

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT

AMSTETTEN - LONSEE

GEMEINDE: LONSEE

GEMARKUNG: LONSEE

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

IM BEREICH

„SEEBLICK“

Entwurf: 19.03.2026

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Städtebauliche Begründung, Ziel und Zweck der Planung

1.1.1 Städtebauliche Beschreibung

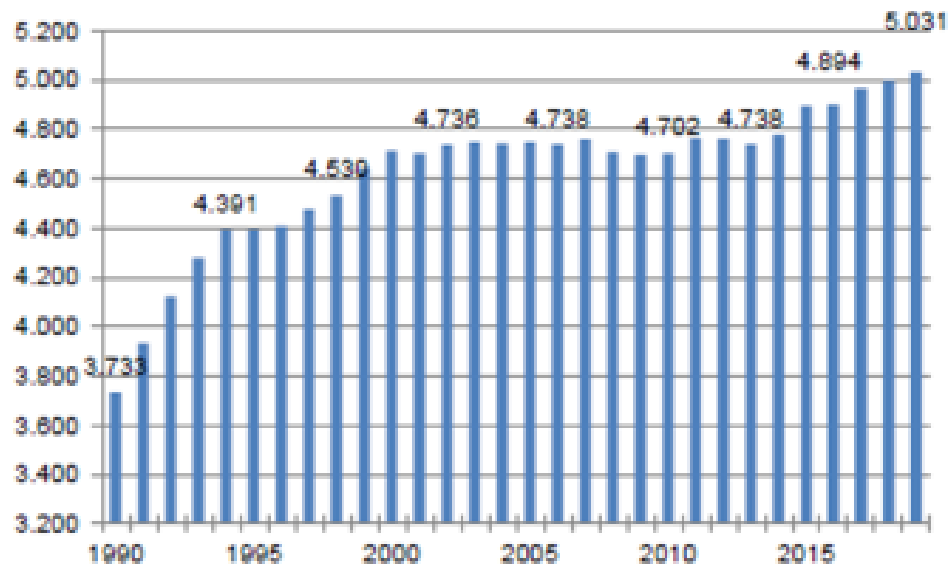
Die Gemeinde Lonsee liegt im Norden des Alb-Donau-Kreises im südlichen Baden-Württemberg an der ICE-Bahnstrecke und Bundesstraße B 10 zwischen Ulm und dem Großraum Stuttgart. Vom Lonetopf im Ortsteil Urspring verläuft die Lone durch die Ortsteile Urspring, Lonsee und Halzhausen. Auf den Anhöhen liegen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

Durch die gute vorhandene Infrastruktur, die ausgebauten Verkehrswege Bahn und Straße und die ausgewogene vorausschauende Baugrundpolitik hat die Gemeinde Lonsee die letzten Jahre ein enormes Wachstum erfahren. Die Bevölkerung nahm

zwischen 1990 und heute um ca. 40 % zu. Die Entwicklung im Alb-Donau-Kreis und in Baden – Württemberg lag im Vergleich weit darunter.

Auch für die zukünftige Entwicklung prognostiziert das Statistische Landesamt eine weitere überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerungszahlen bis zum Prognosehorizont 2035 mit ca. 5.350 Einwohnern.

Abbildung 24: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019



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

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

1.1.2 Einzelhandel

Im Jahre 1990 wurde mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Eberles Mauer“ die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes geschaffen. Damit wurde zum ersten Mal in Lonsee die Möglichkeit zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel möglich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2012 konnte mit der Ausweisung eines Sondergebietes die Verkaufsfläche auf 1.800 m² erhöht werden, wodurch ein Umbau/Erweiterung zum Vollsortimenter als Grundversorgung möglich wurde.

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

Eine Lebensmittelversorgung im günstigen Discountbereich ist in Lonsee nicht vorhanden. Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter am dynamischsten entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2020). Discounter sind wegen des Preisvorteiles und ihres übersichtlichen Sortimentes bei

deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern.

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

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

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

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

1.1.3 Wohnbebauung

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

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

1.1.4 Neubau Feuerwehrgebäude

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

Der Feuerwehrbedarfsplan schlägt den Bau eines zentralen Feuerwehrhauses in der Tallage vor. Dadurch können die Abteilungen Lonsee, Halzhausen und Sinabronn

1.1.6 Vorstellungen für eine Umsetzung der Maßnahmen

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

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

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

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

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

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

Für das vorliegende Plangebiet ist trotzdem eine Teilentwidmung von ca. 500 m² (Flst. 692/1) erforderlich. Diese Teilfläche hat keinerlei Einfluss auf einen möglichen Bau eines Bahnhaltes. Die bisherigen Funktionen des Flst. 692 für die Niederschlagswasserableitung, als Fußweg zur Querung der Bahnlinie oder als Baustellenzufahrt für eine Bahnhofbaustelle bleiben weiterhin uneingeschränkt erhalten.

Mit Bescheid des Eisenbahnbundesamt vom 19.12.2025 wurde das Flurstück 692/1 von eisenbahnrechtlichen Betriebszwecken formell freigestellt und untersteht somit uneingeschränkt der Planungshoheit der Gemeinde Lonsee.

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

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

1.3 Flächennutzungsplanänderung

Aufgrund der Ziele und zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lonsee ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und im Bereich des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, um einen Lebensmitteleinzelhandel umzusetzen.

2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt. Es werden zwei Anhörungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und Behören gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt, welcher auch zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vorgelegt wird. Am Ende des Verfahrens wird eine zusammenfassende Erklärung erstellt.

3 Verfahrensstand

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Amstetten - Lonsee hat am 20.02.2025 die 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und damit das Verfahren eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und

Träger öffentlicher Belange wurde vom 10.03.2025 bis 10.04.2025 durchgeführt. Am 19.03.2026 hat die Verbandsversammlung den Auslegungsbeschluss gefasst.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,72 ha.

4.2 Topographie

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

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

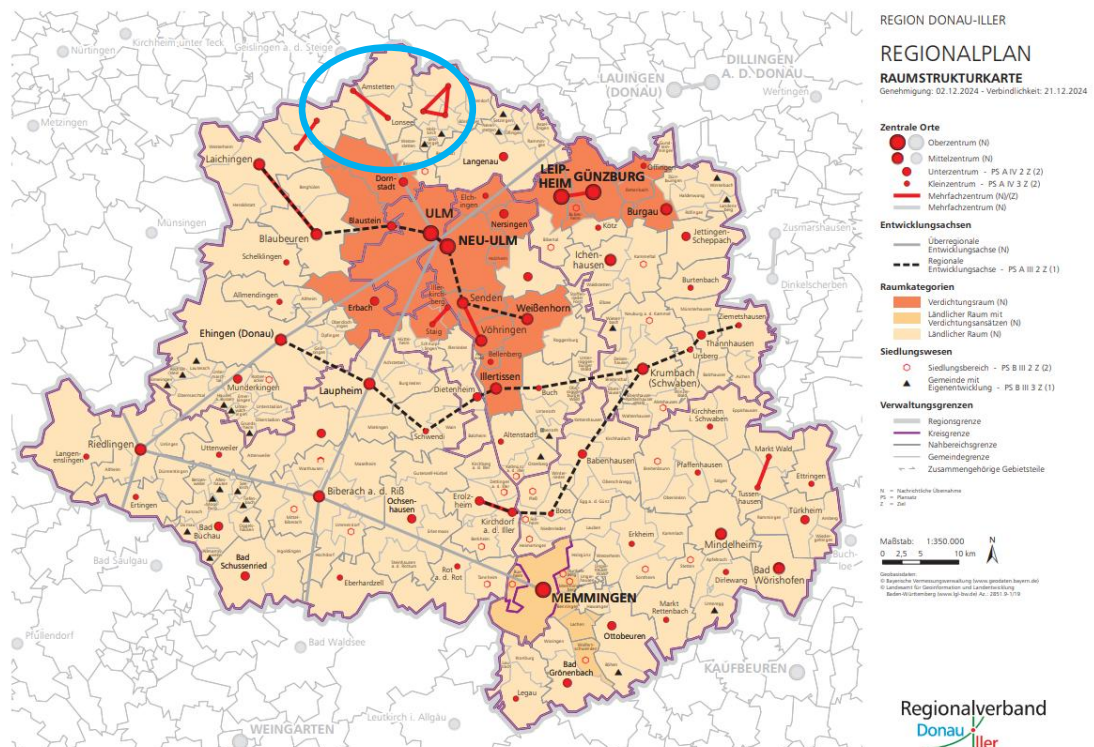
5.1 Regionalplan

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

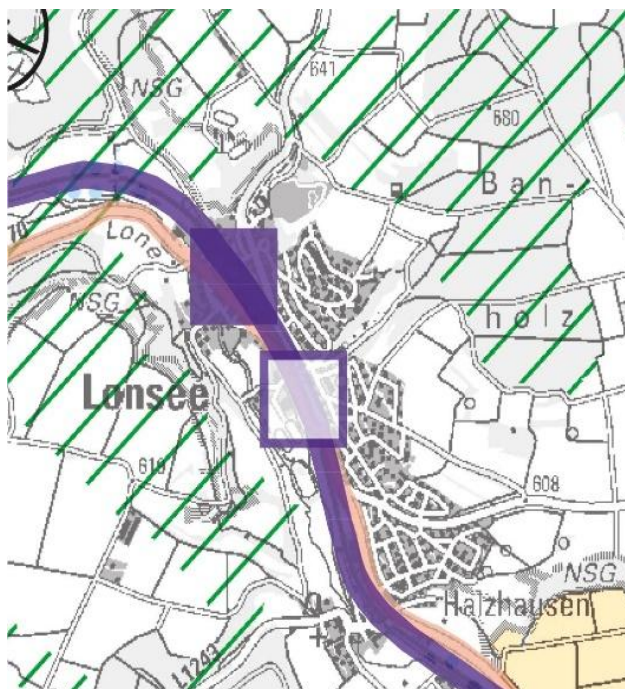
Entsprechend der Raumstrukturkarte befindet sich Lonsee auf der überregionalen Entwicklungsachse zwischen dem Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und dem Mittelzentrum Geislingen entlang der B 10 und der ICE-Bahnstrecke Ulm - Stuttgart. Lonsee bildet zusammen mit Amstetten ein Kleinzentrum als Doppelzentrum.

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

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



Quelle: Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller



Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller

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

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

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

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

B I 2.1 Landwirtschaft

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

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

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

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

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

B I 3 Bodenerhaltung

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

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Abwägung:

Landwirtschaft:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Lonsee stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, grünordnerische Festsetzungen). Bei der vorliegenden Fläche handelt

es sich um eine kleinflächige Grünfläche. Sie ist als Grenzertragsflur ausgewiesen, welche aus Sicht der Landwirtschaft umgenutzt werden kann.

Siedlungsentwicklung:

Die Weiterentwicklung der Nahversorgung trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde, die auf einer Entwicklungsachse liegt, bei. Das Plangebiet schließt an die bestehende Handelsflächen an. Einer Zersiedelung wird mit der Planung entgegengewirkt. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist.

Einzelhandel:

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

Dem Grundsatz und dem Ziel der Regionalplanung wird entsprochen. Durch den in Lonsee existierenden Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² ist die Grundversorgung bereits abgedeckt. In Absprache mit den Behörden der Raumordnung und basierend auf dem erstellten Gutachten wurden weitere 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter der Gemeinde Lonsee zugesagt. Durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde in einer Auswirkungsanalyse (14.02.2025) zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nachgewiesen, dass das Konzentrations-, das Integrations-, das Konkurrenz- und das Agglomerationsgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten werden. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

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

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

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

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinde bzw. besteht eine Kaufoption für die Gemeinde Lonsee. Das Flurstück 692 konnte die Gemeinde Lonsee von der Deutschen Bahn erwerben. Momentan ist das Grundstück noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Die Gemeinde hat beim Eisenbahnbundesamt einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG gestellt. Mit Bescheid des Eisenbahnbundesamt vom 19.12.2025 wurde das Flurstück 692/1 von eisenbahnrechtlichen Betriebszwecken formell freigestellt.

7.3 Wasserschutzgebiete

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

7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

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

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

7.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

7.6 Denkmalschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

„Römerstraße“, Nr. 1, Status: Prüffall

„Römerstraße Urspring-Langenau“, Nr. 2, Status: §2 DschG



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Hinweise zum Umgang mit dem vorliegenden Denkmal sowie möglichen Funden während der Bauausführung sind unter dem Punkt 13 „Hinweise“ in der vorliegenden Begründung enthalten.

7.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Alttablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind unter dem Punkt 13 „Hinweise“ in der vorliegenden Begründung enthalten.

8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

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

Luftbild des Plangebietes:

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

9 Erschließung und Versorgung

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

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

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

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

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

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

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

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Durch das örtliche Wasserleitungsnetz können für das erforderliche Löschwasser 85 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Die Differenz zu 96 m³/h muss über einen 2. Angriff von der westlich der Bahnlinie verlaufenden Wasserleitung durch die Bahnunterführung erfolgen.

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

10 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

10.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Das Plangebiet ist deckungsgleich mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Der Umweltbericht gilt somit gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht wird zum Entwurf als Anlage zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

Das ermittelte Ausgleichsdefizit wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

10.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Plangebiet ist deckungsgleich mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Das Artenschutzgutachten gilt somit gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

11 Immissionsschutz

11.1 Verkehrsimmissionen

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

11.2 Betriebliche Immissionen

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

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

11.3 Geruchsimmissionen

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

12 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

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

Der Fußweg zur Querstelle am Bahnkörper bleibt weiterhin erhalten.

13 Hinweise

13.1 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche, festgestellt werden ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

13.2 Denkmalschutz

13.2.1 Das Plangebiet grenzt im Osten an die L 1170. Entlang dieser Straße verlief nach derzeitigem Stand die römische Straße von Urspring Richtung Langenau. Ob und wie weit diese tatsächlich in die Erweiterungsfläche ausgreift ist nicht bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Römerstraße nicht exakt in der heutigen Trasse der L 1170 verläuft und möglicherweise das Plangebiet von Nord nach Süd durchqueren könnte. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten vor jeglichen Erdarbeiten (auch vor der Erschließung) archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

13.2.2 Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsub-

stanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

13.2.3 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen/das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

13.2.4 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

13.3 Geotechnische Hinweise

13.3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von

Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur

Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene

Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 13.3.2 Auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Donauried-Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung Stuttgart (LUBW-Nr.: 425 001) wird hingewiesen.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- und Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Aufgestellt:

Ulm, den 26.02.2025/19.03.2026

Amstetten, den 26.02.2025/19.03.2026

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Verbandsvorsitzender

Johannes Raab, Bürgermeister Amstetten