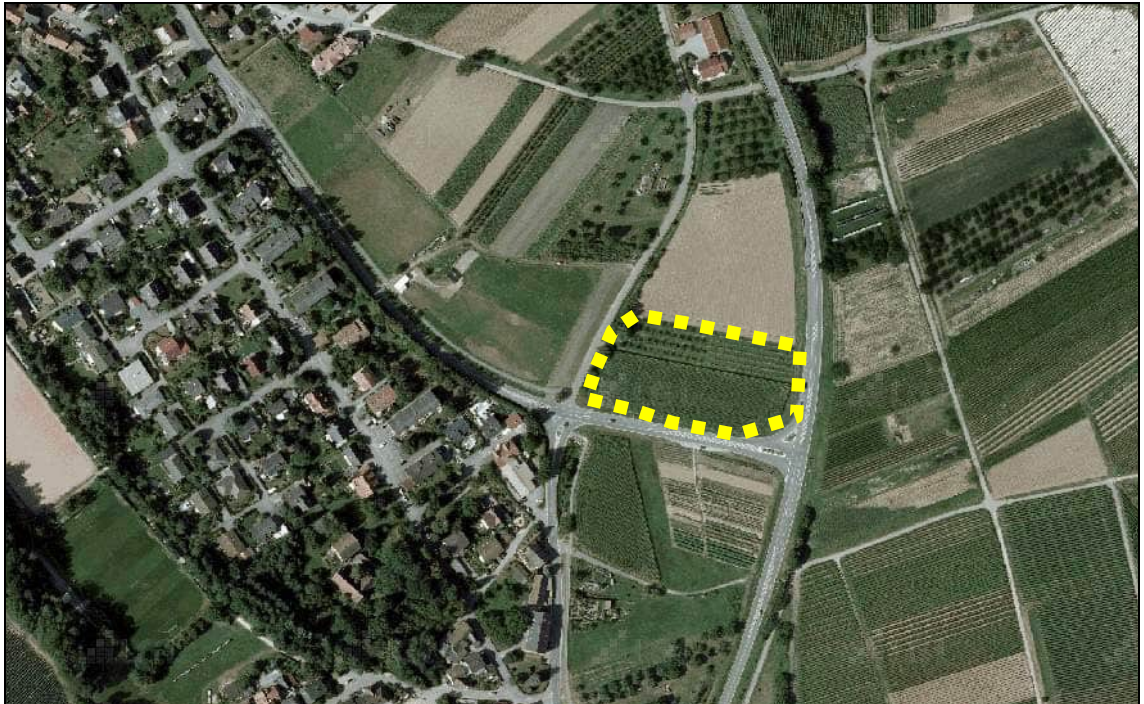


Das Gebiet weist eine Flächengröße von ca. 12.300 qm auf und wird derzeit durch Reben genutzt. Das Gelände liegt direkt an der L 125 sodass eine gute Einsehbarkeit gegeben wäre. Die topographischen Verhältnisse sind hingegen nicht einfach und für eine Marktansiedlung eher ungeeignet.

Entscheidendes Ausschlusskriterium ist jedoch die schwierige Erschließbarkeit der Fläche. Ein direkter Anschluss an die L 125 ist aus verkehrlicher Sicht nicht möglich, sodass die Erschließung nur über die Rebgrasse erfolgen könnte. Aufgrund der Frequenzierung der benachbarten Schule und der Castellberghalle würde sich in diesem Bereich jedoch eine aus Sicht der Verkehrssicherheit sehr kritische Situation ergeben, die unbedingt vermieden werden soll.

Auch die Eingriffe in das Landschaftsbild wären aufgrund der exponierten Lage erheblich. Aus diesen Gründen soll die Fläche nicht weiter verfolgt werden.

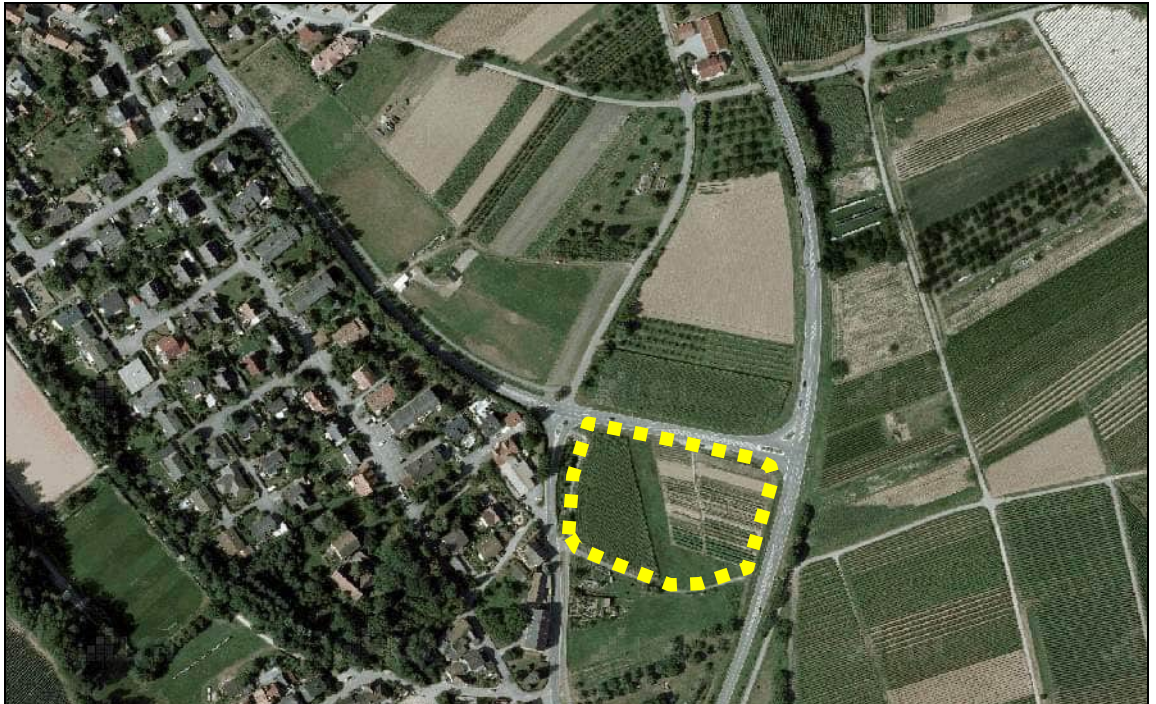
Standort BD 16 Neumatten in Dottingen



Das Gebiet weist eine Größe von ca. 7.800 qm auf und würde sich somit auch für die Ansiedlung eines größeren Marktes eignen. Im Vergleich mit den anderen untersuchten Standorten ist jedoch kaum ein Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung gegeben.

Aufgrund der Größe, der Topographie, der guten Anbindung an die L 125 erscheint der Standort jedoch prinzipiell nicht ungeeignet. Er soll aus diesem Grund weitergehend untersucht und in die Abwägung eingestellt werden.

BD 17 Südlich Alfred-Löffler-Straße

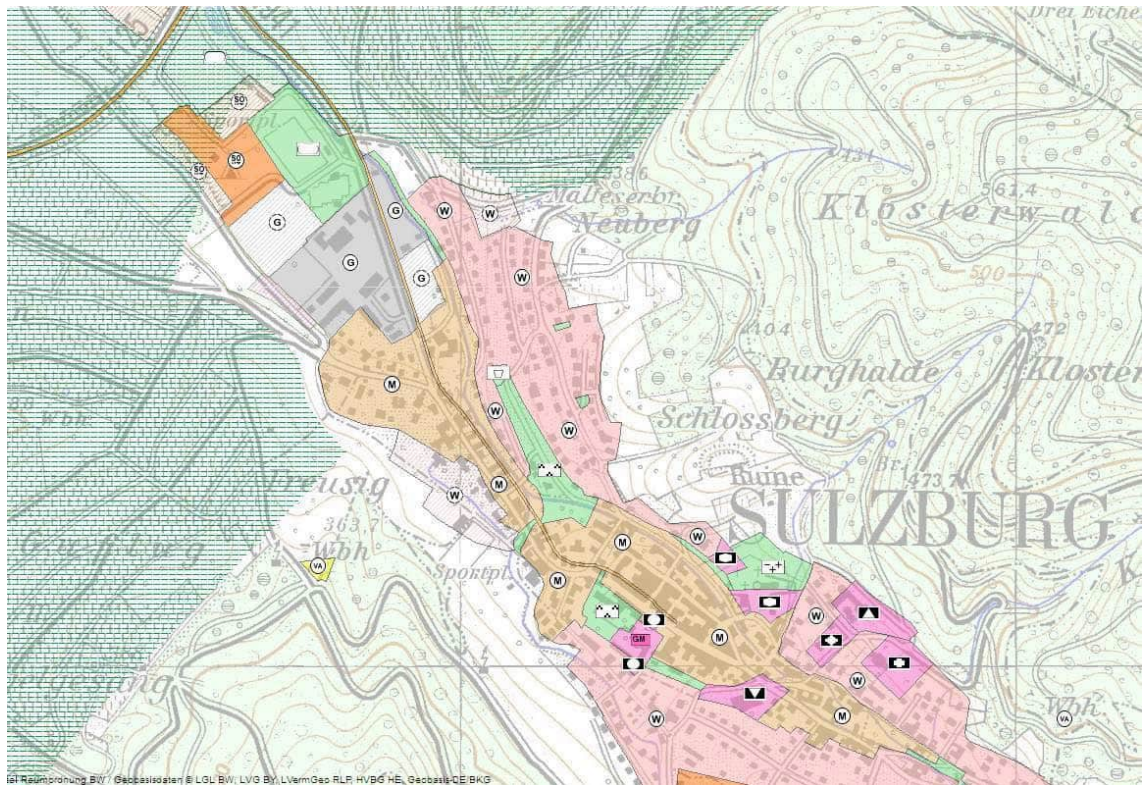


Das Gebiet liegt zwischen Sulzburger Straße, Alfred-Löffler-Straße und L 125 und weist eine Flächengröße von 1,2 ha auf. Im Westen schließt sich eine gemischte Bebauung an, sodass ein gewissen Siedlungszusammenhang gegeben ist. Durch die Lage am Fuße des Castellberges ergibt sich eine vergleichsweise hohe landschaftliche Sensibilität, die jedoch durch die umgebenden Straßen eine Vorbelastung aufweist.

Da der Standort auf dieser Betrachtungsebene geeignet erscheint, wird er im Rahmen des dritten Untersuchungsschritts näher betrachtet.

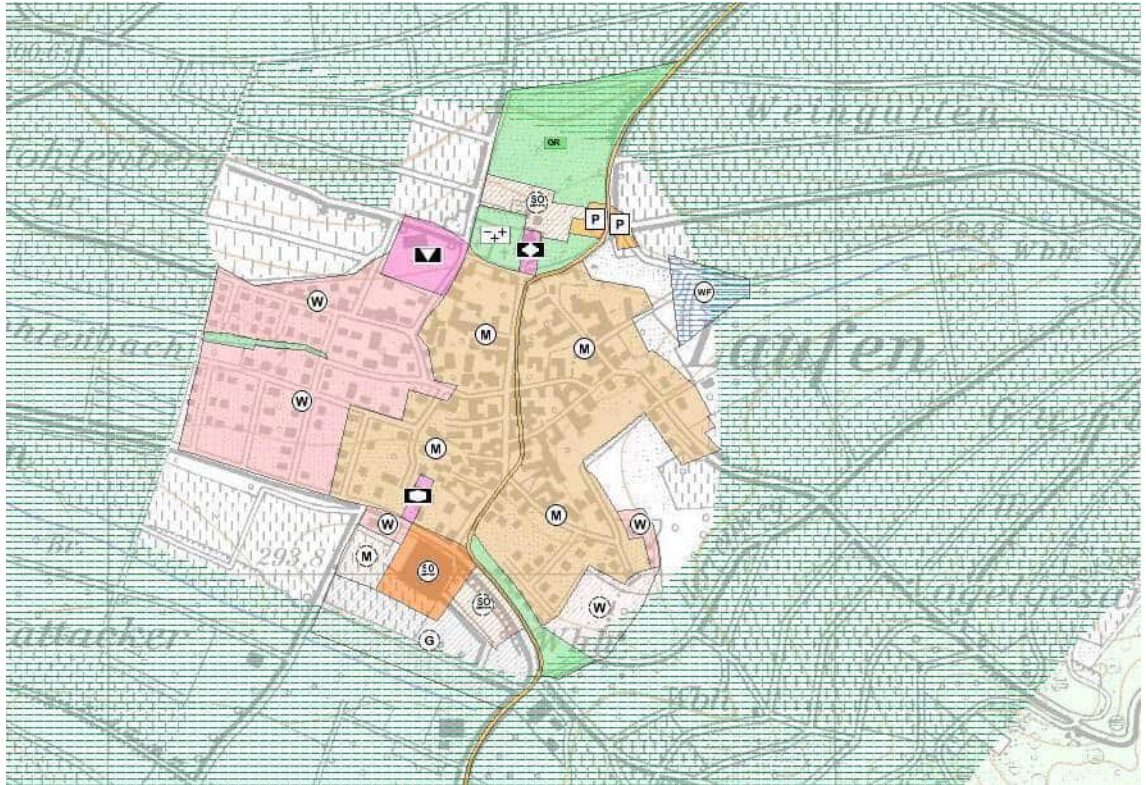
2.4.2 Zweiter Untersuchungsschritt - Sulzburg

Aufgrund der Topographie und der landschaftlichen Sensibilität bestehen in Sulzburg grundsätzlich nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten. Die folgende Abbildung zeigt die Überlagerung von Topographischer Karte mit den Höhenlinien, die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die regionalplanerischen Vorgaben, insbesondere den Regionalen Grünzug (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden Württemberg):



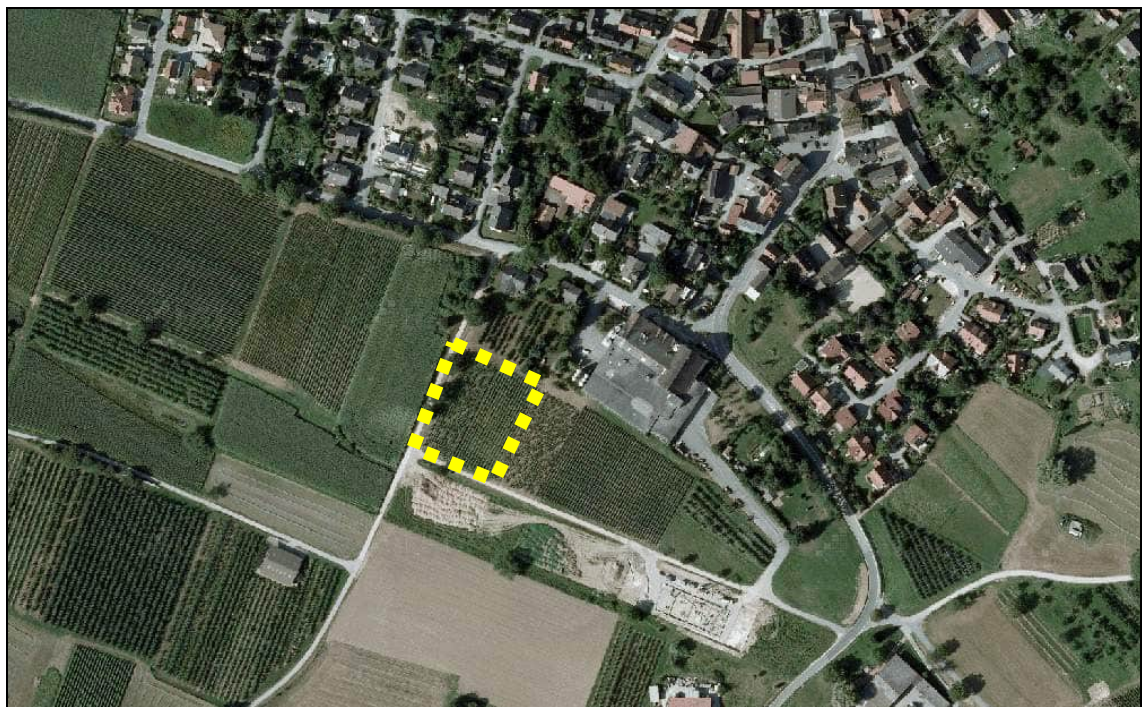
Es wird deutlich, dass in Ortsrandlage keine potenziellen Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bestehen. Entweder führen die steilen Hanglagen zu einer fehlenden Eignung oder es liegen Restriktionen vor, die eine Bebauung nicht möglich machen. Insbesondere der gesamte nordwestliche Bereich ist für eine Bebauung aufgrund des Regionalen Grünzuges tabu. Die Erweiterungsfläche für den bestehenden Campingplatz liegt bereits teilweise im Regionalen Grünzug und wäre deshalb für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ebenfalls ungeeignet.

Neben der Kernstadt Sulzburg soll auch der Ortsteil Laufen untersucht werden. Dort stellt sich die Situation wie folgt dar:



Der einzig sinnvolle Standort liegt in Laufen im Bereich des Gewerbegebietes. Es handelt sich um folgende Fläche:

Standort Su 5 Gewerbegebiet in Laufen



Die ca. 4.000 qm große Fläche am südlichen Ortsrand von Laufen ist hinsichtlich der Topographie und der Erschließbarkeit prinzipiell für die Ansiedlung eines kleineren Marktes geeignet. Die Grundversorgung des Ortsteils Laufen könnte so deutlich ver-

bessert werden. Auf der anderen Seite würde ein Markt an dieser Stelle für die Kernstadt Sulzburg und für Ballrechten-Dottingen keinerlei Verbesserungen bringen. Zudem erscheint fraglich, ob ein Marktbetreiber gefunden würde, der allein auf der Basis des Kaufkraftpotenzials von Laufen einen Markt betreiben würde.

Auf diesen Gründen soll auf den Standort in der weiteren Betrachtung verzichtet werden.

2.5 Dritter Untersuchungsschritt – Aspekt der interkommunalen Zusammenarbeit und Detailuntersuchung der geeignetsten Standorte

2.5.1 Interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung

Anders als in vielen öffentlichen Bereichen ist bisher die interkommunale Zusammenarbeit innerhalb der Nahversorgung nicht üblich. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Konzentration von Verkaufsflächen und den stärker werden konkurrierenden Nutzungsansprüchen im Außenbereich erscheint jedoch das auf die eigene Gemeindefläche begrenzte Planen nicht mehr zeitgemäß.

Die interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung ist mit folgenden Vorteilen verbunden:

- Häufig bestehen insbesondere im ländlichen Raum keine oder nur unzureichende Nahversorgungsangebote, da die Kaufkraftpotenziale nicht ausreichen, um als Standort für einen Lebensmittelmarkt für die Betreiber interessant zu sein. Durch die Zusammenfassung der Kaufkraftpotenziale durch eine interkommunale Kooperation kann es möglich sein, in solchen Orten wieder eine ausreichend Versorgungssituation zu erreichen.
- Wenn in zwei benachbarten Kommunen die Kaufkraftpotenziale nur für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt ausreichen, werden diese in der Regel durch Discounter gedeckt. Durch eine interkommunale Kooperation kann in solchen Fällen durch die Ansiedlung eines gemeinsamen Vollsortimenters mit betriebsbedingt größeren Verkaufsflächen die Qualität der Versorgung erheblich verbessert werden.
- Durch einen gemeinsam genutzten Lebensmittelmarkt können im Vergleich zu zwei getrennten Märkten Flächen gespart werden, da Funktionsräume nur einmal benötigt werden und die Erschließung nur für einen Markt errichtet werden muss.
- Durch die interkommunale Kooperation können sich die Bürgerinnen und Bürger beider Kommunen begegnen und Verständnis füreinander entwickeln. Weiterhin besteht, bei einer erfolgreich gelebten Kooperation, auf Seiten der Verwaltung die Chance auch in anderen Bereichen zu kooperieren und Synergien herzustellen.

Allerdings birgt die interkommunale Kooperation auch Risiken oder Nachteile in sich. So führt diese dazu, dass ein interkommunal genutzter Standort, da dieser von beiden Kommunen aus gut erreichbar sein soll, weniger gut in die jeweilige Ortsmitte integriert sein kann. Dies führt in der Regel zu einer etwas schlechteren fußläufigen Erreichbarkeit. Weiterhin kann ein solcher Markt nicht zur Belebung der Ortsmitte dienen und in der Regel wird die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrem“ Markt geringer ausgeprägt sein.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass je nach Ausgangslage und Situation in der Raumschaft die Möglichkeiten einer interkommunalen Kooperation im Bereich der Nahversorgung geprüft werden sollten, da sie deutliche Verbesserungen gegenüber den auf die jeweilige Gemeinde begrenzten Lösungen bieten können.

2.5.2 Interkommunale Kooperation zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg

Die Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass es in Sulzburg gar keinen geeigneten verfügbaren Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt gibt. Dies gilt sowohl für Standorte in integrierter Lage als auch für Standorte in Ortsrandlage. Sulzburg kann also die Aufgabe der Sicherung der Grundversorgung alleine nicht oder nur unzureichend bewerkstelligen. Sulzburg ist deshalb auf eine Interkommunale Lösung mit der Nachbargemeinde Ballrechten-Dottingen angewiesen. Erst durch die inzwischen eingeleitete interkommunale Zusammenarbeit zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg wird für Sulzburg hinsichtlich der Sicherung der Grundversorgung eine sachgerechte Aufgabenerledigung möglich.

In Ballrechten-Dottingen bestehen potenzielle Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale weisen eine Größenordnung von ca. 800 qm Verkaufsfläche auf.

Vor diesem Hintergrund sind die beiden Kommunen aufeinander zu gegangen, um gemeinsam eine Verbesserung ihrer Versorgungssituation zu bewirken. Eine interkommunale Zusammenarbeit gerade zwischen der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen bietet sich insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, der gemeinsamen unzureichenden Nahversorgungssituation und der gemeinsamen überörtlichen Verkehrserschließung durch die L 125 an. Durch einen Interkommunalen Lebensmittelmarkt können im Vergleich zu zwei getrennten Märkten auch Flächen gespart werden.

2.5.3 Potenzielle Standorte unter dem Aspekt der interkommunalen Zusammenarbeit

Die Untersuchungsschritte eins und zwei haben potenzielle Standorte hervorgebracht, die im folgenden unter dem Aspekt der interkommunalen Zusammenarbeit betrachtet werden sollen.

Die Standorte BD 1 – 9 und Su 1-4 wurden bereits in dem ersten Untersuchungsschritt ausgeschieden. Im zweiten Untersuchungsschritt wurde in Ballrechten-Dottingen der Standort BD 10 aufgrund der ungünstigen, abseitigen Lage und der Standort BD 15 aufgrund der mangelhaften und unsicheren Erschließung ausgeschlossen. Auch der Standort Su 5 in Laufen wurde aufgrund der abgelegenen Lage ausgeschlossen.

Dementsprechend verbleiben in Ballrechten-Dottingen die Standorte BD 11 – 14, BD 16 und BD 17. In Sulzburg besteht kein Standort im Rahmen des dritten Untersuchungsschrittes.

BD 11

Für eine interkommunale Lösung in Zusammenarbeit mit Sulzburg erscheint der Standort schlecht geeignet, da in dieser Richtung für die Sulzburger Bevölkerung keinerlei Wegebeziehungen bestehen, sodass davon ausgegangen werden muss, dass ein gemeinsamer Markt an dieser Stelle von den Sulzburgern nicht akzeptiert und nicht angenommen würde.

BD 12

Hinsichtlich der interkommunalen Eignung erscheint die Fläche durchschnittlich. Es ist eine gewissen Nähe zur L 125 gegeben und die Erreichbarkeit von Sulzburg aus wäre möglich. Aus diesem Grund soll die Fläche BD 12 im dritten Schritt in einer vertiefenden und vergleichenden Detailuntersuchung in Form eines Flächensteckbriefes noch genauer untersucht werden.

BD 13

Hinsichtlich der interkommunalen Eignung erscheint die Fläche weniger günstig, da sich von Sulzburg aus sehr weite Wege ergeben würden. Weiterhin negativ zu bewerten ist die Nähe zu der bestehenden Wohnbebauung, was Nutzungskonflikte nach sich ziehen würde.

BD 14

Unter dem Aspekt der Interkommunalen Zusammenarbeit mit Sulzburg ist der Standort kaum geeignet, da er relativ weit von Sulzburg entfernt liegt. Zwar ist die Erreichbarkeit über die L 125 gut, eine fußläufige Erreichbarkeit wäre jedoch nicht möglich.

BD 16

Hinsichtlich der interkommunalen Eignung stellt sich die Fläche sehr gut dar, da sie sowohl von Sulzburg als auch von Ballrechten und Dottingen aus gut erreichbar ist.

BD 17

Hinsichtlich der interkommunalen Eignung stellt sich die Fläche sehr gut dar, da sie sowohl von Sulzburg als auch von Ballrechten und Dottingen aus gut erreichbar ist.

Die Betrachtung hat gezeigt, dass die Standorte 11, 13 und 14 in Ballrechten-Dottingen zwar grundsätzlich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet wären, jedoch als interkommunaler Standort aufgrund ihrer Entfernung zur Stadt Sulzburg nicht in Frage kommen. Die Standorte 11, 13 und 14 in Ballrechten-Dottingen stellen deshalb keine Standortalternativen dar, die den raumordnerischen Vorgaben und städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung tragen könnten und für die Ansiedlung eines interkommunalen Marktes geeignet wären.

Ein interkommunal genutzter Standort sollte von beiden Gemeinden aus gut erreicht werden und idealer Weise in etwa zwischen den Ortszentren von Ballrechten und Dottingen sowie von Sulzburg und Laufen liegen. Von den untersuchten Standorten trifft dies auf die Gebiet BD 12, BD 16 und BD 17 zu.

Daher wurden diese drei Standorte einer detaillierten vergleichenden Bewertung unterzogen. Dafür wurden Flächensteckbriefe erstellt, in denen auf alle relevanten Kriterien, insbesondere auch auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter eingegangen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es sich bei allen drei Standorten um nicht integrierte Standorte handelt, wobei die Fläche BD 12 den besten Siedlungszusammenhang aufweist.

Der größte Nachteil der Standorte BD 12 und BD 16 ist, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Gebiete nicht gesichert ist.

Für den Standort BD 17 sprechen ferner die Topographie, die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur von Oberdottingen, die geringen Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich Emissionen und die Flächenverfügbarkeit. Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht auf der einen Seite eine hohe Sensibilität, auf der anderen Seite eine gewisse Vorbelastung durch die einschneidende Wirkung der L 125. Weiterhin können die Eingriffe in das Landschaftsbild durch eine angepasste Bebauung und eine gute Eingrünung erheblich gemindert werden.

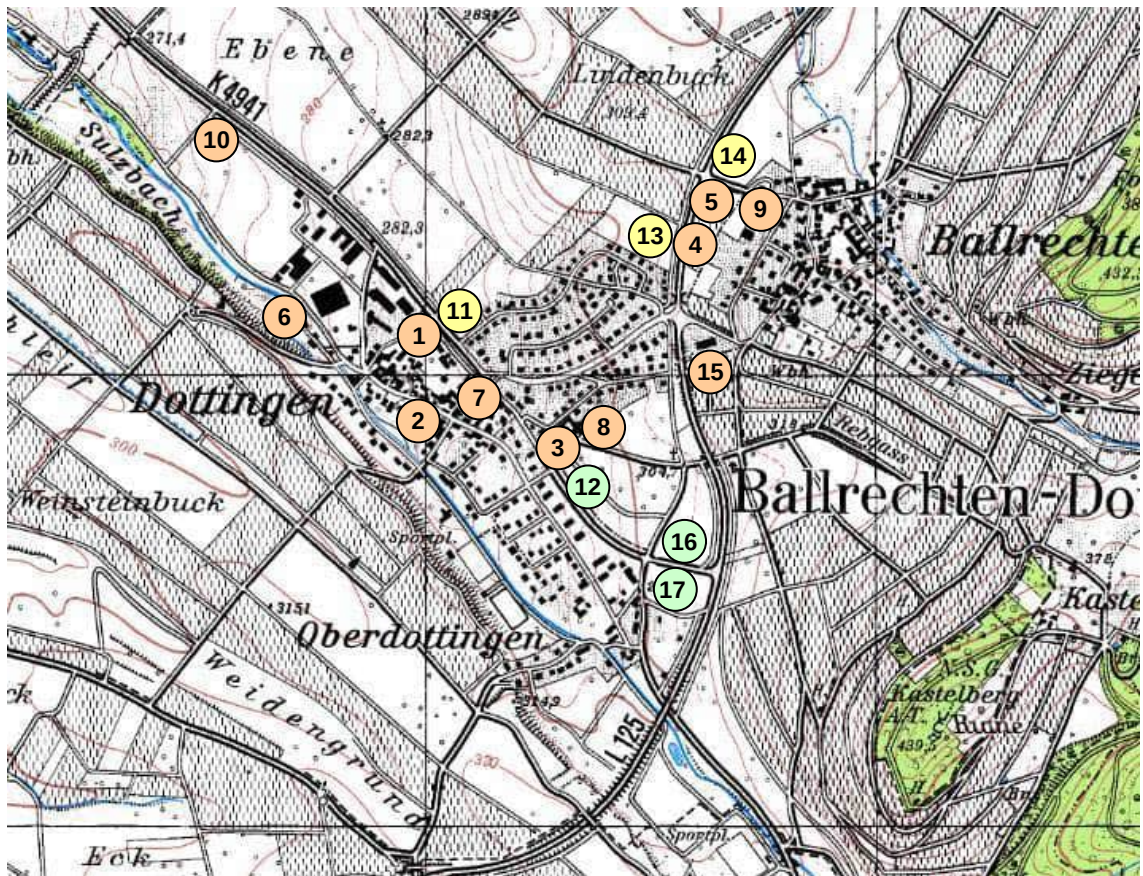
2.6 Zusammenfassende Übersicht der untersuchten Standorte

2.6.1 Ballrechten-Dottingen

Folgende potenzielle Standorte wurden für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den ersten beiden Untersuchungsschritten in Ballrechten-Dottingen betrachtet (orange = Ausschluss; gelb = Potenzial für kleineren Markt; grün = Potenzial für interkommunalen Markt):

Nr.	Name	Entscheidung
BD 1	Im Hausgarten (Dottingen)	Ausschluss, da nachweislich keine Flächenverfügbarkeit
BD 2	Mühlenstraße (Dottingen)	Ausschluss, da nachweislich keine Flächenverfügbarkeit
BD 3	Alfred-Löffler-Straße (Dottingen)	Ausschluss, da nachweislich keine Flächenverfügbarkeit
BD 4	Beim Kreisel (Ballrechten)	Ausschluss, da nachweislich keine Flächenverfügbarkeit
BD 5	Weinstraße (Ballrechten)	Ausschluss, da nachweislich keine Flächenverfügbarkeit
BD 6	Benzmühle (Dottingen)	Ausschluss, da rechtlich zugesagte Wohnbebauung und schlechte Erschließbarkeit
BD 7	Gegenüber Rathaus (Dottingen)	Ausschluss aufgrund geringer Flächengröße
BD 8	Holzweg II (Dottingen)	Ausschluss aufgrund rechtskräftigem Bebauungsplan (geplante Wohnbebauung)
BD 9	Winzergenossenschaft (Ballrechten)	Ausschluss aufgrund derzeitiger Nutzung durch die Winzergenossenschaft
BD 10	Gewerbegebiet Dottingen	Ausschluss, da ungünstige, abseitige Lage
BD 11	Brunnfeld (Dottingen)	Potenzial für kleinere Marktansiedlung (allein für Ballrechten-Dottingen)
BD 12	K 4941 (Dottingen)	Potenzial für interkommunale Marktansiedlung, allerdings ist Flächenverfügbarkeit nicht gesichert
BD 13	Im Ried (Dottingen)	Potenzial für kleinere Marktansiedlung (allein für Ballrechten-Dottingen)
BD 14	Feuerwehr (Ballrechten)	Potenzial für kleinere Marktansiedlung (allein für Ballrechten-Dottingen)
BD 15	Südlich Castellberghalle (Ballrechten)	Ausschluss aufgrund mangelhafter Erschließung
BD 16	Neumatten (Dottingen)	Potenzial für interkommunale Marktansiedlung, allerdings ist Flächenverfügbarkeit nicht gesichert
BD 17	Südlich Alfred-Löffler-Straße	Potenzial für interkommunale Marktansiedlung

Die Standorte in Ballrechten-Dottingen werden in der folgenden Abbildung verdeutlicht:

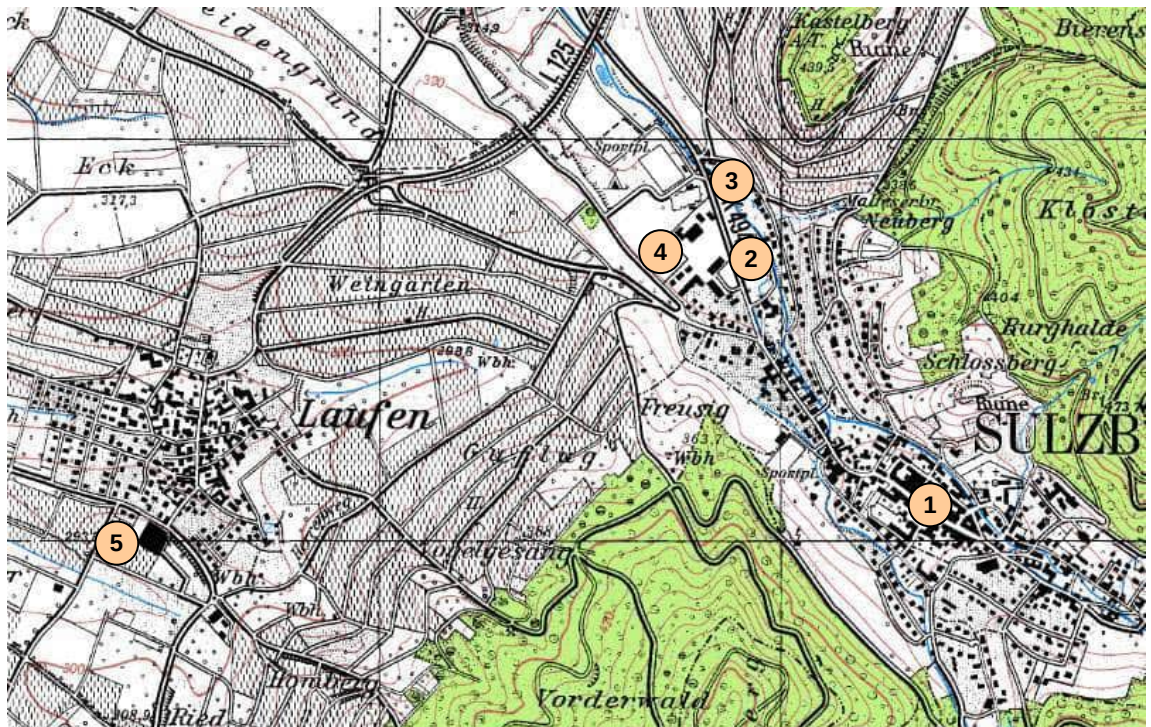


2.6.2 Sulzburg

Folgende potenzielle Standorte wurden für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in den ersten beiden Untersuchungsschritten in Sulzburg betrachtet (orange = Ausschluss; gelb = Potenzial für kleineren Markt):

Nr.	Name	Entscheidung
Su 1	Erweiterung bestehender Markt	Ausschluss aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten
Su 2	Gewerbegebiet Rüttmatte	Ausschluss aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit
Su 3	Westlich Erlenweg	Ausschluss aufgrund mangelhafter Erschließbarkeit
Su 4	Gewerbegebiet Kuttelacker	Ausschluss aufgrund Erweiterungspotenzial für Gewerbegebiet
Su 5	Gewerbegebiet Laufen	Ausschluss aufgrund ungünstiger, abseitiger Lage

Die Standorte in Sulzburg und Laufen werden in der folgenden Abbildung verdeutlicht:



3 PLANUNG EINES INTERKOMMUNALEN LEBENSMITTELMARKTES

3.1 Umsetzung des Ergebnisses der Standortalternativenprüfung

Der Entscheidung, gemeinsam die Grundversorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs herzustellen bzw. zu sichern ist eine Reihe von Überlegungen und Untersuchungen vorausgegangen.

Die wichtigsten Aspekte sind dabei folgende:

- Darstellung der Ist-Situation und Aufzeigen von Handlungsoptionen in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg
- Herausarbeitung der Vorteile, die sich durch die Bereitschaft der interkommunalen Zusammenarbeit ergeben
- Standortalternativenprüfung sowohl für kleine Lösungen jeweils für Ballrechten-Dottingen und Sulzburg als auch für einen gemeinsamen Standort als interkommunale Lösung

Weiterhin wurde im vorangegangenen Text deutlich, dass eine Verbesserung der Versorgungssituation in Sulzburg nur in Form einer interkommunalen Kooperation möglich ist und dass sich für Ballrechten-Dottingen daraus elementare Vorteile ergeben können.

Durch die detaillierte Untersuchung der Standorte BD 12, BD 16 und BD 17 wurde deutlich, dass der Standort BD 17 im Vergleich die geringsten Konflikte aufweist und für die Ansiedlung eines interkommunalen Marktes am besten geeignet erscheint.

Aus diesem Grund wurden die Planungen für diesen Standort bereits weiter voran getrieben. Ziel ist die Ansiedlung eines gemeinsamen, hochwertigen Lebensmittelvollsor-

timenter. Neben dem geplanten Lebensmittelmarkt sollen im Osten weitere interkommunale Einrichtungen (z.B. Bauhof) errichtet werden.

Die interkommunale Kooperation soll auf eine langfristige Basis gestellt werden, so dass auch vertragliche Absicherungen erforderlich sind. Dafür wurde bereits zwischen der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen eine Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit u. a. im Bereich der Nahversorgung getroffen.

Diese sieht vor, dass gemeinsam die Bauleitplanung für einen Lebensmittelvollsortimenter auf der Gemarkung Ballrechten-Dottingens erfolgt und die Stadt Sulzburg in diesem Rahmen insbesondere ein Mitbestimmungsrecht hinsichtlich der Ausgestaltung des Marktes und der Einbindung der Sulzburger Betriebe hat. Weiterhin wird der Bestand des Sulzburger Lebensmittelmarktes gesichert, indem dieser mit dem neuen Markt verknüpft wird (gleicher Betreiber mit Synergien im Bereich des Einkaufs und der Logistik).

Die dringende Erforderlichkeit der Verbesserung der Nahversorgung zeigte sich auch in einer Bürgerbefragung, in der das Votum der Bürger zur Frage der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters eingeholt wurde⁸.

3.2 Überprüfung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes für den konkreten Standort (BD17)

Gemäß Plansatz (PS) 3.3.7 des Landesentwicklungsplans (LEP) ist großflächiger Einzelhandel in nicht zentralen Orten wie Ballrechten-Dottingen oder Sulzburg zwar grundsätzlich nicht möglich. Er ist hier jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Das Regierungspräsidium Freiburg befürwortet grundsätzlich die inzwischen eingeleitete interkommunale Zusammenarbeit zwischen Ballrechten-Dottingen und Sulzburg, soweit hierdurch eine Aufgabenerledigung möglich wird, die die einzelnen Gemeinden alleine nicht oder nur unzureichend bewerkstelligen können.

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot oder gegen das Beeinträchtigungsverbot ist nicht gegeben. Das Regierungspräsidium und der Regionalverband haben bestätigt, dass eine Verletzung des Kongruenzgebots bei einer gesamthaften Betrachtung für beide Gemeinden nicht gegeben ist. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots ist ebenfalls nicht gegeben, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen jeweils deutlich unterhalb der 10-%-Schwelle bleiben (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 1.2).

Ferner wurde durch einen Vertrag der Fortbestand des bestehenden Edeka-Marktes in Sulzburg für weitere 10 Jahre gesichert, indem sich der künftige Betreiber des geplanten Vollversorgermarkts bereiterklärt hat, den derzeit von seinem Vater geführten Betrieb in Sulzburg weiterzuführen, wenn sich dieser aus dem Betrieb zurückzieht. Zur Steigerung der Attraktivität des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Hauptstraße 61 in Sulzburg beabsichtigt der künftige Betreiber eine abgestimmte Preispolitik und eine abgestimmte Werbung zwischen den beiden Betrieben. Damit wird die Grundlage für den Fortbestand auch der anderen Sulzburger Geschäfte gelegt, da der Edeka-Markt für die kleineren Geschäfte als Frequenzbringer dient.

⁸ Die Bürgerbefragung fand am 27.11.2011 statt und hatte folgende Fragestellung: „Sind Sie für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der jetzt geplanten Form mit 1.200 m² Verkaufsfläche auf der gemeinsamen interkommunalen Fläche in Ballrechten-Dottingen in Kombination mit dem Erhalt des Lebensmittelmarktes in der Hauptstraße in Sulzburg?“ In Ballrechten-Dottingen stimmten 87,86 % für den geplanten Lebensmittelmarkt bei einer Abstimmungsbeteiligung von 71,02 %, in Sulzburg stimmten 67,72 % für den Lebensmittelmarkt bei einer Abstimmungsbeteiligung von 67,49 %.

3.3 Prüfung der Vereinbarkeit des Standortes BD 17 mit dem Integrationsgebot

Angesichts des peripheren Standorts, der nicht dem in PS 3.3.7.2 LEP verankerten Integrationsgebot entspricht, ist nach den Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg vom 21.07.2011 und des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 05.07.2011 eine erweiterte Alternativenprüfung durchzuführen. Danach sind nicht nur Standortalternativen für einen großflächigen Markt zu prüfen. Vielmehr ist in die Alternativenprüfung einzustellen, ob auch andere nicht großflächige Betriebsformen in Betracht kämen, mit denen die Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg gesichert werden kann. Dies könnte zu einer größeren Auswahl an Alternativstandorten führen, wenn auch kleinere Verkaufsflächen in die Alternativenprüfung einbezogen werden.

Die vorliegende Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass in der Stadt Sulzburg kein verfügbarer Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht, und zwar weder in integrierter noch in Ortsrandlage.

In der Gemeinde Ballrechten-Dottingen bestehen zwar einige Standorte in Ortsrandlage, die sich prinzipiell für die Ansiedlung eines kleineren Marktes ausschließlich für die Deckung des Bedarfs von Ballrechten-Dottingen eignen würden (Standorte 11, 13 und 14 in Ballrechten-Dottingen). Die Flächen dieser Standorte sind jedoch größtenteils nicht verfügbar. Ferner kommen die Standorte 11, 13 und 14 in Ballrechten-Dottingen aufgrund ihrer Entfernung zur Stadt Sulzburg nicht als interkommunaler Standort in Frage. Das zusätzliche Verkaufsflächenpotential von Sulzburg könnte damit durch diese Standorte nicht sachgerecht abgedeckt werden.

Vor diesem Hintergrund und da Sulzburg die Aufgabe der Sicherung der Grundversorgung alleine nur unzureichend erfüllen kann, bietet sich eine Interkommunale Lösung mit der Nachbargemeinde Ballrechten-Dottingen an. Eine interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung weist auch für Ballrechten-Dottingen Vorteile auf, die durch die Planung eines interkommunalen Marktes genutzt werden sollen. Aus diesem Grund wurde im dritten Untersuchungsschritt untersucht, welche geeignete interkommunale Standortalternative in Betracht kommt, die den raumordnerischen Vorgaben und städtebaulichen Gegebenheiten bestmöglich Rechnung trägt. Daher wurden die Standorte BD 12, BD 16 und BD 17 einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass es sich bei allen drei Standorten um nicht integrierte Standort, sondern um Standorte in Ortsrandlage handelt. Vor allem aber ist die Flächenverfügbarkeit der Standorte BD 12 und BD 16 nicht gesichert.

Zur Abrundung der Bewertung wurden für diese drei Standorte detaillierte Flächensteckbriefe erstellt, in denen auf alle relevanten Kriterien, insbesondere auch auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter eingegangen wird. Die detaillierte Bewertung dieser drei Standorte hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Standorte BD 12 und BD 16 hinsichtlich des Integrationsgebots zu keinen Verbesserungen gegenüber dem geplanten Standort führen. Die Untersuchung hat ferner gezeigt, dass der Standort BD 17 von beiden Gemeinden aus besonders gut erreicht werden kann und idealer Weise in etwa zwischen den Ortszentren von Ballrechten und Dottingen sowie von Sulzburg und Laufen liegt.

4 ZUSAMMENFASSUNG / FAZIT

Die Untersuchung hat gezeigt, dass in der Stadt Sulzburg kein verfügbarer Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes besteht, und zwar weder in integrierter noch in Ortsrandlage.

In der Gemeinde Ballrechten-Dottingen gibt es in integrierter Lage ebenfalls keinen verfügbaren Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Zwar sind in Ballrechten-Dottingen in Ortsrandlage einige Standorte vorhanden, die sich prinzipiell für die Ansiedlung eines kleineren Marktes ausschließlich für die Deckung des Bedarfs von Ballrechten-Dottingen eignen würden. Diese sind jedoch größtenteils nicht verfügbar.

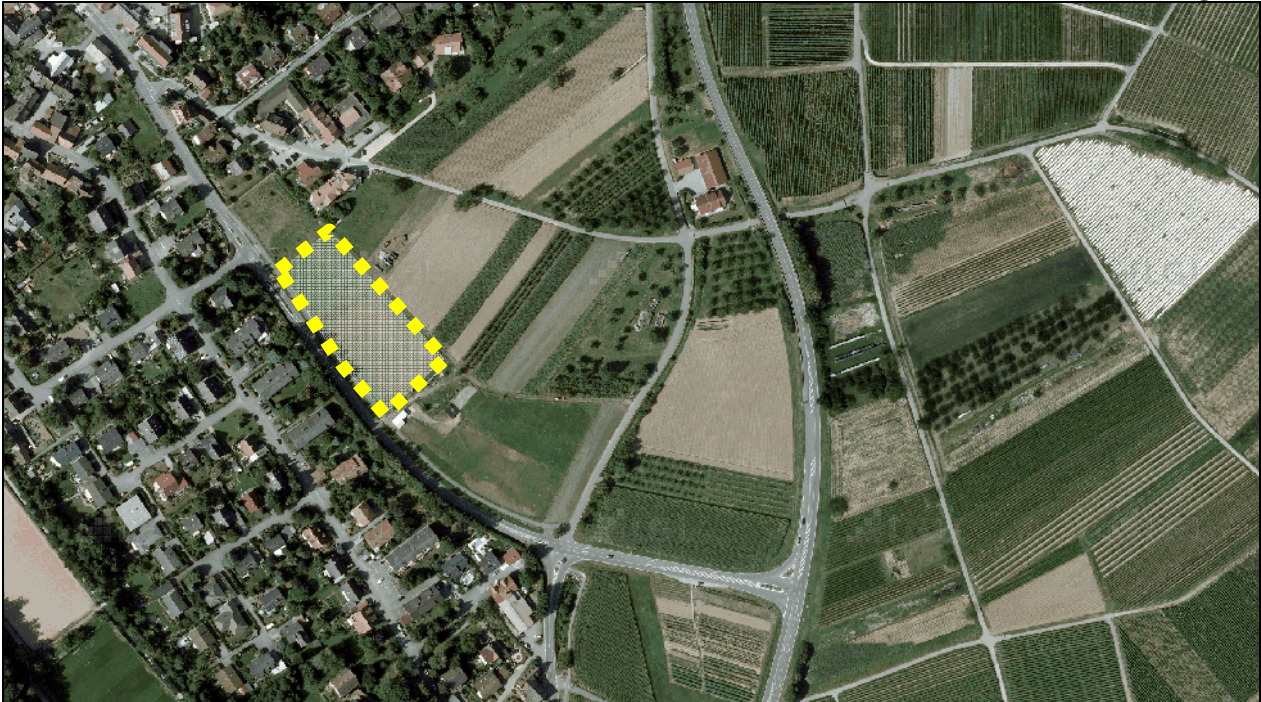
Da Sulzburg die Aufgabe der Sicherung der Grundversorgung alleine nur unzureichend erfüllen kann und sich durch eine Zusammenarbeit im Bereich der Nahversorgung auch für Ballrechten-Dottingen deutliche Vorteile ergeben würden, bietet sich diese interkommunale Zusammenarbeit in Form eines gemeinsamen Marktes an.

Auch bei Fortbestand des bestehenden kleinen Ladens mit 200 qm Verkaufsfläche in Sulzburg kann das Verkaufsflächenpotenzial Sulzburgs nicht durch einen kleinflächigen interkommunalen Lebensmittelmarkt abgedeckt werden. Daher ist zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Sulzburg und der Gemeinde Ballrechten-Dottingen im Rahmen einer interkommunalen Lösung ein großflächiger Lebensmittelmarkt erforderlich.

Für die Ansiedlung eines interkommunal genutzten Marktes wurde der Standort BD 17 als am besten geeignet ermittelt. Aus diesem Grund erfolgten für diesen Standort bereits weitergehende Planungen. Weiterhin konnte dargelegt werden, dass gegenüber dem Standort BD 17 keine Standortalternative in Betracht kommt, die den raumordnerischen Vorgaben und städtebaulichen Gegebenheiten besser Rechnung tragen könnte.

Standort BD 12 „K 4941“

Ballrechten-Dottingen



Bewertung hinsichtlich der Standortanforderungen

Flächengröße und Topographie	Eignung
Das Gebiet ist hinsichtlich der Flächengröße variabel. Der abgegrenzte Bereich weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf, es wäre jedoch auch eine Vergrößerung denkbar. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Topographisch handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche, die minimal nach Westen hin abfällt. Dementsprechend wäre der Standort hinsichtlich seiner Größe und Topographie sowohl für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als auch für die Ansiedlung weiterer interkommunal genutzter Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet.	Hoch
Erreichbarkeit	Eignung
Der Standort kann direkt von der Alfred-Löffler-Straße erschlossen werden und weist somit eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW auf. Im Vergleich zu den Standorten 5 und 6 ist die Erreichbarkeit jedoch etwas schlechter, da insbesondere von Sulzburg und Laufen aus gewisse Umwege in Kauf genommen werden müssten. Hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV und das Geh- und Radwegenetz ist der Standort von Ballrechten-Dottingen aus gesehen sehr gut geeignet, von Sulzburg aus sind auch hier die Weg etwas weiter als bei dem Standort BD 16 und BD 17.	Mittel
Siedlungszusammenhang / Interkommunale Zusammenarbeit	Eignung
Hinsichtlich des Siedlungszusammenhangs weist der Standort durch den unmittelbaren Anschluss an die Bebauung von Oberdottingen im Westen eine gute Eignung auf. Auch die Nähe zur Dottinger Ortsmitte ist positiv zu bewerten. Hinsichtlich des Aspektes der interkommunalen Kooperation ist der Standort hingegen als weniger gut zu bewerten, da er deutlich stärker der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zugeordnet ist und befürchtet werden müsste, dass er seitens der Sulzburger Bevölkerung weniger gut akzeptiert werden würde.	Mittel

Flächenverfügbarkeit	Eignung
Die Flächenverfügbarkeit ist voraussichtlich nicht gegeben. Weiterhin ist zu beachten, dass das Gebiet langfristig die einzige größere Entwicklungsfläche für weitere Wohnbebauung darstellt und im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Sollte es also im Laufe der Zeit zu einer Flächenverfügbarkeit kommen, so sollte in diesem Bereich vorrangig Wohnbebauung realisiert werden.	Keine
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Im Nordwesten und Südwesten grenzt an den Standort Wohnbebauung bzw. Mischnutzung an. Durch die stark befahrene Kreisstraße sind Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben. Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes gewisse Lärmemissionen aus, die der Ebene der Baugenehmigung näher untersucht werden müssen.	Mittel Eventuell sind entsprechende Schutzvorkehrungen, zum Beispiel Einhausungen, vorzunehmen.
Kultur- und Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Die nördliche Teilfläche des Planungsgebietes liegt innerhalb einer als archäologisches Kulturdenkmal ausgewiesenen Fläche: Objekt Nr. 4 im Gewann „Am Holzweg“ mit Siedlung und Gräberfeld unbekannter Zeitstellung.	Hoch Das Baugebiets- und Grünflächenkonzept sollte auf die bekannten Funde hin abgestimmt werden. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Umgang mit archäologischen Funden im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu treffen.
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Gebiet liegt gut einsehbar in leichter Hanglage an der Alfred-Löffler-Straße am östlichen Ortsrand von Dottingen. Im Süden, Westen und Norden schließt die Wohnbebauung des Ortsteils Dottingen an das geplante Baugebiet an, nach Osten geht die Fläche in die freie Landschaft über. Der nahegelegene Castellberg und Fohrenberg mit ihren bewaldeten Kuppen und den Rebflächen stellen eine hochwertige Erholungslandschaft für die Nah- und Fernerholung dar. Die von Rebnutzung geprägte Westflanke des Castellberges und Südflanke des Fohrenberges sind vom Baugebiet her gut einsehbar. Die denkmalgeschützte Südsteillage des Castellberges mit den historischen Trockenmauerstufen ist dagegen weitgehend außerhalb dieser Blickbeziehung. Es besteht allerdings eine wechselseitige Blickbeziehung von der Castellberg-Westseite und vom Fohrenberg zum geplanten Baugebiet.	Hoch Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines gut einsehbaren, siedlungsnahen Freiraums mit Blickbeziehungen zur Westseite des Castellberges und des Fohrenberges. Eine Minderung dieses Konflikts kann durch eine landschaftlich in Art- und Höhenabwicklung dem Gelände angepasste Bauform und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Als Bodentyp sind im Gebiet erodierte Parabraunerden aus Löss zu finden. Die Böden sind überwiegend tiefgründig und bei mittlerem Humusgehalt im Oberboden sind sie vorwiegend karbonatfrei. In Bezug auf die Funktion im Wasserkreislauf, und hinsichtlich der Funktionserfüllung als Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen werden die Böden im Gebiet der Bewertungsstufe 4 - 5 (hoch – sehr hoch), als Standort für Kulturpflanzen der Bewertungsstufe 5 (sehr hoch) zugeordnet. Die Eignung als Standort für die natürliche Vegetation ist vorherrschend gering (Bewertungsstufe 2).	Hoch Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen und insbesondere durch den Verlust von ertragreichen Ackerflächen zu erwarten.

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Der mächtige Grundwasserkörper, der im Oberrheingraben liegt, nimmt zur Vorbergzone und dem Schwarzwald hin ab, im Festgesteinsbereich des Schwarzwaldes ist die Grundwasserführung unbedeutend. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen steigt dagegen von der Rheinaue von 0-2 l/sec. und km² auf bis zu 6 l/sec. und km² an, ist aber insgesamt als niedrig zu bezeichnen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich nur geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.	Gering Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten zur Minderung dieses Konfliktes sollte untersucht werden.
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.	Keine
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Der Bearbeitungsbereich liegt im Einflussbereich der wärmebegünstigten Oberrheinebene, bzw. der Vorbergzone. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9^o C. Die jährliche Niederschlagsmenge steigt von der Rheinebene mit rd. 600 mm/Jahr auf ca. 900 mm/ Jahr zur Vorbergzone. Lokale Berg- und Talwind - Systeme zwischen Rheintal und Schwarzwald, hier aus dem Sulzbachtal, die nächtliche Abkühlung bringen, sind im Bearbeitungsgebiet deutlich spürbar. Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Gebiet von hoher Priorität. Es kann von einer lufthygienischen und thermischen Ausgleichswirkung des betroffenen Gebietes ausgegangen werden.	Gering Konflikte sind nur in geringem Umfang durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Versiegelungen zu erwarten. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um Pferdekoppeln, die extensiv genutzt werden und sich durch Hochgrasfluren mit Vorkommen großblättriger Ampferarten auszeichnen. Diese Bestände sind artenschutzrechtlich als Futterpflanze des Großen Feuerfalters (FFH-Anhang IV-Art) relevant. Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Gebiet nicht vorhanden und sind auch räumlich mindestens ca. 0,8 km entfernt (NSG /FFH-Gebiet Castellberg).	Mittel - Hoch Mittleres Konfliktpotential durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit meist mittlerer ökologischer Wertigkeit, jedoch hoher artenschutzrechtlicher Relevanz. Durch eine geeignete Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 am Castellberg ist ca. 0,8km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind durch die Planung auf dieses Schutzgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	Gering

Zusammenfassende Bewertung

- ☒ (x) geeignet mit Auflagen
- ☐ () bedingt geeignet
- ☐ () ungeeignet, da keine Flächenverfügbarkeit

Für den Standort spricht insbesondere der gute Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind gegenüber den Standorten BD 16 und BD 17 als geringfügig weniger erheblich einzustufen.

Für die Fläche sind artenschutzrechtliche Untersuchungen betr. Verbotstatbestände hinsichtlich des Großen Feuerfalters erforderlich.

Die Erschließung und Erreichbarkeit sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen aus ist hingegen als schlechter einzuschätzen. Ebenfalls problematischer ist die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung mit den damit verbundenen Emissionskonflikten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich in diesem Bereich die einzigen größeren im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnungsbau befinden.

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Flächenverfügbarkeit, die voraussichtlich nicht gegeben ist.

Standort BD 16 „Neumatten“

Ballrechten-Dottingen



Bewertung hinsichtlich der Standortanforderungen

Flächengröße und Topographie	Eignung
Das gesamte Gebiet weist eine Größe von ca. 1 ha auf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Topographisch handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche, die minimal nach Westen hin abfällt. Dementsprechend wäre der Standort hinsichtlich seiner Größe und Topographie sowohl für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als auch für die Ansiedlung weiterer interkommunal genutzter Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet.	Hoch
Erreichbarkeit	Eignung
Das verkehrsgünstig gelegene Gebiet kann direkt über die Alfred-Löffler-Straße von Süden erschlossen werden. Dadurch ergibt sich eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen. Auch hinsichtlich des ÖPNV-Anschlusses und der Geh- und Radweganbindung ist das Gebiet sehr gut geeignet, da sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle befindet und ein direkter Anschluss an das Radwegenetz hergestellt werden kann.	Hoch
Siedlungszusammenhang / Interkommunale Zusammenarbeit	Eignung
Die großräumliche Lage hinsichtlich des Aspekts der interkommunalen Zusammenarbeit ist sehr günstig, da der Standort sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen aus gut erreicht werden kann. Im Vergleich zum Standort südlich der Alfred-Löffler-Straße ist jedoch kein Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur gegeben, sodass in diesem Standort die Anforderungen des Integrationsgebotes schlechter eingehalten werden.	Mittel
Flächenverfügbarkeit	Eignung
Die Flächenverfügbarkeit ist voraussichtlich nicht gegeben.	Keine

Gemeinde Ballrechten-Dottingen und Stadt Sulzburg

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Lediglich im Südwesten des geplanten Baugebietes im Kreuzungsbereich der Sulzburger Straße mit der Alfred-Löffler-Straße grenzt eine Wohn- Mischbebauung an. Ansonsten ist das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Durch die nahegelegene L 125 und die anderen angrenzenden Straßen sind Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben. Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes gewisse Lärmemissionen aus, die in der Ebene der Baugenehmigung näher untersucht werden müssen.	Gering Eventuell sind entsprechende Schutzvorkehrungen, zum Beispiel Einhausungen vorzunehmen.
Kultur- und Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
keine	Keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Gebiet liegt gut einsehbar in leichter Hanglage zwischen der L125 und der Alfred-Löffler-Straße nordöstlich von Dottingen, am Hangfuß des Castellberges. Im Kreuzungsbereich der Sulzburger Straße mit der Alfred-Löffler-Straße grenzt das Gebiet an den Ortsteil Dottingen, ansonsten ist das geplante Baugebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Somit liegt das Gebiet in landschaftlich relativ isolierter Lage in Bezug zum derzeitigen Ortsrand von Dottingen. Der nahegelegene Castellberg mit seiner bewaldeten Kuppe und den Rebflächen stellt eine hochwertige Erholungslandschaft für die Nah- und Fernerholung dar. Die von Rebnutzung geprägte Westflanke des Castellberges ist vom Baugebiet her sehr gut einsehbar. Die denkmalgeschützte Südsteillage mit den historischen Trockenmauerstaffeln ist dagegen relativ außerhalb dieser Blickbeziehung. Es besteht eine starke wechselseitige Blickbeziehung von der Castellberg-Westseite zum geplanten Baugebiet.	Hoch Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines sehr gut einsehbaren, siedlungsnahen Freiraums mit guten Blickbeziehungen zur Westseite des Castellberges. Eine Minderung dieses Konflikts kann durch eine landschaftlich in Art- und Höhenabwicklung dem Gelände angepasste Bauform und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Als Bodentyp sind im Gebiet erodierte Parabraunerden aus Löss zu finden. Die Böden sind überwiegend tiefgründig und bei mittlerem Humusgehalt im Oberboden sind sie vorwiegend karbonatfrei. In Bezug auf die Funktion im Wasserkreislauf, und hinsichtlich der Funktionserfüllung als Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen werden die Böden im Gebiet der Bewertungsstufe 4 - 5 (hoch – sehr hoch), als Standort für Kulturpflanzen der Bewertungsstufe 5 (sehr hoch) zugeordnet. Die Eignung als Standort für die natürliche Vegetation ist vorherrschend gering (Bewertungsstufe 2).	Hoch Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen und insbesondere durch den Verlust von ertragreichen Ackerflächen zu erwarten.

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Der mächtige Grundwasserkörper, der im Oberrheingraben liegt, nimmt zur Vorbergzone und dem Schwarzwald hin ab, im Festgesteinsbereich des Schwarzwaldes ist die Grundwasserführung unbedeutend. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen steigt dagegen von der Rheinaue von 0-2 l/sec. und km² auf bis zu 6 l/sec. und km² an, ist aber insgesamt als niedrig zu bezeichnen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich nur geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.	Gering Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten zur Minderung dieses Konfliktes sollte untersucht werden.
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.	Keine
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Der Bearbeitungsbereich liegt im Einflussbereich der wärmebegünstigten Oberrheinebene, bzw. der Vorbergzone. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9⁰ C. Die jährliche Niederschlagsmenge steigt von der Rheinebene mit rd. 600 mm/Jahr auf ca. 900 mm/ Jahr zur Vorbergzone. Lokale Berg- und Talwind - Systeme zwischen Rheintal und Schwarzwald, hier aus dem Sulzbachtal, die nächtliche Abkühlung bringen, sind im Bearbeitungsgebiet deutlich spürbar. Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Gebiet von hoher Priorität. Es kann von einer lufthygienischen und thermischen Ausgleichswirkung des betroffenen Gebietes ausgegangen werden.	Gering Konflikte sind nur in geringem Umfang durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Versiegelungen zu erwarten. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Das Planungsgebiet wird von landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich zum einen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit artenarmer Unkrautvegetation aus weit verbreiteten Arten, die kaum mehr die natürlichen Standortverhältnisse widerspiegeln. Im Norden des Planungsgebietes findet sich eine dauerbegrünte Halbstammobstanlage mit mittlerer ökologischer Wertigkeit. Von hoher ökologischer Wertigkeit sind zwei markante Obstbäume, die am Rand der Obstanlage stehen. Entlang der westlichen Gebietsgrenze am Wirtschaftsweg zur Alfred-Löffler-Straße hin findet sich ein Entwässerungsgraben, der leicht ruderalisiert mit einzelnen Eschenausschlägen und Gebüschgruppen bewachsen ist. Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Gebiet nicht vorhanden und sind auch räumlich mindestens ca. 0,5 km entfernt (NSG /FFH-Gebiet Castellberg).	Mittel Mittleres Konfliktpotential durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit mittlerer und geringer ökologischer Wertigkeit und dem Verlust von zwei markanten Obstbäumen. Durch eine geeignete Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 am Castellberg ist ca. 0,5 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind durch die Planung auf dieses Schutzgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	Gering

Gemeinde Ballrechten-Dottingen und Stadt Sulzburg

Zusammenfassende Bewertung

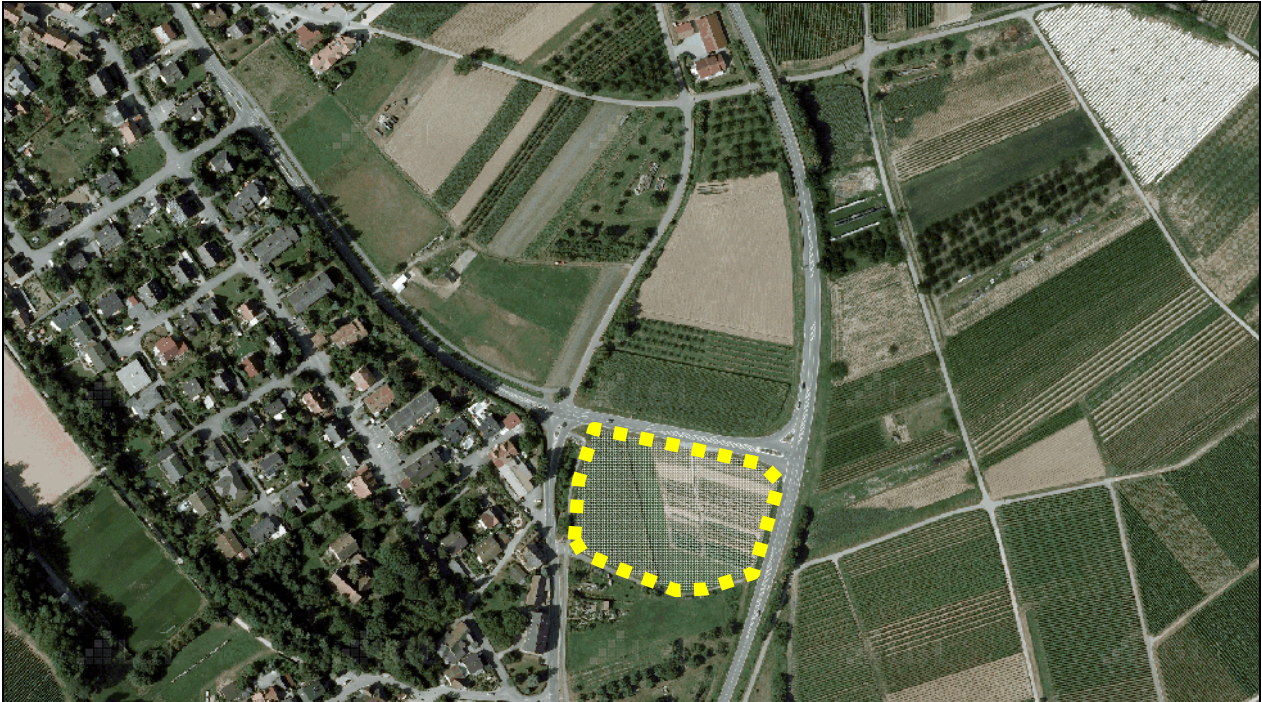
- ☒ (x) geeignet mit Auflagen
- ☐ () bedingt geeignet
- ☐ () ungeeignet, da keine Flächenverfügbarkeit

Für den Standort sprechen die gute Erschließung und Erreichbarkeit sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen aus, die Topographie und die geringen Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich Emissionen.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes in bzw. im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur ist der Standort hingegen negativ zu bewerten, da dieses nicht erfüllt wird. Die landschaftliche Sensibilität ist etwa genauso hoch zu bewerten, wie beim Standort BD 17.

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist die Flächenverfügbarkeit, die voraussichtlich nicht gegeben ist.

Standort BD 17 „Südlich Alfred-Löffler-Straße“ Ballrechten-Dottingen



Bewertung hinsichtlich der Standortanforderungen

Flächengröße und Topographie	Eignung
Das gesamte Gebiet weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Getreideanbau und Blumenfeld). Topographisch handelt es sich um eine leichte Kuppenlage, wobei das Gelände nach Westen hin zur Sulzburger Straße leicht abfällt. Dementsprechend wäre der Standort hinsichtlich seiner Größe und Topographie sowohl für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als auch für die Ansiedlung weiterer interkommunal genutzter Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet.	Hoch
Erreichbarkeit	Eignung
Das an verkehrsgünstiger Lage gelegene Gebiet kann direkt über die Alfred-Löffler-Straße von Norden erschlossen werden. Dadurch ergibt sich eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen. Auch hinsichtlich des ÖPNV-Anschlusses und der Geh- und Radwegenbindung ist das Gebiet sehr gut geeignet, da sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle befindet und ein direkter Anschluss an das Radwegenetz hergestellt werden kann.	Hoch
Siedlungszusammenhang / Interkommunale Zusammenarbeit	Eignung
Die großräumliche Lage hinsichtlich des Aspekts der interkommunalen Zusammenarbeit ist sehr günstig, da der Standort sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen aus gut erreicht werden kann. Weiterhin grenzt das Gebiet, lediglich durch die Sulzburger Straße getrennt, unmittelbar an die bestehende Bebauung von Oberdottingen an.	Hoch
Flächenverfügbarkeit	Eignung
Die Gemeinde verfügt bereits über das Gelände, sodass die Flächenverfügbarkeit auch kurzfristig gegeben ist.	Hoch

Gemeinde Ballrechten-Dottingen und Stadt Sulzburg

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Im Westen des geplanten Baugebietes schließt sich entlang der Straße nach Sulzburg Wohn- Mischbebauung an. Im Norden, Süden und Osten wird das Untersuchungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Durch die nahegelegene L 125 und der anderen angrenzenden Straßen sind Vorbelastungen durch Verkehrslärm gegeben. Von Lebensmittelmärkten gehen in der Regel im Bereich der Anlieferung und des Parkplatzes gewisse Lärmemissionen aus, die in der Ebene der Baugenehmigung näher untersucht werden müssen.	Gering Eventuell sind entsprechende Schutzvorkehrungen, zum Beispiel Einhausungen, vorzunehmen.
Kultur- und Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Die östliche Teilfläche des Planungsgebietes liegt innerhalb einer als archäologisches Kulturdenkmal ausgewiesenen Fläche: Objekt Nr. 2 im Gewann Auf der Breite / Unteres Kastelfeld mit Jungsteinzeitlicher, Römischer und Merowingerzeitlicher Siedlung, Merowinger Gräberfeld.	Hoch Das Baugebiets- und Grünflächenkonzept sollte auf die bekannten Funde hin abgestimmt werden. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Umgang mit archäologischen Funden im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu treffen.
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
Das Gebiet liegt gut einsehbar in leichter Hanglage zwischen der L125 und Alfred-Löffler-Straße am östlichen Ortsrand von Dottingen, am Hangfuß des Castellberges. Entlang der westlichen Gebietsgrenze an der Sulzburger Straße verläuft der Radweg nach Sulzburg. Daran schließt sich die Wohnbebauung mit Mischgebiet (Gewerbehalle) des Ortsteils Dottingen an. Im Süden, Norden und Osten geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über. Der nahegelegene Castellberg mit seiner bewaldeten Kuppe und den Rebflächen stellt eine hochwertige Erholungslandschaft für die Nah- und Fernerholung dar. Die von Rebnutzung geprägte Westflanke des Castellberges ist vom Baugebiet her gut einsehbar. Die denkmalgeschützte Südsteillage mit den historischen Trockenmauerstaffeln ist dagegen weitgehend außerhalb dieser Blickbeziehung. Es besteht allerdings eine wechselseitige Blickbeziehung von der Castellberg-Westseite zum geplanten Baugebiet.	Hoch Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines gut einsehbaren, siedlungsnahen Freiraums mit Blickbeziehungen zur Westseite des Castellberges. Eine Minderung dieses Konflikts kann durch eine landschaftlich in Art- und Höhenabwicklung dem Gelände angepasste Bauform und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
Als Bodentyp sind im Gebiet erodierte Parabraunerden aus Löss zu finden. Die Böden sind überwiegend tiefgründig und bei mittlerem Humusgehalt im Oberboden sind sie vorwiegend karbonatfrei. In Bezug auf die Funktion im Wasserkreislauf, und hinsichtlich der Funktionserfüllung als Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen werden die Böden im Gebiet der Bewertungsstufe 4 - 5 (hoch – sehr hoch), als Standort für Kulturpflanzen der Bewertungsstufe 5 (sehr hoch) zugeordnet. Die Eignung als Standort für die natürliche Vegetation ist vorherrschend gering (Bewertungsstufe 2).	Hoch Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen und insbesondere durch den Verlust von ertragreichen Ackerflächen zu erwarten.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen und Stadt Sulzburg

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Der mächtige Grundwasserkörper, der im Oberrheingraben liegt, nimmt zur Vorbergzone und dem Schwarzwald hin ab, im Festgesteinsbereich des Schwarzwaldes ist die Grundwasserführung unbedeutend. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen steigt dagegen von der Rheinaue von 0-2 l/sec. und km² auf bis zu 6 l/sec. und km² an, ist aber insgesamt als niedrig zu bezeichnen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich nur geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Eine wesentliche Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der ohnehin geringen Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.	Gering Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten zur Minderung dieses Konfliktes sollte untersucht werden.
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.	Keine
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Der Bearbeitungsbereich liegt im Einflussbereich der wärmebegünstigten Oberrheinebene, bzw. der Vorbergzone. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9⁰ C. Die jährliche Niederschlagsmenge steigt von der Rheinebene mit rd. 600 mm/Jahr auf ca. 900 mm/Jahr zur Vorbergzone. Lokale Berg- und Talwind - Systeme zwischen Rheintal und Schwarzwald, hier aus dem Sulzbachtal, die nächtliche Abkühlung bringen, sind im Bearbeitungsgebiet deutlich spürbar. Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Gebiet von hoher Priorität. Es kann von einer lufthygienischen und thermischen Ausgleichswirkung des betroffenen Gebietes ausgegangen werden.	Gering Konflikte sind nur in geringem Umfang durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Versiegelungen zu erwarten. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Sonderkulturflächen (z.T. Mais und einjährige Schnittblumen) mit artenarmer Unkrautvegetation aus weit verbreiteten Arten, die kaum mehr die natürlichen Standortverhältnisse widerspiegeln. Entlang der Straße nach Sulzburg findet sich ein Entwässerungsgraben, der leicht ruderalisiert mit einzelnen Eschenausschlägen ist. Am Graben stehen 2 jüngere Nussbäume. Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Gebiet nicht vorhanden und sind auch räumlich mindestens ca. 0,5 km entfernt (NSG / FFH-Gebiet Castellberg).	Gering Geringes Konfliktpotential durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit meist eingeschränkter ökologischer Wertigkeit. Durch eine geeignete Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 am Castellberg ist ca. 0,5 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung sind durch die Planung auf dieses Schutzgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	Gering

Gemeinde Ballrechten-Dottingen und Stadt Sulzburg

Zusammenfassende Bewertung

- (x) geeignet mit Auflagen
- () bedingt geeignet
- () ungeeignet

Für den Standort sprechen die gute Erschließung und Erreichbarkeit sowohl von Ballrechten-Dottingen als auch von Sulzburg und Laufen aus, die Topographie, die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur von Oberdottingen und die geringen Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich Emissionen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht auf der einen Seite eine hohe Sensibilität, auf der anderen Seite eine gewisse Vorbelastung durch die einschneidende Wirkung der L 125. Weiterhin können die Eingriffe in das Landschaftsbild durch eine angepasste Bebauung und eine gute Eingrünung erheblich gemindert werden.

Ein weiterer Vorteil des Standortes ist die große Flächengröße, da ggf. auch noch weitere interkommunale Einrichtungen an dem Standort gebündelt werden könnten.

Sehr positiv stellt sich weiterhin die Flächenverfügbarkeit dar, da die Fläche bereits vollständig im Besitz der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist.