



GEMEINDEN : LEINZELL UND GÖGGINGEN  
GEMARKUNGEN : LEINZELL UND GÖGGINGEN  
FLUREN : (0) LEINZELL UND (0) GÖGGINGEN  
KREIS : OSTALBKREIS



---

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

---

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

---

# „EINKAUFSMARKT GÖGGINGER STRAÙE, REWE-MARKT LEINZELL“

VORHABENTRÄGER: ASP PROJEKTSTEUERUNG GMBH  
LÄHDENER STRAÙE 16  
49740 HASELÜNNE

ANERKANNT: GEMEINDE LEINZELL, DEN ...

ANERKANNT: GEMEINDE GÖGGINGEN, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 22.10.2024 / 27.11.2024

Proj. Nr. : 23AP044 / Kennung: 252b

LKP Ingenieure GbR  
Infrastruktur- und  
Stadtplanung

Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen  
Telefon 07171 10447-0  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter  
LKP Biekert GmbH  
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Frank Biekert  
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>3</b>
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	6
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	7
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	7
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	8
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	8
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	10
5.1	ALLGEMEINES ZUR PLANUNG	10
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	11
5.3	FESTSETZUNGEN	12
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.6	GRÜNORDNUNG	15
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	16
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	17
6.2	KONFLIKTANALYSE	17
6.3	MAßNAHMEN	20
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	20
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	21
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	21
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	23
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	27
5.0	MASSNAHMEN	28
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	32
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	35
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	36
9.0	MONITORING	37
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	37
	TABELLEN	39



## 1.2 STANDORT

### 1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebiets von Leinzell und am südlichen Ortsrand von Göggingen, unmittelbar an der L1157 / Gögginger Straße. Die Gemarkungsgrenze der beiden Gemeinden läuft teilweise durch das Plangebiet, wobei die Landesstraße mit begleitenden Flächen auf Gögginger Gemarkung liegt und die eigentliche Baufläche mit bisher landwirtschaftlicher Nutzung auf Leinzeller Gemarkung.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße hat das Gebiet insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung und ist fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt dabei ca. 600 m nördlich der Ortsmitte (Rathaus) von Leinzell und ca. 750 m südlich der Ortsmitte (Kirche St. Johannes) von Göggingen. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und östlich der Landesstraße Gewerbeflächen der Gemeinde Göggingen an, während südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen bzw. der Außenbereich angrenzt. Ebenfalls nördlich befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen und die weitere Wohnbebauung von Göggingen, Richtung Süden kommt nach etwa 250 m Luftlinie die erste Wohnbebauung von Leinzell.

### 1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gebiet befindet sich bereits auf der Hochfläche über dem Leintal und ist topographisch deutlich weniger bewegt als die südlichen Hanglagen. Dennoch fällt das Plangebiet von West nach Ost mit durchschnittlich 6% Gefälle ab. Für die Erstellung der Landesstraße wurde ein Geländeeinschnitt vorgenommen, wodurch im östlichen Teil dann noch steilere Böschungen bestehen. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im nordwestliche Eck des Gebiets bei ca. 469,50 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände dann nach Osten hin bis zum bestehenden Grasweg mit natürlichem Gefälle und anschließend steiler ab.

### 1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der Planungsraum liegt im Bereich der Schichtstufenlandschaft des Albvorlandes und wird im Plangebiet durch die hydrogeologische Einheit des Unterjura geprägt. Dabei wird der geologische Untergrund hier vor allem durch die Schichten des Lias bestimmt. Das Plangebiet ist von der Numismalimergel-Formation geprägt, einem Tonmergel- bzw. Mergelstein. Die darüberliegenden Tone sind dessen quartäre Verwitterungsdeckschichten. Die Böden sind daher insgesamt meist zäh und verhalten sich gegen Luft, Wasser und Wärme zutrittablehnend. Sie weisen daher in der Regel nur eine geringe bis mittlere Qualität auf, weshalb die Flächen landwirtschaftlich meist als Grünland intensiv bewirtschaftet werden. Der Baugrund ist gut, hoch und meist belastbar.

### 1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 217/2 und 220/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 218/1, 218/2, 219, 220/3, 221 und 224/1 der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Leinzell sowie Teilflächen der Flurstücke 243 (L 1157), 243/2 und 243/3 der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Göggingen mit einer Fläche von ca. 1,49 ha.

Die Flächen für das Bauvorhaben und die Zufahrt befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Grunderwerb wird angestrebt. Die Flächen der Landesstraße verbleiben im öffentlichen Eigentum.

### 1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 1,49 ha
<i>Bestand</i>	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 1,15 ha
davon Ackerflächen	ca. 0,18 ha
davon Wiesenflächen	ca. 0,92 ha
davon Grasweg	ca. 0,05 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,23 ha

davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,18 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,05 ha
Gehölzbestände	ca. 0,11 ha

*Planung*

Lebensmittelmarkt und Nebenflächen	ca. 0,99 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,28 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,22 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,06 ha
Gehölzbestände	ca. 0,27 ha

**2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Gemeinde Leinzell hat als Kleinzentrum für die Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe die Aufgabe wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten, wozu unter anderem auch die Sicherung der Grundversorgung der Bürger von Leinzell sowie der Verwaltungsgemeinschaft mit Lebensmitteln gehört. Bisher erfolgt die Grundversorgung für Leinzell über kleinere Anbieter des Lebensmittelhandwerks, also Bäcker, Metzger, Konditoren usw., die aber den tatsächlichen Bedarf nicht decken können, weshalb die Leinzeller die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden aufsuchen. Durch die verkehrsgünstige Lage ist dies für die Einwohner problemlos möglich.

Die Gemeinde verfolgt schon seit geraumer Zeit das städtebauliche Ziel die Grundversorgung der Bevölkerung über ein entsprechendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet zu gewährleisten. Hierbei wurden auch schon verschiedene Optionen im Innenbereich und unmittelbar in der Ortsmitte geprüft, die jedoch aufgrund der strukturellen Voraussetzungen, z.B. Grundstücksgröße, verkehrliche Anbindung oder Größe der Verkaufsfläche letztlich nicht weiterverfolgt wurden. Durch die Lage im Tal und die vorhandenen Schutzgebiete ist die Gemeinde in ihrer baulichen Entwicklung zudem sehr stark eingeschränkt. Schon im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden daher insbesondere die flacheren Hangbereiche im Übergang zum Gemeindegebiet von Göggingen für die weitere Siedlungsentwicklung als einzig sinnvolle Fläche vorgesehen und entsprechend ausgewiesen.

Ein Investor ist nun an die Gemeinde Leinzell herangetreten und möchte im Bereich dieser im FNP dargestellten zukünftigen Siedlungsflächen einen REWE-Markt realisieren. Aufgrund der Flächengröße, der relativ ebenen Topographie sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung, unmittelbar an der L 1157 bietet sich die Fläche auch für Einzelhandelsnutzungen im Lebensmittelbereich an und die Gemeinde möchte durch einen solchen Markt die Grundversorgung im Ort stärken. Durch die fehlenden Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte und die regionalplanerische Einstufung als Kleinzentrum stellt sich das Projekt als einzige Möglichkeit zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Leinzell dar. Eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Kaufkraftbindung sowie der Verträglichkeit mit weiteren Märkten in den Nachbargemeinden wurde bereits erstellt und sieht hier ausreichende Kapazitäten für die Ansiedlung eines REWE-Marktes als Vollsortimenter mit ca. 1.420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Am nun vorgesehenen Standort ergeben sich einerseits gewisse Synergieeffekte mit dem Einzelhandelszentrum der Gemeinde Göggingen, da dort noch kein Vollsortimenter etabliert ist, andererseits ist für den neuen Markt eine separate Erschließung direkt über die Landesstraße erforderlich. Der vorhandene Kreisverkehr ist nicht ausreichend dimensioniert, um einen fünften Abzweig anbauen zu können und im Bereich des nördlich angrenzenden Baugebiets stehen keine Flächen mit ausreichender Breite für einen Anschluss zu Verfügung.

Unter den genannten Aspekten, insbesondere im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu gewährleisten bzw. zu verbessern, aber auch für die Gemeinden des Verflechtungsbereichs, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dringend erforderlich. An der Sicherung der Daseinsvorsorge durch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln, wie auch an der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsmarktes besteht auch ein sehr großes öffentliches Interesse.



Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden.

### 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Leinzell als Kleinzentrum für die Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe, nördlich der Landesentwicklungsachse Stuttgart, Schorndorf, Schwäbisch Gmünd und Aalen dargestellt. Die Gemeinde befindet sich dabei gerade noch in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und muss gemäß PS 2.1.4 die Grundversorgung für sich und den Nahbereich (hier: Göggingen, Iggingen, Obergröningen, Eschach und Schechingen) gewährleisten und soll daher ausgebaut werden. Göggingen ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung gem. PS 2.4 ausgewiesen und im Nahbereich auf Leinzell ausgerichtet. Göggingen befindet sich dabei im ländlichen Raum im engeren Sinne. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sich entsprechend ihrem Eigenbedarf, aber nur bedingt darüber hinaus baulich weiterentwickeln soll. Im regionalen Kontext sind beide Gemeinden dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet.

Für das Plangebiet selbst weist der Regionalplan bereits, analog zum Flächennutzungsplan, geplante Siedlungsflächen aus. Die Umgebung ist als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ausgewiesen, was die Bedeutung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung sowie die gute Bewirtschaftbarkeit dokumentiert. Weiterhin ist das Plangebiet Teil eines geplanten Wasserschutzgebietes, welches sich von Utzstetten über Göggingen, Horn, Iggingen und Brainkofen und somit auch das gesamte Gemeindegebiet von Leinzell erstrecken soll. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

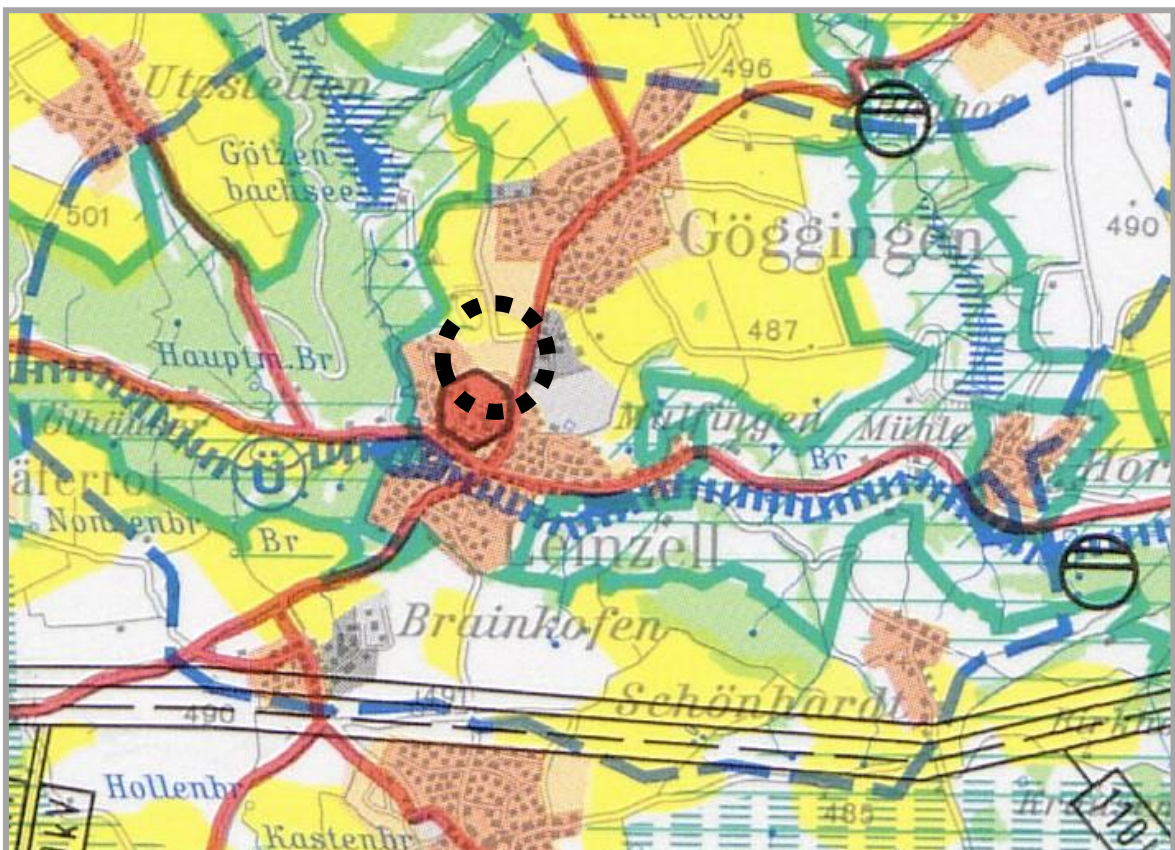


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg, unmaßstäblich [Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg]



### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinden Leinzell und Göggingen besteht der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Leintal - Frickenhofer Höhe, wirksam seit dem 27.04.2012.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet vorrangig die Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (W 1.1) sowie einer Verdachtsfläche für Bodendenkmale. Untergeordnet weist der FNP auch Flächen für die Landwirtschaft in diesem Bereich aus und die Teilflächen der Landesstraße sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich Darstellungen für geplante Wohn- und Gewerbegebiete (Krebenäcker) der Gemeinde Göggingen, die teilweise bereits realisiert sind. Südlich und westlich setzen sich die geplante Wohngebietsausweisungen für Leinzell fort. Weiter westlich beginnt der Außenbereich mit Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Südöstlich befinden sich ebenfalls kleinere Flächen für die Landwirtschaft, die jedoch bei Umsetzung aller Baugebiete zukünftig sehr isoliert liegen werden. Östlich der Landesstraße liegen dann bestehende gewerbliche Flächen.

Allgemein kann das Baugebiet nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Flächen des Plangebiets als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Siehe dazu Bild 3. Der Flächennutzungsplan ist somit punktuell zu ändern. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

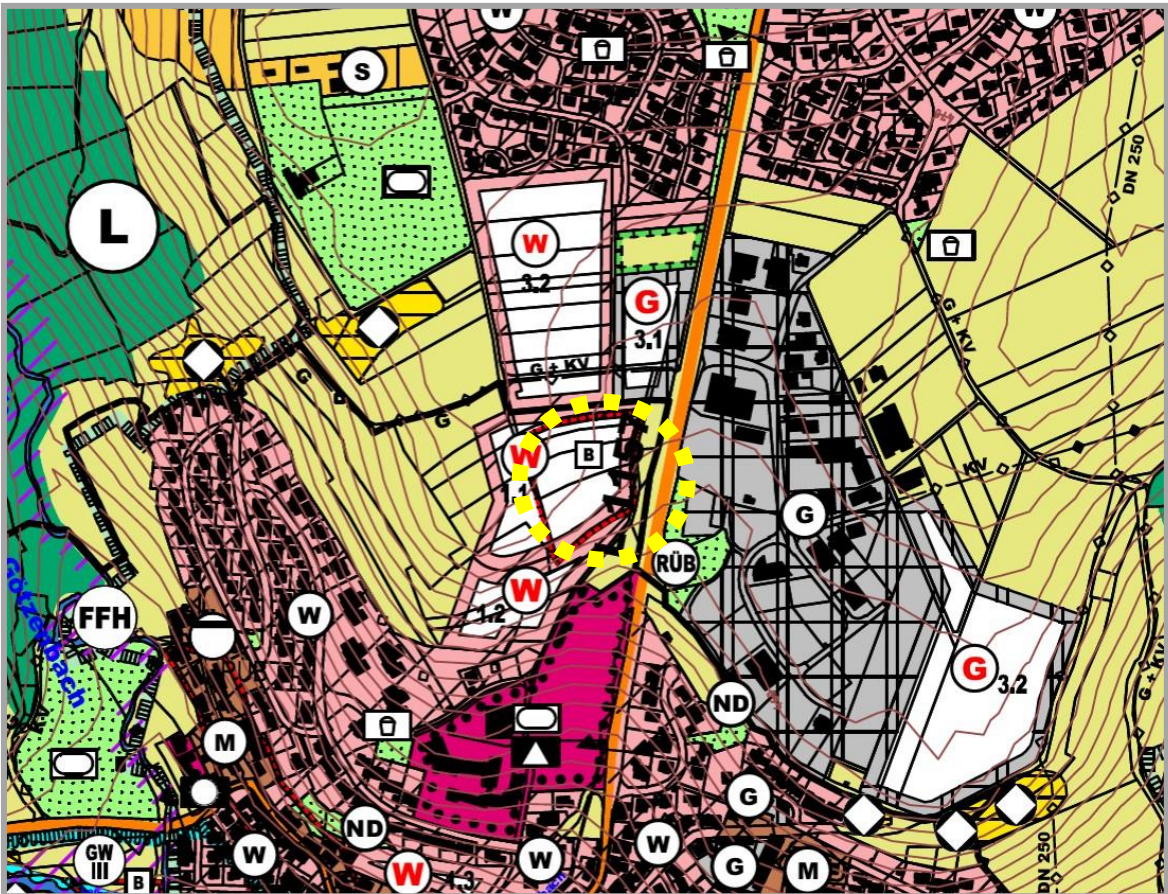


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan [Quelle: GVV Leintal - Frickenhofer Höhe]

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet selbst bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Nördlich angrenzend auf Gögginger Gemarkung gilt der Bebauungsplan „Wohngebiet und Seniorenzentrum Krebenäcker“, rechtskräftig seit 26.04.2018, welcher dort Wohngebietsflächen überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser sowie auf Teilfläche eine Nutzung als Seniorenheim ausweist. Weitere Festsetzungen betreffen die Zahl der Vollgeschosse, die teilweise auf 2 zulässige Vollgeschosse begrenzt und teilweise nicht definiert wird. Ferner gelten

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in WA 1, 2 und 3 und von 0,6 in WA 4 sowie eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit Längenbeschränkungen der Gebäude auf 16 m in WA 1 und WA 2 bzw. ohne Längenbeschränkung in WA 3 und WA 4. Als Dachformen sind im WA 1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, im WA 2 Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit unterschiedlichen Neigungen und im WA 3 und WA 4 nur Walmdächer mit 10 bis 25° Dachneigung zulässig.

Östlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Leinzell-Göggingen“, rechtsverbindlich seit dem 04.07.2013, der dort Gewerbegebietsflächen ausweist. Als Grundflächenzahl ist dort eine GRZ zwischen 0,5 und 0,7 und es ist eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung der Gebäude auf max. 80 m definiert. Die jeweils zulässige Gebäudehöhe ist abhängig von der Topographie auf den einzelnen Bauplätzen und als maximale Höhe über Normalnull individuell festgesetzt. Grundsätzlich sind dadurch Gebäudehöhen zwischen 10 und 12 m möglich.

Schließlich besteht nordöstlich des Plangebiets noch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kребenäcker“, rechtskräftig seit 16.09.2010, der in seinem Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebietsflächen festsetzt. Ferner sind dort maximale Traufhöhen von 6,50 m und maximale Firsthöhen von 9,00 m sowie eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 vorgeschrieben. Dort ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch mit Gebäuden über 50 m Länge zulässig. Als Dachformen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis DN 20° möglich.

Weitere Bebauungspläne bestehen im direkten Umfeld nicht.

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, wie auch FFH-Gebiete oder Streuobstbestände nicht betroffen. Zwischen der Landesstraße und den Bauflächen befinden sich aber Teile des gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr.

171251368268 „Gehölzbestände zwischen Leinzell und Göggingen“. Des Weiteren liegt im Plangebiet die nach FFH-Richtlinie geschützte Mähwiese NR. 6510800046056263 mit einem Umfang von ca. 4.000 m<sup>2</sup> und ausgewiesen mit der Erhaltungsstufe B, die mittlerweile auch als Biotop gekennzeichnet ist.

Die weiteren Teile des Biotops erstrecken sich angrenzend entlang der Landesstraße und weitere FFH-Mähwiesen befinden sich im Umfeld, ohne jedoch direkt an das Plangebiet anzugrenzen. Etwa 300 m Luftlinie nordwestlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.026 „Welzheimer Wald mit Leintal“. Das Plangebiet ist nahezu flächendeckend Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte, die FFH-Wiese ist sogar als Kernfläche dargestellt.

Auf Teilen der Plangebietsfläche bestanden archäologische Verdachtsflächen der Vor- und Frühgeschichte, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung noch als Bodendenkmal eingetragen waren. Laut Auskunft des Landesdenkmalamtes bestehen diese Verdachtsflächen nun nicht mehr.

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, Altablagerungen oder Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch den Geltungsbereich verläuft eine Versorgungsleitung eines privaten Energieerzeugers für die Windkraftanlagen westlich Göggingen.

### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

#### *Bestand innerhalb des Geltungsbereiches*

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, welche den weit überwiegenden Teil der Fläche des Geltungsbereichs einnehmen (siehe Bild 4). Dabei handelt es sich auf Flst. 218/1 um eine ackerbauliche Bewirtschaftung, während die übrigen Flächen als Grünland bewirtschaftet werden. Auf einer Teilfläche des Grünlands ist einer FFH-Flachlandmähwiese kartiert, was auf eine extensivere Bewirtschaftung hindeutet. Zur Erschließung dieser Flächen verläuft ein Grasweg von der Straße „Zum Steingau“ zur Rosensteinstraße. An den Böschungsbereichen zur Landesstraße haben sich Gehölze etabliert, die im Bereich des Plangebiets überwiegend aus mittelhohen Sträuchern, mit vereinzelt Großstrauchbesatz bestehen und als Biotop ausgewiesen sind. An den relativ steilen Böschungskanten dienen diese Gehölze aber auch der Sicherung der Standfestigkeit der Böschungen.



Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwecks der Überplanung des Anschlusses auch Flächen der Landesstraße L 1157, die in diesem Bereich zweispurig mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,25 m ausgebaut ist. Die Straße verfügt in diesem Bereich über beidseitig begleitenden Geh- und Radwege mit einer Breite von jeweils ca. 2,50 m, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt sind.

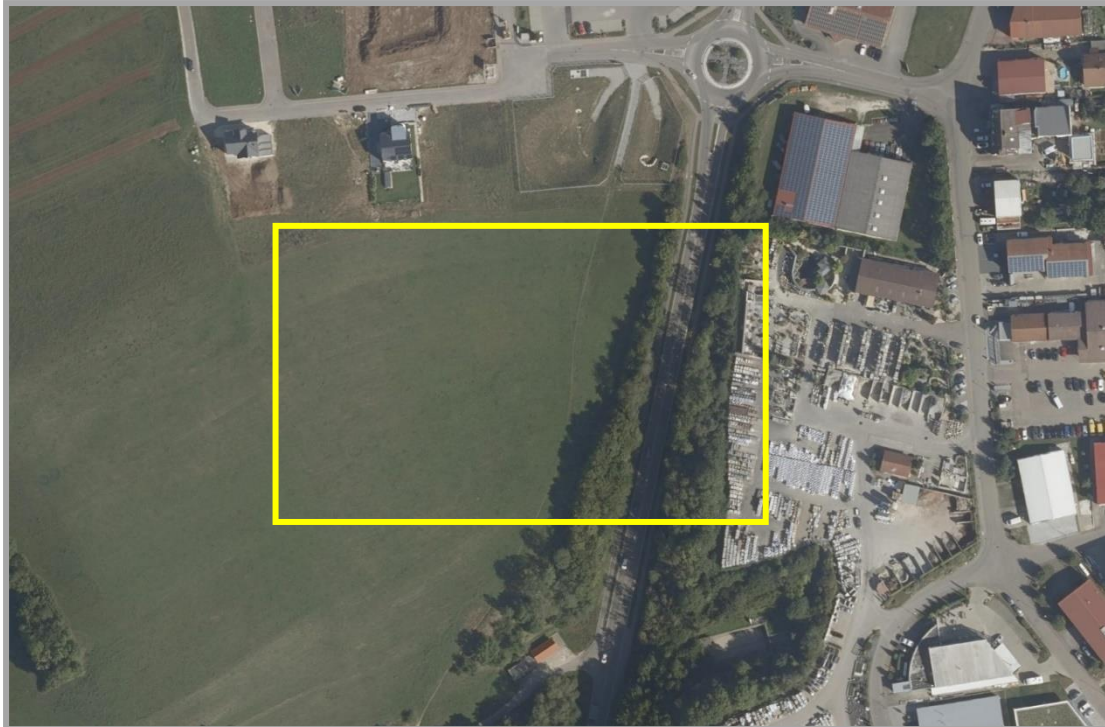


Bild 4: Luftbild, unmaßstäblich [Quelle: LUBW]

#### *Bestand außerhalb des Geltungsbereiches*

Die Landesstraße L 1157 verbindet Leinzell mit Göggingen und setzt sich auf der Ostseite des Plangebiets nach Norden und Süden fort. Auch die fußläufige Verbindung der Gemeinden erfolgt beidseitig entlang der Straße. In nördlicher Richtung besteht ein Kreisverkehr, der die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete an die Landesstraße anbindet. Entsprechend befinden sich nördlich des Plangebiets Wohngebietsflächen, die bereits erschlossen und teilweise auch bereits bebaut sind. Ferner liegen in diesem Bereich die Regenrückhalteeinrichtungen des Wohngebiets. Ebenfalls nördlich bestehen verschiedene Einzelhandelsmärkte mit einer größeren gemeinsamen Stellplatzanlage. Parallel zur Landesstraße haben sich an den zum Teil sehr hohen Böschungen beidseitig lineare Gehölzstrukturen entwickelt, die südlich des Plangebiets auch mit Großbäumen bestockt sind und sich insgesamt als Feldhecken darstellen. Die Gehölzstrukturen sind nahezu vollständig als geschützte Biotope ausgewiesen.

Östlich und nordöstlich der Landesstraße befindet sich das gemeinsame Gewerbegebiet der Gemeinden Göggingen und Leinzell, welches in seinem bereits erschlossenen Bereich nahezu vollständig bebaut ist und diverse Unternehmen aus verschiedenen Branchen beheimatet. Planungsrechtlich bestehen für das Gebiet noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten.

Im Süden und Westen des Plangebiets beginnt der Außenbereich. Der Höhenzug zwischen Lein und Kocher läuft hier aus, so dass das Gelände weiter südlich relativ steil zur Lein und westlich zum Götzenbach hin abfällt. Die Hochfläche setzt sich noch mit weiterer Grünlandnutzung geringfügig fort, unterbrochen von einzelnen Heckenstrukturen, die auch eine gewisse Hangsicherungsfunktion übernehmen. Weiter südlich beginnt die Wohnbebauung von Leinzell und es schließt sich das Schulzentrum an. Auch in westlicher Richtung kommt mit etwas Abstand zum Gebiet Wohnbebauung. Im Nordwesten schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, bevor die Sportanlagen der Gemeinde Göggingen anstehen.

## 5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

### 5.1 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Leinzell und ermöglicht die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Lebensmittelsegment. Dafür ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.420 m<sup>2</sup> sowie einem Backshop mit Café mit maximal 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Der geplante Standort des Marktes ist unter dem Aspekt einer guten verkehrlichen Anbindung und der zumindest teilweise integrierten Lage im Gemeindegebiet von Leinzell im Übergang zum Siedlungsbereich der Gemeinde Göggingen die einzig sinnvolle Fläche, die die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erfüllt, siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziff. I.6.2.1.

Die Randbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich somit aus den Planungen des Vorhabenträgers im Bereich der verfügbaren Grundstücke. Das Baugrundstück für den Lebensmittelmarkt hat eine Fläche von ca. 0,95 ha. Hinzu kommen dann noch Flächen für die Zufahrt zur Landesstraße und die Landesstraße selbst, die auf einer Teilstrecke für einen neue Linksabbiegespur umgebaut werden muss. Das geplante Marktgebäude befindet sich im westlichen Bereich des Plangebiets und hat einschließlich aller Vorbauten mit Technik und Rampentisch eine Grundfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Das ca. 7,5 m hohe Gebäude hat ein durch die Attika verdecktes leicht geneigtes Dach, das extensiv begrünt wird, und wirkt daher nach Außen als Flachdachgebäude. Eine hochwertige Architektur und Gestaltung ist vorgesehen und soll damit den Siedlungsrand aufwerten. Der attraktiv gestaltete Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt befindet sich im östlichen Bereich des Gebäudes und in diesem Bereich ist auch das Bäckereicafé angeordnet. Die Anlieferung liegt abgewandt auf der Südseite des Marktgebäudes. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die neu herzustellende Zufahrt zur am östlichen Gebietsrand verlaufenden Bundesstraße mit dortiger Linksabbiegespur. Die vorgesehenen etwa 90 Parkplätze sind in Zuordnung zum Eingang des Lebensmittelmarktes im östlichen Teil des Marktgrundstücks eingeplant. Bedingt durch die topographischen Verhältnisse ergibt sich entlang der neuen Zufahrt im Osten und dann im Übergang zur bestehenden Landesstraße ein Geländesprung, der mit Böschungen ausgeglichen wird. Auf die ausführlichen Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Generell bietet die Entwicklung des Plangebiets für die Gemeinde Leinzell städtebaulich die Option, die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohngebietsentwicklungen mittel- bis langfristig zu realisieren. Gleichzeitig könnte dadurch mittelfristig auch das Integrationsgebot für den Markt erfüllt werden.

Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben, aber auch auf die Gesamtentwicklung der Ortes hat man sich in der Planung Gedanken über die städtebaulich-architektonische Gestaltung und die Einbindung des Vorhabens, die Lagequalität, die technische Infrastruktur sowie die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild und mögliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt gemacht, die in der Planung eingearbeitet sind. Ziel war es die neuen Bauflächen optimal in den Siedlungsrand zu integrieren und gleichzeitig die weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich für die Zukunft als Option zu belassen. Gleichzeitig sollte eine Erschließung möglichst effizient und über bereits bestehende Straßen erfolgen.

Wichtige Aspekte, die in Planung eingeflossen sind, waren dabei:

- Schaffung einer angemessenen Baumöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Gute Eingrünung und Durchgrünung durch entsprechend ausgewiesene Flächen im Gebiet und im westlichen Randbereich,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange im Hinblick auf Gebäudestellung, Kubaturen, Raumkanten usw.
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die L1175 mit entsprechender Zufahrt,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäudeausrichtung und -gestaltung zur Nutzung regenerativer Energie.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

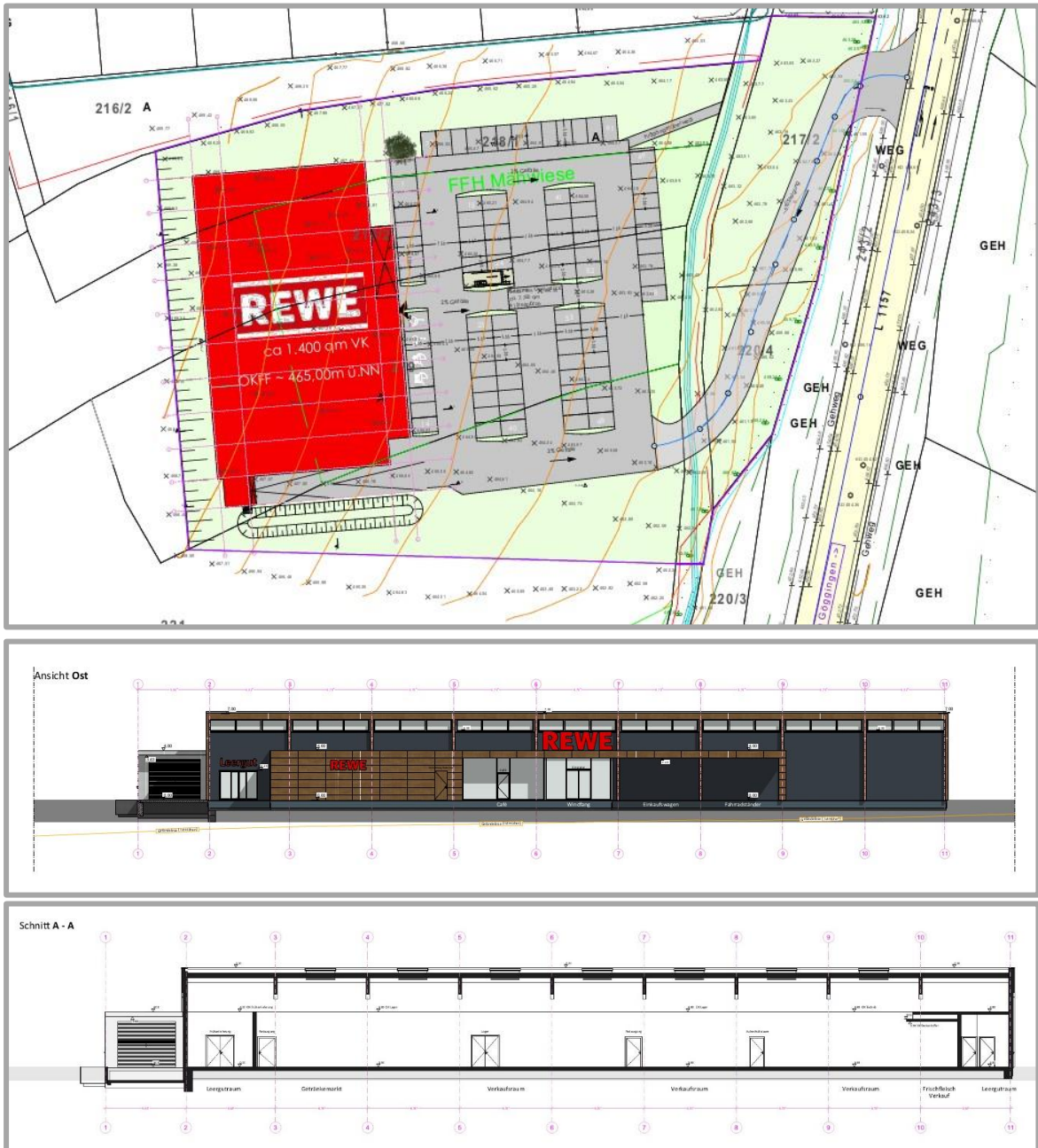


Bild 5 bis 7: Vorhaben, unmaßstäblich [Quelle: ASP Projektsteuerung GmbH, Haselünne]

## 5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Zufahrt zum neuen Einkaufsmarkt erfolgt über die Landesstraße L 1157 mittels einer neu zu erstellen Zu- und Abfahrt mit einer Breite von 6,00 m. Diese mündet ca. 50 m südlich des bestehenden Kreisverkehrs am Ortseingang von Göggingen in die Landesstraße. Von dort steigt die Zufahrt als Rampe auf einer Länge von etwa 75 m mit einer Steigung von überwiegend 6,5 % zur geplanten Stellplatzanlage des Marktes an. In den Übergangsbereichen sind die Steigungen abgeflacht. Dort verteilt sich der Anliefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehr auf die entsprechenden Flächen. Für die neue Zu- und Abfahrt ist auf der L 1157 eine neue Linksabbiegespur zu erstellen, die die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleistet und gleichzeitig ein sicheres Abbiegen in die Zufahrt ermöglicht. Durch diese zusätzliche Spur muss die Landesstraße aufgeweitet und der



Fuß- und Radweg auf der Westseite muss an die neue Fahrbahnbreite angepasst werden. Dabei bleibt es bei der baulichen Gestaltung mit Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg. Gleichzeitig sind in westlicher Richtung Stützbauwerke erforderlich, um den Hangeinschnitt abzufangen und gleichzeitig die Eingriffe in die bestehenden Gehölze so gering wie möglich zu halten.

Für Fußgänger und Radfahrer wird zusätzlich zum Weg entlang der Landesstraße ein Anschluss in Richtung Norden über den bisherigen Grasweg zur Straße „Steinge“ im Baugebiet Kребenäcker hergestellt. Außerhalb des Plangebiets verlängert sich dieser Weg nach Süden bis zur Hornbergstraße in Leinzell. Damit ist das Plangebiet für den nicht-motorisierten Verkehr sehr gut angebunden.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Haltstelle „Göggingen Industriegebiet“, die sich nördlich des Kreisverkehrs in etwa 150 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt befindet. Dort stellen die Buslinien 72, 73 und 74 die Anbindung über Leinzell nach Schwäbisch Gmünd und über Göggingen nach Eschach, Schechingen und Untergröningen her.

### 5.3 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich primär aus dem konkreten Bauvorhaben sowie den erforderlichen Flächen zur Anpassung der Verkehrsflächen, den Flächen für die Nebenanlagen, Geländeangleichungen und Eingrünung.

Hinsichtlich der Verfahrenswahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wird nur das vom Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Vorhaben zugelassen. Gemäß den Ausführungen oben handelt es sich dabei um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt der Firma REWE, der dem Lebensmittelbereich zuzuordnen ist. Neben dem Marktgebäude selbst werden die für ein solches Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen, wie beispielsweise Stellplätze und Fahrgassen, eine Rampe zur Anlieferung von Waren, Einkaufswagenboxen, Ladesäulen für E-Autos, Fahrradständer usw. zugelassen, die ebenfalls im VEP dargestellt sind. Die städtebaulich relevanten Aspekte, wie Gebäudekubaturen, Eingangshöhe, überbaute Fläche und Dergleichen kann aus diesen Unterlagen abgelesen werden.

Durch das konkrete Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ergibt sich mit Blick auf die städtebaulichen Auswirkungen sowie die regionalplanerischen Belange ein zusätzlicher Regelungsbedarf bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche und des angebotenen Sortiments. Dabei wird die Verkaufsfläche auf 1.420 m<sup>2</sup> zuzüglich eines integrierten Backshops mit maximal 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Diese Begrenzung ergibt sich einerseits aus dem konkreten Vorhaben, andererseits aus der ermittelten zulässigen Verkaufsfläche aus der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Leinzell (Anlage 4). Dort wird eindeutig definiert, welche Verkaufsfläche zum einen durch die Kaufkraft der Einwohner von Leinzell gedeckt ist und zum anderen keine wesentlichen Auswirkungen auf Lebensmittelmärkte im Umfeld hat.

Zur Gewährleistung der Nahversorgungsfunktion ist zudem die Sortimentsliste auf Waren des täglichen Bedarfs, wie sie üblicherweise durch einen Lebensmittelvollsortimenter angeboten werden, beschränkt. Lediglich ein Anteil von 10% darf als Randsortiment auch Waren des zentrenrelevanten Sortiments umfassen.

Durch diese Vorgaben wird den städtebaulichen und regionalplanerischen Zielen nach einer Steuerung des Einzelhandelsangebots in den Gemeinden und der Sicherung der Daseinsvorsorge durch Gewährleistung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen.

Weiterer Regelungsbedarf besteht für grünordnerische und artenschutzrechtliche Aspekte sowie für gestalterische Vorgaben, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden.

### 5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Bauvorhabens sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und



Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

#### *Fassaden:*

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden und insbesondere auch von geschlossenen Fassaden im Nahbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen, aber auch zu angrenzenden Wohnnutzungen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und die nachbarschaftlichen Belange haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So sind bei der Farbgebung der Gebäude nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Fassaden von Gebäuden über 30 m Länge sind zudem zu gliedern. Dabei sind in einem Abstand von maximal 20 m Gliederungselemente, wie z.B. Vorbauten, Vor- oder Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder oder insbesondere Wandbegrünungen zu nutzen, um die Durchgängigkeit der Fassade zu unterbrechen. Zudem sind die Fassaden der Gebäude zu mindestens 30% der Gesamtfläche dauerhaft zu begrünen. Vertikale Gliederungen mit Bepflanzungselementen können dabei angerechnet werden. Damit kann insgesamt eine aufgelockerte, gestalterisch ansprechende und kleinklimatisch hochwertige Fassadengestaltung gewährleistet werden, was dem städtebaulichen Ziel einer attraktiven Gestaltung der Bebauung, welche von öffentlichen Raum einsehbar und von der Nachbarschaft wahrnehmbar ist, Rechnung trägt.

#### *Dächer:*

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind Dächer. Hinsichtlich des konkreten Vorhabenbezugs ist die Dachform und die Dachgestaltung sehr konkret geregelt.

Als Dachform sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig, was auch dem Vorhaben des Lebensmittelmarktes entspricht und noch geringfügigen Spielraum für Anpassungen im Zuge der Baugenehmigung lässt. Diese Flach- oder flachgeneigten Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm zu wählen, die, auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen, eine extensive Dachbegrünung ermöglicht. Damit kann ein weiterer Beitrag zum Kleinklima geleistet und im Hinblick auf die Dachgestaltung in Verbindung mit der Fassadengestaltung kann eine städtebaulich ansprechende Bebauung gewährleistet werden.

Dachaufbauten sind mit Blick auf die gestalterischen Ansprüche nur für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und als technisch notwendige Aufbauten zulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Anlagen für Photovoltaik sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche, als sogenannte aufgeständerte Anlagen, zulässig. Solarthermische Anlagen können diese Vorgaben ausnahmsweise geringfügig überschreiten. Damit können die Aspekte zur Nutzung von Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen können weitestgehend vermieden werden.

#### *Werbeanlagen:*

Bei Vorhaben mit gewerblichen Nutzungsanteilen bzw. Einzelhandelsnutzungen sind Vorgaben hinsichtlich dem Maß und der Gestaltung von Werbung erforderlich, um einerseits den Bedürfnissen der Geschäftstreibenden nach Werbung Rechnung zu tragen und andererseits beeinträchtigende oder verunstaltende Wirkung von Werbung zu vermeiden. Um dem öffentlichen Interesse an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums gerecht zu werden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in den Außenbereich wirken, mit wechselndem und bewegtem Licht ausgestattet werden oder innerhalb von Dachflächen liegen. Ferner dürfen sie aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße darstellen und sind daher in einem Streifen von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Landesstraße, nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

Ansonsten sind Werbeanlagen am Gebäude zulässig, wenn deren Gesamtlänge maximal 30% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet und die jeweilige Einzelfläche maximal 35 m<sup>2</sup> beträgt. Zum Außenbereich hin dürfen diese Werbeanlagen nicht beleuchtet sein. Als freistehende Werbeanlagen sind ein Pylon mit einer Höhe von maximal 9,0 m, höhenmäßig bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche, mit einer zweiseitigen Werbefläche von max. 20 m<sup>2</sup> und eine Einfahrtsstehle mit maximal 3,0 m Höhe über Verkehrsfläche und einer zweiseitigen Werbefläche von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig. Ebenfalls zulässig sind 3 Werbefahren mit einer Höhe von maximal 5,0 m über Verkehrsfläche. Damit kann den Bedürfnissen des Einzelhandels nach Werbeanlagen Rechnung getragen werden und es kann dennoch das städtebauliche Ziel die Werbung auf ein zumutbares Maß zu beschränken erfüllt werden.

*Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten:*

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll auch ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Bauvorhaben mit einer guten Umfeldqualität des Plangebiets beiträgt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen, die nicht für den Lkw-Verkehr bestimmt sind, wasserdurchlässig hergestellt werden. Damit kann der Anteil an vollversiegelten Flächen im Plangebiet nochmals deutlich reduziert werden. Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge zu durchgrünen. Dabei ist pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Dies schafft einerseits eine gewisse Durchgrünung der Anlagen und berücksichtigt andererseits den Umstand, dass größere Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen zu überstellen sind.

*Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke:*

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung der Topografie und des verkehrlichen Anschlusses zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen sowie von Zu- und Abfahrten bis zur geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Straßen usw. zulässig. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden und die baulichen Anlagen angemessen in das bestehenden Gelände integriert werden.

Auch hinsichtlich Stützmauern und Einfriedungen sind gestalterische Vorgaben, die von öffentlichem Interesse sind, gemacht worden. Stützmauern sind zum Außenbereich hin nicht zulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe erstellt werden. Neben Geländeböschungen sind dadurch ausreichende Möglichkeit zum Abfangen des Geländes gegeben. Im Hinblick auf die beengten Platzverhältnisse und die bewegtere Topographie sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise auch höhere Stützmauern zulässig, wenn diese entsprechend gestaltet werden. Generell müssen Stützmauern aber einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 30 cm einhalten. Insgesamt kann durch die Festsetzungen eine landschaftliche sowie ökologische Einbindung der Stützmauern gewährleistet werden.

Einfriedungen sind im Hinblick auf den umgebenden Charakter der Baugebiete sowie des Landschaftsraumes nur in begrenztem Umfang zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen sowie der Zufahrt zum Parkplatz sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als Zäune oder als Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe zulässig. Die Hecken müssen mit heimischen und standortgerechten, im besten Fall klimaresilienten Gehölzarten gestaltet werden und Zäune über 1,00 m Höhe sind mit heimischen Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzung von Sträuchern zu begrünen. Ebenfalls zulässig ist die Abschränkung der Parkplätze außerhalb der Betriebszeiten des Marktes. Damit können Einfriedungen verträglich für das Umfeld des Vorhabens zugelassen werden, die aber auch den Sicherheitsansprüchen eines Einzelhandelsmarktes Genüge tun.

Zur Berücksichtigung der Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel usw. ist mit Einfriedigungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

*Regenrückhaltung:*

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern und Hofflächen ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dach- und Hoffläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben. Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dach- und Hofflächen müssen in den nächstgelegenen Vorfluter entwässert werden.

## 5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Vorhabens in die Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche und städtebauliche Einbindung des geplanten Vorhabens,
- Gestaltung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Randeingrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung möglicher anfallender Oberflächenwässer,
- Berücksichtigung der kleinklimatischen Aspekte;
- artenschutzrechtliche Belange (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Anlage 3).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- SPE-Fläche 1 - Feldgehölz  
Zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens und zur Sicherung der Böschungsbereiche der Zufahrt zur Landesstraße ist die im Lageplan dargestellte SPE-Fläche als Feldgehölz im Trockenstandort zu erhalten und zu entwickeln. Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> umgrenzter SPE-Fläche ein Baum und 20 Sträucher der Pflanzliste 3 mehrreihig zu pflanzen. Diese sind sowohl innerhalb, als auch auf der Böschungskrone zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als mesophytischer Saum aus mehrjährigen Kräutern zu gestalten und dürfen nur einmalig pro Jahr gemäht werden (Textteil Ziff. 1.2.1).
- SPE-Maßnahme 2 - Baumpflanzungen  
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind zur Randeingrünung mittel- bis großkronige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm bei Laubbäumen bzw. 12-14 cm bei Obstbäumen betragen. Darüber hinaus ist zur Durchgrünung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs pro angefangene 500 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ebenfalls ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (Textteil Ziff. 1.2.2).
- Externe Ersatzmaßnahme 1 (E1) - Ökokonto  
Im Bereich des Flurstücks 5658 der Gemarkung Honhardt, Flur (0) der Gemeinde Frankenhardt wird eine bestehende Acker- und Intensivgrünlandnutzung zu einer Streuobstwiese, einer Magerwiese, einer Nasswiese und einer Saumvegetation umgewandelt. Die Maßnahme ist bereits im Kompensationsverzeichnis des Landes Baden-Württemberg aufgenommen und der Vorhabenträger erwirbt die erforderliche Anzahl der Ökopunkte als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet. Konkret werden dabei Ökopunkte aus dem Maßnahmenenteil 01, der Herstellung einer Nasswiese, hierzu erworben (Textteil Ziff. 1.2.3).
- Externe Ersatzmaßnahme 2 (E2) - Flachlandmähwiese  
Im Bereich des Flurstücks 214 der Gemarkung Leinzell, Flur (0) ist auf 5.700 m<sup>2</sup> Fläche die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese, als Ersatz für die Inanspruchnahme von

etwa 3.400 m<sup>2</sup> FFH-Flachlandmähwiese Erhaltungszustand B, in eine extensive Nutzung zu überführen und als Flachlandmähwiese zu entwickeln. Dazu ist von den bestehenden Flachlandmähwiesen der Umgebung sowie im Plangebiet das Mähgut so aufzubereiten, dass eine Mähgutübertragung auf die Zielfläche möglich wird. Das vorbereitete Mähgut ist auf die Zielfläche zu übertragen, ggf. ist die Wiese zu striegeln, um die Aussaatbedingungen zu verbessern. Diese Mähgutübertragung ist mindestens im Folgejahr der Erstübertragung zu wiederholen. Alternativ kann auch eine entsprechende regionale Saatgutmischung mit hohem Wildblumenanteil verwendet werden. Anschließend sind die Flächen nur noch extensiv zu bewirtschaften (keine Dünung, Abfuhr des Mähguts, max. 2-malige Mahr, nicht vor dem 15.06.). Für die Mahd der Flächen darf nur ein geeigneter Mäher oder Mähaufsatz verwendet werden (Textteil Ziff. 1.2.4).

- Externe Ersatzmaßnahme (E3) – Biotopausgleich

Als Ersatz für die im Plangebiet entfallenden geschützten Heckenstrukturen entlang der Landesstraße L 1157 auf einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> sind an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen im Flächenverhältnis von 3:1 zwischen Neuanlage und entfallenden Flächen vorzunehmen. Diese Maßnahme wird noch im weiteren Verfahren abgestimmt (Textteil Ziff. 1.2.5).

- Begrünung von Fassaden

Die Fassaden des Gebäudes sind auf mind. 30% der Gesamtfläche der Fassaden dauerhaft zu begrünen. Dazu können Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 verwendet werden, die entweder selbstklimmend oder durch montierte oder vorgelagerte Rankgerüste eine entsprechende Begrünung herstellen. Sollten die gestalterischen Vorgaben zur Gliederung langer Fassadenteile mittels Begrünung hergestellt werden, können diese Teile auf die Gesamtfläche angerechnet werden (Textteil Ziff. 2.1.1).

- Begrünung von Dächern

Die Flach- bzw. flachgeneigten Dächer des Plangebiets sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Reduzierung klimatischer Wärmeinseleffekte mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen (Textteil Ziff. 2.1.2).

- Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Private Stellplatzanlagen und deren Zufahrten dürfen, sofern sie nicht für den Lkw-Verkehr vorgesehen sind, nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. Damit kann der Anteil voll versiegelter Flächen reduziert und die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser besser berücksichtigt werden. Ferner sind Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge zu Durchgrünen. Dazu ist pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (Textteil Ziff. 2.3).

- Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht mit zulässigen baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen bebaut bzw. belegt sind. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sogenannte „Stein- oder Schottergärten“ bzw. Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen nicht dieser Regelung entsprechen und daher unzulässig sind (Textteil Ziff. 2.4.1).

- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.2 bis 2.4.4).

Das geplante Vorhaben wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Zufahrten, zur Durchgrünung sowie durch die geplante Randeingrünung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des bestehenden Landschaftsraumes gut in die Umgebung und in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 39 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seiten 40 - 44 hingewiesen.

## 6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. II. der Begründung verwiesen.



## 6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Innerhalb der großräumigen Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land ist das Plangebiet naturräumlich dem östlichen Albvorland zugeordnet. Als potenzielle natürliche Vegetation würde hier ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald und ein Waldschwingel-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Wechsel aufwachsen.

Die derzeit im Außenbereich befindlichen, aber nahezu unmittelbar an den Siedlungsrand von Göggingen anschließenden Flächen bestehen aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen und Graswegen (ca. 0,23 ha / ca. 15%), Grünlandflächen (ca. 0,92 ha / ca. 63%) und Feldhecken (ca. 0,10 ha / ca. 7%). Hinzu kommen noch einige Verkehrsflächen (ca. 0,23 ha / ca. 15%).

Die Heckenstrukturen im und um das Plangebiet weisen, trotz beeinträchtigender Faktoren wie der Landesstraße und angrenzender Bebauung, ein gewisses Habitatpotenzial für Brutvögel auf. Durch Eingriffe in diese Strukturen erfolgen zwar geringfügige Verluste an potenziellen Habitaten, durch Ersatzpflanzungen bzw. weitere Heckenstrukturen im Umfeld ergeben sich aber keine negativen Auswirkungen auf die Population. Hinsichtlich dem Vorkommen von Zauneidechsen wird deren Habitat im Bereich einer Natursteinmauer am Kreisverkehr durch Vermeidung von Eingriffen in diesem Bereich geschützt. Siehe dazu auch die dem Bebauungsplan als Anlage 3 beige-fügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP).

Im Plangebiet selbst befinden sich geschützte Biotope und FFH-Flachlandmähwiesen. In diese Strukturen wird im Rahmen der Planung eingegriffen, so dass sich Verluste hinsichtlich der Qualität und Quantität dieser Strukturelemente ergeben. Für die Verluste werden Ersatzflächen vorgeschlagen, auf denen neue gleichartige Strukturelemente angelegt werden, die zeitnah die Qualitätsverluste auffangen und als neue Strukturelemente wieder Trittsteinbiotope für verschiedene Tierarten werden sollen.

Die Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betrifft also zusammenfassend insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie teilweise extensivierte Flächen einer FFH-Flachlandmähwiese und in geringem Umfang Feldgehölzstrukturen. Es werden in artenschutzrechtlicher Hinsicht Frei- und Höhlenbrüter als Vogelarten in Gehölzstrukturen tangiert. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an der Planung des konkreten Vorhabens sowie dem Umfang der erforderlichen Erschließung.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. I.4.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Ökopunkte-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 5, Seiten 40 - 44). Weitere Ausführungen zu der Beurteilung der Belange von Natur und Umwelt sind im Umweltbericht zu finden (Kap. II.3.0).

## 6.2 KONFLIKTANALYSE

### 6.2.1 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND SEINE RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde Leinzell möchte mit der vorliegenden Planung die Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs entsprechend der zentralörtlichen Einstufung als Kleinzentrum vorantreiben und die Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sichern.

Die Gemeinde darf dabei aufgrund ihrer raumordnerischen Funktionen grundsätzlich solche Nutzungen des großflächigen Einzelhandels ausweisen. Die Auswirkungen auf ihre zentralörtlichen Versorgungsbereiche sowie auf die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind jedoch zu beleuchten. Da es in Leinzell bisher an großflächigem Einzelhandel fehlt und die Gemeinde daher die Nahversorgung der Bevölkerung bisher selbst nicht erfüllen kann bzw. sich auch die Kaufkraft aus Leinzell auf andere Einzelhandelsstandorte verteilt, besteht ein großes öffentliches Interesse an der Schaffung eines Einzelhandelsstandortes in Leinzell. Grundlage für die Prüfung und Bewertung der regionalplanerischen Auswirkungen eines solchen großflächigen Einzelhandelsmarktes ist die im Dezember 2018 von der GMA, Ludwigsburg erstellte „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Leinzell“, welches die Ziele der Landes- und Regionalplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels betrachtet und die Folgewirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes beschreibt.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es die Kaufkraft der einheimischen Bevölkerung in Leinzell zu binden und dabei die Vakanz eines Angebots von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Ort zu füllen. Dies soll natürlich auch den Einkaufsstandort Leinzell, der in der Ortsmitte

bereits über Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Tankstellen-Shop sowie über gastronomische Angebote und diverse Dienstleister verfügt, stärken. Gleichzeitig soll das bestehende Fachmarktzentrum in Göggingen, welches bisher schon das Lebensmittelangebot in Leinzell ergänzt, durch die Ansiedlung eines Vollsortimenter-Marktes ebenfalls profitieren, da dort bisher ein Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt bestehen, würde durch einen Vollsortimenter das Angebot nachhaltig ergänzt. Das Angebot an Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich lag 2018 in Leinzell und Göggingen bei ca. 1.500 bis 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durch das geplante Vorhaben erhöht sich diese Verkaufsfläche um ca. 1.400 m<sup>2</sup>, was etwa 25% der Kaufkraft im Food-Bereich des Einzugsgebiets des Marktes bindet und in etwa dem Anteil an Kaufkraft entspricht, der bisher in andere Gemeinden abfließt.

Ein weiterer wichtiger Faktor bei der Betrachtung der regionalplanerischen Ziele ist der Standort des neuen Marktes. Einerseits ist es ein wichtiges Ziel solche Märkte in integrierter Lage anzusiedeln, um damit auch tatsächlich die Bevölkerung der jeweiligen Gemeinden eine Nahversorgung zu gewährleisten, zum anderen wollen die Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in der Regel eine gute verkehrliche Erschließung und daher eine Lage an einer Hauptverkehrsachse. Hinzu kommen dann natürlich noch bestimmte Restriktionen durch die Topographie, Schutzgebiete oder Überflutungsflächen, Grundstücksverfügbarkeit usw. In Leinzell ist der Faktor Fläche dabei ein sehr entscheidendes Kriterium, da die Gemeinde als Kleinzentrum nur eine Gemarkungsgrenze von etwa 2,11 km<sup>2</sup> aufweist und damit im Ostalbkreis flächenmäßig mit Abstand die kleinste Gemeinde ist. Bei einer Marktgröße von 1.420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen noch weitere Lager- und Nebenräume sowie Stellplatzflächen und Zufahrten hinzu, so dass ein solches Vorhaben mindestens bebaubare Grundstücke einer Größe von 0,75 ha erfordert.

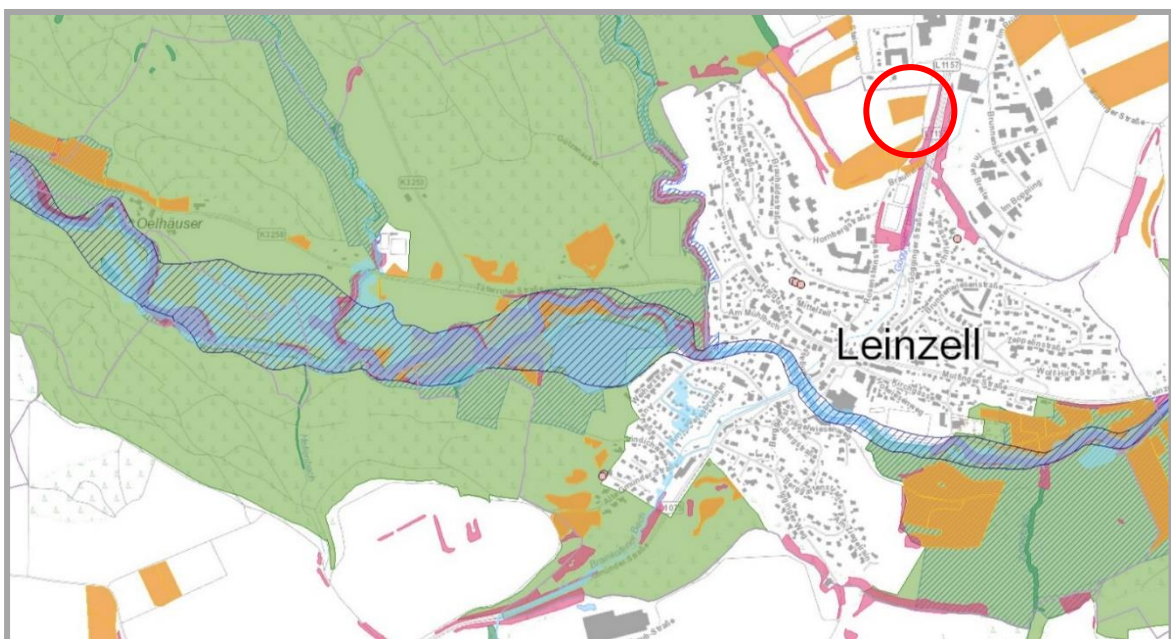


Bild 8: Schutzgebiete im Gemeindegebiet Leinzell, unmaßstäblich [Quelle: LUBW]

Außerhalb der bebauten Ortslagen ist in Leinzell der weit überwiegende Teil der Flächen entweder zu klein, topographisch durch die Lage im Leintal nicht bebaubar oder durch Schutzgebiete belegt. Siehe dazu auch Bild 8 oben. Innerhalb der Ortslage wurden bereits verschiedene Versuche unternommen einen entsprechenden Markt anzusiedeln, was jedoch jeweils an der Lage, der Grundstücksverfügbarkeit oder den Kosten gescheitert ist. Auch aktuell gibt es in Leinzell keine Fläche, die die Vorgaben für einen großflächigen Markt erfüllen würde. Daher war es naheliegend potenzielle Bauflächen im Bereich der noch verfügbaren Siedlungspotenziale der Gemeinde zu suchen. Der Standort des Plangebiets erfüllt dabei verschiedene Rahmenbedingungen der Bebaubarkeit und des unmittelbaren Zugangs zu einer Hauptverkehrsachse. Weiterhin sind die Restriktionen durch Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen auf das in Leinzell mögliche Minimum reduziert. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation und den Rahmenbedingungen insgesamt in Leinzell, ist der nun geplante Standort, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebiets, in der Nähe des Fachmarktzentrums Göggingen sowie seiner hervorragenden Erschließung als der am

besten integrierte zu bewerten. Andere Flächen stehen in geeigneten Lagen für die Nahversorgung, wie erwähnt, nicht zur Verfügung, so dass keine Alternative zum geplanten Standort besteht.

Damit entspricht die vorliegende Planung auch einer positiven Einzelhandelsentwicklung, in der die raumordnerischen und städtebaulichen Aspekte weitestgehend berücksichtigt sind. Das Integrationsgebot soll über ein Zielabweichungsverfahren erfüllt werden, da aktuell nur auf einer Seite Wohnbebauung an das Plangebiet angrenzt. Aufgrund der Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan der VG Leintal-Frickenhofer Höhe ist aber mittel- bis langfristig damit zu rechnen, dass westlich und südlich weitere Wohnbauflächen entwickelt werden.

Das Konzentrationsgebot wird für den geplanten Markt erfüllt, da die Gemeinde Leinzell als Kleinzentrum die zentralörtliche Funktion erfüllt. Die Ziele des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots werden durch die Ausführungen im Gutachten (s. Anlage 4) erfüllt. Das Beeinträchtigungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage, noch durch die Größe oder Folgewirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten, sowohl das städtebauliche Gefüge, als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen.

Fazit:

Insgesamt kann durch die vorliegende Planung die Nahversorgungssituation in Leinzell und Göggingen verbessert, zeitgemäß weiterentwickelt und breiter aufgestellt werden. Mit der Einhaltung aller raumordnerischen Prüfkriterien besitzt die Gemeinde Leinzell damit in Zukunft eine leistungsstarke Nahversorgung, die sich auch positiv auf das Fachmarktzentrum in Göggingen auswirkt und eine gute räumliche, aber auch quantitative Versorgung beider Gemeinden sicherstellt.

#### 6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über eine neue Zufahrt an die östlich bestehende Landesstraße L 1157 angeschlossen werden. Zur Berücksichtigung der Verkehrsabläufe ist hier eine Linksabbiegespur in die Landesstraße zu integrieren, wodurch der Durchgangsverkehr nicht durch abbiegende Fahrzeuge beeinträchtigt wird. Zur Überbrückung des Höhenunterschieds zwischen Landesstraße und Lebensmittelmarkt wird eine Zufahrtsrampe mit einer Länge von insgesamt etwa 100 m und einer Breite der Fahrbahn von 6,00 m sowie im steilsten Teil einem durchschnittlichen Gefälle von 6,5 % errichtet. Damit ist die Zufahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr ausreichend dimensioniert und schafft gleichzeitig einen verkehrlichen Anschluss des Marktes an die Landesstraße. Sonstige Anschlüsse an die L 1157 sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen von Linksabbiegespur und Zufahrt wird auf das Kap. I.5.2 verwiesen. Innerhalb des Plangebiets werden die erforderlichen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie deren Zufahrten und eine Anlieferung für den Markt erstellt. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebiets gewährleistet. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 150 m Luftlinie Entfernung die Bushaltestelle „Göggingen Industriegebiet“, wodurch eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden kann.

#### 6.2.3 SONSTIGES

Durch den Verlust von ca. 1,15 ha intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen ergeben sich auf die Belange der Landwirtschaft gewisse Beeinträchtigungen. Die extensivierte Nutzung deutet aber bereits darauf hin, dass die Bewirtschaftung der Flächen nicht einfach ist, ebenso wie die verhältnismäßig kleinteilige Parzellierung. Durch den Erwerb der Flächen und die Umsetzung der Planung werden diese landwirtschaftlichen Flächen allerdings der Produktion entzogen. Gleichzeitig wird den Bewirtschaftern auch rechtzeitig signalisiert, dass die Flächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Aufgrund der Flächengröße ist in jedem Fall davon auszugehen, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Dadurch sind zwar landwirtschaftliche Belange in der Planung betroffen, diese müssen aber hinter dem dringenden öffentlichen Interesse an der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung von Leinzell und Göggingen zurückstehen.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

### 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Vorhabens unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Ergänzung des bestehenden Fachmarktzentrums und zur Sicherung der Nahversorgung in Leinzell und Göggingen,
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele sowie den vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Festsetzung zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Vorhabens durch entsprechend festgesetzte SPE-Flächen und -Maßnahmen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung, wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation, muss durch Erweiterungen der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen und ist dadurch im Grundsatz gewährleistet. Detaillierte Planungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäudehöhen und die Standortqualität des Gebiets und seine Umfelds, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Übergang zum Außenbereich, sinnvoll.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Leinzell ist das Plangebiet enthalten. Durch den entlang der Landesstraße verlaufenden Gögginger Bach sowie den dortigen Schmutzwasserkanal kann das Plangebiet grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Eine abgestimmte Planung der Regenrückhaltung und des Anschlusses an das Abwassersystem ist notwendig und in einem wasserrechtlichen Verfahren ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für das Vorhaben sind für nicht begrünte Dächer und Hofflächen Regenrückhaltungen mit einem Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> zu entwässernder Dach- und Hoffläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dach- oder Hoffläche vorzusehen. Das Hofflächenwasser ist zudem im Gebiet durch Regenklärung vorzubehandeln. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der Nachweis ist im Entwässerungsgesuch zum Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Plangebiet sind grundsätzlich Drainagen verlegt, die genaue Lage ist nicht bekannt. Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und / oder unterbrochen werden, sind diese wieder zusammen zu schließen und über den nächsten Vorfluter abzuführen.



## II UMWELTBERICHT

### 1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Bauflächen für einen Lebensmittel-Vollsortimenter-Markt zur dringend erforderlichen Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung von Leinzell und Göggingen.									
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Marktgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,25 m und einer überbaubaren Grundfläche von maximal 2.300 m <sup>2</sup> .									
Erschließung	Anbindung über die Gögginger Straße L1175 mittels Zufahrt und Linksabbiegespur. Innere Erschließung über Zufahrt zu Stellplätzen und zur Anlieferung. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer dezentral in privaten Pufferbehältern.									
Flächeninanspruchnahme	ca. 1,49 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>ca. 0,99 ha</td> <td>Lebensmittelmarkt</td> <td>= 66,4 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,27 ha</td> <td>Verkehrsflächen</td> <td>= 18,1 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,23 ha</td> <td>Gehölzbestände</td> <td>= 15,5 %</td> </tr> </table> dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 0,72 ha = 48,3 %	ca. 0,99 ha	Lebensmittelmarkt	= 66,4 %	ca. 0,27 ha	Verkehrsflächen	= 18,1 %	ca. 0,23 ha	Gehölzbestände	= 15,5 %
ca. 0,99 ha	Lebensmittelmarkt	= 66,4 %								
ca. 0,27 ha	Verkehrsflächen	= 18,1 %								
ca. 0,23 ha	Gehölzbestände	= 15,5 %								

### 2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung der Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen von Pflanzen, Tieren und die biologische Vielfalt, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Naturhaushalt und die Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Ostwürttemberg	<p>Ziffer 1.2 (N) Das Albvorland ist vor allem mit Einrichtungen für die Naherholung zu fördern.</p> <p>Ziffer 1.3 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen, die Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen, die Erholungseignung und die gegenwärtig zufriedenstellenden Umweltbedingungen sind zu erhalten bzw. zu verbessern. Große ökologisch noch weitgehend intakte, noch nicht verlärmte Freiräume in den ländlich strukturierten Gebieten und in den Erholungsräumen der Region sind zu erhalten.</p> <p>Ziffer 1.5 (G) Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten sind schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen und in den Zentralen Orten sowie an verkehrlich besonders gut erschlossenen Standorten vorzunehmen.</p> <p>Ziffer 2.1.0 (G) Zentrale Orte sollen über ihren eigenen Bedarf hinaus andere Orte bzw. Ortsteile ihres Verflechtungsbereichs mit sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gütern und Dienstleistungen versorgen.</p>

Neue überörtliche Versorgungsangebote sollen in den Versorgungskernen der zentralen Orte gebündelt, sie können in planerisch besonders begründeten Fällen aber auch außerhalb der Versorgungskerne bereitgestellt werden.

Ziffer 2.1.4.1 (G) Kleinzentren sind so zu erschließen, dass sie von allen Orten des Nahbereichs sowohl im Individualverkehr wie im ÖPNV gut erreicht werden können und eine gute Verknüpfung mit dem überörtlichen Straßennetz und dem regionalen Öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet wird.

Ziffer 2.3.0.2 (G) In den Siedlungsbereichen ist eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben.

Ziffer 2.3.2 (Z) Zur Ordnung der Siedlungsentwicklung außerhalb der Entwicklungsachsen, insbesondere auch zur Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft, werden als Siedlungsbereich die Versorgungszentren, [...] als Kleinzentrum Abtsgmünd, Dischingen, Gschwend, Leinzell, Mutlangen, Steinheim und Unterschneidheim ausgewiesen.

Ziffer 3.0.1 (G) Die reizvolle, noch weitgehend intakte Natur- und Kulturlandschaft der Region mit ihren vielfältigen Erholungsgebieten und ihren umfangreichen Wasservorkommen ist durch ein regionales Netz zusammenhängender Freiräume und Schutzgebiete dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Dazu werden u.a. auch schutzbedürftige Bereiche für bestimmte Landschaftsfunktionen ausgewiesen.

Ziffer 3.2.2.1 (G) Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden.

Ziffer 3.2.2.2 (G) Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

Landschaftsplan der VG Leintal-Frickenhofer Höhe

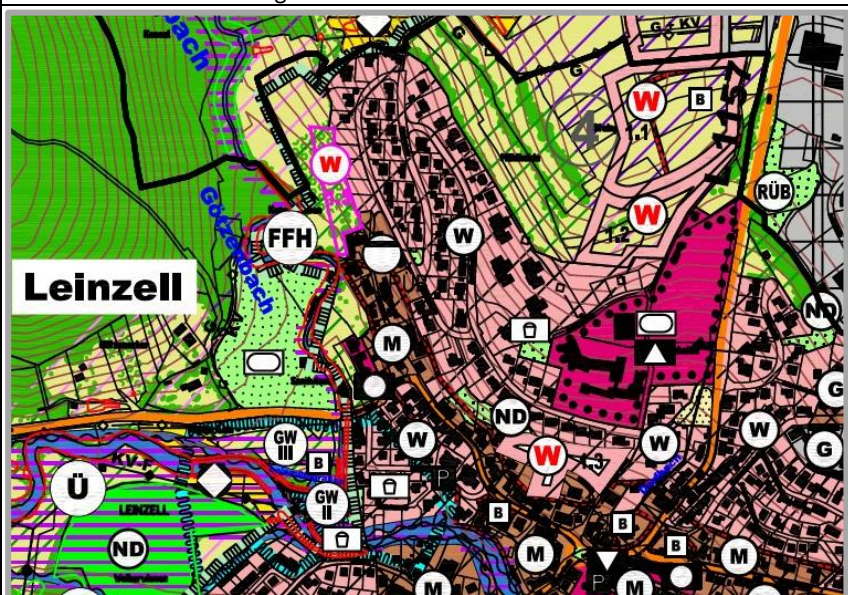


Bild 9: Ausschnitt Landschaftsplan (unmaßstäblich)

	<p>Für die Gemeinden Leinzell und Göggingen besteht der Flächennutzungsplan der VG Leintal-Frickenhofer Höhe, gültig seit 27.04.2012. Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeindegebiete ebenfalls im Zuge dessen vor. Auch im Landschaftsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche sowie als geplante Siedlungserweiterung Wohnen vorgesehen (siehe Bild 9). Ferner ist der Bereich als Entwicklungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, wobei konkret die Fläche 4 am Rand der geplanten Siedlungsentwicklung zu nennen ist. Für diese besteht folgende Aussage:</p> <p><i>Der landwirtschaftlich genutzten Fläche „Steingau“ fehlen jegliche strukturierenden Elemente. Es bietet sich daher – analog zur westlich angrenzenden Fläche – die Ergänzung mit Hecken entlang der Flurgrenzen an. Auch extensiv genutzte Ackerrandstreifen tragen zur Vielfalt bei und dienen der Fauna gleichzeitig als Trittsteine zwischen den Heckenstrukturen, die westlich und östlich angrenzen. Bei einer Ausweisung als Erweiterungsfläche sollte zumindest der Bereich der Liskante von Bebauung freigehalten und durch Biotopstrukturen aufgewertet werden.</i></p>
Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	Innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Teile von nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotopen. Zwischen der Landesstraße und den Bauflächen befinden sich aber Teile des Biotops Nr. 171251368268 „Gehölzbestände zwischen Leinzell und Göggingen“. Diese setzen sich in weiteren Teilelementen im Umfeld des Gebiets fort. Des Weiteren liegt im Plangebiet die nach FFH-Richtlinie geschützte Mähwiese NR. 6510800046056263 mit einem Umfang von ca. 4.000 m <sup>2</sup> und ausgewiesen mit der Erhaltungsstufe B.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine vorhanden.

### 3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 39 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 40 - 44.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Im Plangebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Biotope als Feldhecke und Mähwiese; ähnliche geschützte Strukturen befinden sich auch zahlreich im Umfeld;</p> <p>ansonsten wird Plangebiet bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerfläche mit Grasweg genutzt; eher mäßige Artenvielfalt;</p>	<p>Durch die Planung entfallen ca. 350 m<sup>2</sup> Feldheckenstrukturen, die als Biotop geschützt sind;</p> <p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Planbar Gütthler (Anlage 3);</p> <p>Landesstraße mit begleitenden Flächen ökologische nahezu ohne Bedeutung, Ackerflächen und Grünland durch intensive</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<p><b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b> (Fortsetzung)</p>	<p>Landesstraße mit angrenzenden Fuß- und Radwegen sowie den Entwässerungseinrichtungen sehr intensiv genutzt;</p> <p>Im Plangebiet sowie dessen Umfeld verschiedene Vogelarten, insbesondere in den Heckenstrukturen vorhanden; Feldlerchenrevier als Offenlandbrüter außerhalb des Plangebiets;</p> <p>in einer Natursteinmauer als Böschungssicherung entlang der Landesstraße im Bereich des Kreisverkehrs bzw. östlich der Landesstraße zudem Vorkommen von Reptilien;</p> <p>Vorkommen von Haselmäusen wird im Weiteren noch untersucht und ist noch nicht abschließend zu benennen;</p> <p>für alle anderen Tierarten konnte ein Vorkommen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ausgeschlossen werden;</p> <p>geschützte oder seltene Pflanzenarten konnten außerhalb der bestehenden Biotop ebenfalls nicht nachgewiesen werden.</p>	<p>Nutzung vorbelastet und insgesamt artenarm, ökologische Bedeutung eher als gering einzustufen;</p> <p>Feldgehölz und extensive Wiese als wertgebende Elemente mit artenreichem Bestand und diversen Lebensräumen für verschiedene Tierarten;</p> <p>Verluste der Heckenstrukturen, wie auch der Wiesenflächen werden durch gleichwertige Ersatzpflanzungen kompensiert;</p> <p>für betroffene Brutvogelarten bestehen im Umfeld ausreichende gleichartige Strukturen, so dass Verluste von Habitaten weder kurz- noch mittelfristig zu Auswirkungen auf die Populationen führen;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte können durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsausgeschlossen werden, für die Verluste wertgebender Strukturelemente werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.</p>
<p><b>Boden</b></p>	<p>Im Plangebiet sind Böden dem Bodentyp Rendzina aus Kalkstein der Arietenkalk-Formation zuzuordnen; als Bodenfunktionswerte liegen folgende Daten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standort für naturnahe Vegetation: 0</li> <li>- Natürl. Bodenfruchtbarkeit: 2,0</li> <li>- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2,0</li> <li>- Filter und Puffer: 3,0</li> </ul> <p>Besonderheit ist Einstufung der Böden mit hoher Bewertung als Standort für naturnahe Vegetation; Planungsrelevanz jedoch nur bei sehr hoher Einstufung gegeben;</p> <p>Flächen sind in der landwirtschaftlichen Funktionenkarte überwiegend der Vorrangflur II zugeordnet.</p>	<p>Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch Versiegelung und Salzeinträge auf der Landesstraße sowie durch Nährstoffeinträge auf den intensiver landwirtschaftlich genutzten Flächen;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar;</p> <p>insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 1,08 ha Fläche zu erwarten;</p> <p>zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;</p> <p>landwirtschaftl. Nutzbarkeit gut, jedoch Einschränkungen durch andere Faktoren, wie Schlaggröße und Dicke der Humusschicht.</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Fläche	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>überwiegender Teil der Flächen wird landwirtschaftlich unterschiedlich intensiv genutzt; vereinzelter Bewuchs mit Gehölzen und Heckenstrukturen entlang der Landesstraße, Landesstraße selbst als Verkehrsfläche schon weitgehend versiegelt; Bodengefüge ansonsten insgesamt noch weitgehend natürlich.</p>	<p>Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich; Freiflächen des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiese genutzt, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht;</p> <p>alles in allem hohe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind zu erwarten.</p>
Wasser	<p><i>Oberflächenwasser</i> Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer; Götzenbach als nächster natürlicher Wasserlauf in größerer Entfernung;</p> <p>in unmittelbarer Umgebung besteht ein Mischwasserkanal zur Entwässerung der Landesstraße und der Baugebiete von Göggingen;</p> <p><i>Grundwasser</i> auf Grund der Hanglage, der Geländehöhe und der hydrogeologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht unmittelbar ansteht; eher mäßige Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf;</p>	<p>Geringe Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet;</p> <p>durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers;</p> <p>Beeinträchtigung von Oberflächengewässern nicht zu erwarten, ausreichende Pufferung und Drosselung werden gewährleistet;</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers möglich, aber durch geringe Durchlässigkeit der Deckschicht Gefahr gering;</p> <p>durch die Planung erhält das Grundwasser weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken; Schichtwasseraustritte sind aber eher unwahrscheinlich; wirksame Neuversiegelung für Schutzgut Wasser liegt bei max. 0,72 ha;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; durch derzeit wenig durchlässigen Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen.</p>
Luft	<p>Plangebiet befindet sich im auf der ansteigenden Hochebene oberhalb des Leintals, es erfolgt ein relativ ungestörter Luftaustausch;</p> <p>Umgebungsbebauung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt diesen Luftaustausch;</p>	<p>Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet;</p> <p>neue Bebauung ergibt gewisse Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich; geringe zusätzliche</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft (Fortsetzung)	Vorbelastungen der Luftqualität durch unmittelbar östlich angrenzende bestehende Landesstraße.	Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub) und Verkehr (Luftschadstoffe);
Klima	zur Lage siehe unter „Luft“; die Gemeinde liegt in einem mitelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 900 mm p.a.;	<p>Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus topographischer Situation sowie der Lage im Übergang von freier Landschaft zu Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Topografie insgesamt eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, topographische Neigung relativ gut für Abfluss von Kaltluft;</p> <p>wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht verändert; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet;</p> <p>eher geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Luft und Klima; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
Landschaftsbild und Naherholung	<p><i>Landschaftsbild</i></p> <p>Der Siedlungsbereich von Göggingen, welcher hier unmittelbar angrenzt, wird bisher durch bestehende Grünstrukturen von der Landesstraße her gut eingegrünt, im Nahbereich besteht aber Richtung Süden und Westen keine Eingrünung des Siedlungsrandes;</p> <p>aufgrund der Höhenlage des Gebiets besteht aber nur von bestimmten Punkten der Umgebung aus eine Einsehbarkeit des Planungsraumes;</p> <p>Plangebiet wird zudem durch Landesstraße und Bebauung des Umfelds bereits anthropogen geprägt;</p> <p>Raum bildende Strukturelemente wie Feldgehölze, Wald, Hecken usw. in der Umgebung zahlreich vorhanden und weitgehend naturnah ausgeprägt;</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Plangebiet kann derzeit fußläufig nur mittels eines Grasweges durchquert werden; entlang</p>	<p>Eingrünung von Seiten der Landesstraße kann im Zuge der Planung weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden;</p> <p>weitere Eingrünungen im Plangebiet sorgen auch für gewisse Verbesserungen der Umgebungssituation;</p> <p>hinsichtlich Fernwirkung sind aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen sowie der bestehenden Vorbelastungen keine wesentlich negativen Auswirkungen zu erwarten;</p> <p>Strukturelemente der Umgebung werden allesamt erhalten und gliedern den Landschaftsraum weiterhin bzw. können sich zukünftig positiv als Ortsrandeingrünung einbringen;</p> <p>Wegeverbindungen in der Umgebung des Plangebiets werden erhalten und können auch zukünftig genutzt werden;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Landschaftsbild und Naherholung (Fortsetzung)</b>	L1175 bestehen Fußwege, jedoch liegen diese im Geländeeinschnitt der Straße, dadurch von dort keinen Zugang ins Gebiet; Geltungsbereich selbst für Naherholung von untergeordneter Bedeutung, da keine nennenswerte Erholungsinfrastruktur vorhanden ist; Umgebung des Plangebiets mit Wegen und attraktiver Landschaft wird intensiver für Erholung genutzt, obwohl Landesstraße ebenso Störung bewirkt.	fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets wird durch Planung geringfügig verbessert;  Erholungsinfrastruktur der Umgebung wird durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst; Schutzgüter Landschaftsbild und Naherholung sind insgesamt wenig Empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über einen neuen Anschluss zur Landesstraße L1175 mittels Linksabbiegespur; Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, nördlich grenzt Wohnbebauung an.	Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der angrenzend bestehenden Wohngebiete; unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf bestehende Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten;  Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Keine vorhanden.	--
<b>Wechselwirkungen</b>	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
<b>Sonstige</b>	Regionalplanerische Belange nur im Hinblick auf Ziele der Einzelhandelsentwicklung betroffen.	Regionalplanerische Ziele werden im Zuge eines Antrags auf Zielabweichung berücksichtigt.

#### 4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	x		Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt – siehe Anlage 3, Ausgleich für Biotope und FFH-Mähwiese erforderlich
<b>Boden / Fläche</b>	x		Eingriff in Boden auf ca. 1,08 ha
<b>Wasser</b>		x	Neuversiegelung auf ca. 0,72 ha
<b>Luft</b>		x	Siehe unter Ziffer 3.0
<b>Klima</b>		x	Siehe unter Ziffer 3.0

Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

## 5.0 MASSNAHMEN

### Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt derzeit in einem planungsrechtlich bisher nicht gesicherten Bereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in der Begründung mit Umweltbericht separat in den Tabellen 2 bis 5, Seite 40 - 44 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte ergeben sich für jedes Schutzgut Differenzwerte. Im Hinblick auf den Eingriffsausgleich werden die Werte der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden / Fläche sowie die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Naherholung zusammengefasst. Es wird zur Erreichung eines angemessenen Ausgleichs ein rechnerischer Nullwert angestrebt. Grundsätzlich können die Anforderungen an einen Ausgleich für die Veränderung von Natur und Landschaft aber nie rechnerisch adäquat dargestellt werden. Somit erfolgt die Bewertung des Ausgleichs abschließend verbal-argumentativ.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	-79.234 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-60.853 Punkte
Schutzgut Wasser	-6.061 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-15.897 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-5.016 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Biotopwertpunktedefizit von ca. 167.000 Punkten. Dies bedeutet, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechnerisch nicht kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite sind für den weiteren Ausgleich insbesondere bei den Schutzgütern Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt und Boden / Fläche ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Diese Maßnahmen umfassen einerseits den Ausgleich für den Verlust von FFH-Flachlandmähwiesen und Feldheckenbiotopen, die im unmittelbaren Umgriff durch Neuanlage gleicher Strukturelemente ersetzt werden (Maßnahme E2 und E3). Andererseits werden für das verbleibende Kompensationsdefizit Ökopunkte aus dem Kompensationsverzeichnis des Landes Baden-Württemberg (Maßnahme E1) erworben. Diese Maßnahme (Nr. 127.02.028) befindet sich in der Gemeinde Frankhardt im Landkreis Schwäbisch Hall. Dort werden vorhandene Acker- und Intensivgrünlandflächen in einen mesophytischen Saum umgewandelt. Sowohl das Plangebiet, wie auch die Ersatzmaßnahmen befinden sich im Naturraum Schwäbisches Keuper-Lias-Land.

Mit der bereits vorgesehenen und berechneten Ersatzmaßnahmen E 2 (siehe Beschreibung unten bzw. im Textteil unter Ziffer 1.2.6 sowie in Tabelle 5, Seite 44) ergibt sich vorläufig folgende Eingriffsausgleichsbilanz:



Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- 44.923 Punkte
Schutzgut Boden/Fläche	- 59.898 Punkte
Schutzgut Wasser	- 6.061 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 15.897 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+ 705 Punkte

Die Ersatzmaßnahme E3 wird noch abgestimmt und anschließend einberechnet. Das verbleibende Defizit wird dann durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Dann ergibt sich zusammengefasst ein voller Ausgleich der durch den Eingriff verursachten Defizite, so dass mit den vorgesehenen Ersatzmaßnahmen rechnerisch kein Verlust an Ökopunkten mehr zu erwarten ist. Grundsätzlich wird mit diesen Maßnahmen ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz angestrebt, womit dann ein Vollaussgleich des Planungseingriffs gewährleistet werden kann. Damit werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB vollumfänglich berücksichtigt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	<p><b>Pflanzen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4).</li> <li>▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.2.1 und 1.2.2).</li> <li>▪ Ersatz hochwertiger Biotopstrukturen durch Neuanlage auf externen Flächen im unmittelbaren Umgriff des Plangebiets (Textteil Ziff. 1.2.4 und 1.2.5).</li> </ul> <p><b>Tiere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss (Textteil Ziff. 2.4.4).</li> <li>▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.1).</li> <li>▪ Herstellung der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.11).</li> <li>▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziff. 5.11).</li> <li>▪ Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden (Textteil Ziff. 5.11).</li> </ul> <p><b>Biologische Vielfalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.2.1 und 1.2.2).</li> </ul>
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und des neuen Geländes so, dass ein weitestgehender Erdmassenausgleich möglich ist (Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan).</li> <li>▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4).</li> <li>▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).</li> </ul>

<b>Wasser</b>	<p><b>Grund- und Oberflächenwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünung sowie Pufferung und gedrosselten Ablauf des Dach- und Hofflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5).</li> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei privaten Stellplatzfläche und ihren Zufahrten, sofern diese nicht für den Lkw-Verkehr vorgesehen sind (Textteil Ziff. 2.3).</li> <li>▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).</li> </ul>
<b>Luft / Klima</b>	<p><b>Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudeausrichtung parallel zum Luftabfluss (Lageplan und VEP).</li> <li>▪ Durchgrünung des Plangebiets (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.2.2).</li> </ul> <p><b>Klima:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflicht zur Begrünung der Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächer (Textteil Ziff. 2.1.2)</li> <li>▪ Pflicht zur Begrünung der unbebauten Flächen des Plangebiets (Textteil Ziff. 2.4.1).</li> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung (Textteil Ziff. 2.3 und 2.4.1).</li> </ul>
<b>Landschaftsbild /Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 und Eintrag im Lageplan).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2).</li> <li>▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Vorhaben- und Erschließungsplan).</li> </ul>
<b>Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungs- und Hochbauarbeiten.</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>
<b>Sonstige</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>

<b>Ausgleichs (A) - und Ersatzmaßnahmen (E)</b>	
<b>A1</b>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 1 – SPE-Fläche 1 - Feldgehölz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die im Lageplan dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (SPE) ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens sowie zum Erhalt und zur Entwicklung wertgebender Strukturen im Gebiet als Feldgehölz zu erhalten und weiter zu entwickeln.</li> </ul> <p>Dabei sind pro 100 m<sup>2</sup> umgrenzter SPE-Fläche ein Baum (Pflanzqualität siehe 1.2.2) sowie 20 Sträucher der Pflanzliste 3 mehrreihig, und oberhalb sowie innerhalb der Böschungen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als mesophytischer Saum aus ein- und mehrjährigen Kräutern zu entwickeln. Die Flächen sind nur extensiv zu bewirtschaften (keine Dünung, Abfuhr des Mähguts)</p>

	<p>und dürfen nur einmalig pro Jahr nach dem 01.09. gemäht werden (Textteil Ziff. 1.2.1).</p>
A2	<p><b>Ausgleichsmaßnahme 2 – SPE Maßnahme 2 - Baumpflanzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Randeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets und insbesondere der Stellplatzanlagen sind Baumpflanzungen vorzunehmen.</li> </ul> <p>Dabei sind mittel- bis großkronige Obst- oder Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Obstbäumen mind. 12-14 cm, bei Laubbäumen mind. 16-18 cm betragen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.</p> <p>Darüber hinaus ist zur weiteren Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs pro angefangener 500 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (Pflanzqualität siehe oben) anzupflanzen. Dabei sind ebenfalls Bäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu verwenden. ist Bestandteil einer. (Textteil Ziff. 1.2.2)</p>
E1	<p><b>Externe Ersatzmaßnahme 2 – Ökokonto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Vorhabenträger erwirbt aus der genehmigten Kompensationsmaßnahme Nr. 127.02.028 auf der Gemarkung Honhardt in der Gemeinde Frankenhardt Ökopunkte. Die für eine vollständige Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden dem Bebauungsplan zugeordnet (Textteil Ziff. 1.2.3).</li> </ul>
E2	<p><b>Externe Ersatzmaßnahme 2 – Flachlandmähwiese</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich des Flurstücks 214 Gemarkung Leinzell, Flur 0 ist als Ersatz für die entfallenden FFH-Flachlandmähwiesen im Plangebiet eine bestehende und teilweise bereits ausgemagerte Wiese zu einer FFH-Flachlandmähwiese weiter zu entwickeln. Dazu ist zunächst eine Mähgutübertragung von den bestehenden Wiesenflächen auf den Flurstücken 218/2 und 219 bzw. der weiteren FFH-Mähwiesen im Umfeld zur neuen Fläche vorzunehmen. Die Mähgutübertragung muss mindestens zwei Jahre in Folge, vor Beginn der Umnutzung erfolgen. Alternativ kann hierzu auch eine regionale Saatgutmischung mit hohem Wildblumenanteil verwendet werden. Anschließend sind die Wiesenflächen auf Flst. 214 nur noch extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, Abfuhr des Mähguts, 2-malige Mahd, nicht vor dem 01.07.). Zur Mahd der Flächen darf nur ein Balkenmäher verwendet werden (Textteil Ziff. 1.2.4).</li> </ul>
E3	<p><b>Externe Ersatzmaßnahme 3 – Biotopausgleich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für den Verlust von ca. 450 m<sup>2</sup> Biotopstrukturen in Form von Feldgehölzen sind im Flächenverhältnis von mind. 3:1 zwischen Neuanlagen und verlorenen Biotopflächen neue Gehölze zu pflanzen. Der genaue Standort der Maßnahme wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt. Dort ist dann zum Erhalt und zur Entwicklung wertgebender Strukturen im Gebiet sowie als Ausgleich für den Eingriff in geschützte Biotope ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziff. 1.2.5).</li> </ul>

## 6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gebiets in einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage, Zufahrt und sonstigen Nebenflächen würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland weitergehen. Da der Gemeinde keine passenden Flächen für die weitere Entwicklung der Nahversorgung, weder im Innen- noch im Außenbereich, zur Verfügung stehen und ein hohes öffentliches Interesse an der nachhaltigen Entwicklung der Daseinsvorsorge im Ort, einhergehend mit der Schaffung von Arbeitsplätzen besteht, ist die Ausweisung der Bauflächen dringend erforderlich. Vor diesem Hintergrund existiert die Null-Variante in der Praxis nicht. Durch die bereits im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vorgesehenen Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich und die sehr gute Anbindung, gibt es in Leinzell keine Alternative zur Planung und keine Fläche in dieser Größe, die verhältnismäßig weniger Umweltauswirkungen hätte.

### Prognose bei Durchführung der Planung

#### Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

**Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt**

**Allgemein:**

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt sind negative Auswirkungen feststellbar, da das Gebiet derzeit durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist. Die asphaltierten und überbauten Flächen der Landesstraße spielen für Tiere dagegen nur eine sehr untergeordnete Rolle. Die Flora ist durchaus reichhaltig und im Bereich der FFH-Mähwiese sowie auch der Feldhecke hochwertig und artenreich. In diese Strukturen wird eingegriffen, es bestehen allerdings im Umfeld noch zahlreiche weitere Hecken und FFH-Mähwiesen.

Insgesamt können durch geeignete Maßnahmen dauerhafte erheblich negative Auswirkungen vermieden und gleichzeitig können bestehende Strukturen im Umfeld der Planung besser miteinander vernetzt werden, da insbesondere die externen Ersatzmaßnahmen so geplant sind, dass sie das Netz aus hochwertigen Strukturen im Umfeld als zusätzliche Grünstrukturen verbinden. Das Kompensationsdefizit für dieses Schutzgut kann dennoch nur durch den externen Ankauf von Ökopunkten kompensiert werden.

**Pflanzen:**

Die vorliegende Planung hat auf seltene Pflanzen und ihre Lebensräume insgesamt keine wesentlich negativen Auswirkungen, da die beeinträchtigten hochwertigen Strukturen durch neue gleichartige Strukturen ersetzt, in der Fläche vergrößert und deren Vernetzung verbessert wird. Neben den höherwertigen Strukturen der Hecken und FFH-Mähwiesen weisen die übrigen Plangebietsflächen eine durchschnittliche oder geringe Artenvielfalt auf, da sie durch die landwirtschaftliche Vornutzung oder die Nutzung als Verkehrsanlagen deutlich beeinträchtigt sind. Die Flächen bieten bisher nur wenig Biodiversität und können durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Randeingrünung und Durchgrünung gegebenenfalls sogar aufgewertet werden. Auswirkungen auf die Artenvielfalt oder Beeinträchtigungen ökosystemare Funktionen oder Dienstleistungen sind daher nicht zu erwarten.



	<p><b>Tiere:</b></p> <p>Im Rahmen der Planung sind durch den Verlust von Wiesen- und Ackerflächen sowie niederen Heckenstrukturen Habitatverluste für bestimmte Tierarten feststellbar. Für frei- und höhlenbrütende Vogelarten entfallen durch den Verlust der Heckenstrukturen einige Habitate, jedoch im Gesamtzusammenhang mit den Hecken- und Gehölzstrukturen der Umgebung nur in geringem Umfang. Ein im Umfeld vorhandenes Brutrevier der Feldlerche wird nicht beeinträchtigt. Die entlang der Landesstraße nachgewiesenen Habitate für Reptilien werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Diese liegen entweder östlich der Landesstraße oder im Bereich einer Trockensteinmauer an der Böschung zwischen Regenrückhaltebecken und Gehweg, wo jeweils keine Baumaßnahmen vorgesehen sind. Entsprechend sind die Habitate durch die Planung nicht betroffen. Für alle weiteren Tierarten (mit Ausnahme der Haselmaus, Untersuchung läuft noch) konnte eine Betroffenheit im Rahmen der Planung ausgeschlossen werden. Durch die Ersatzpflanzung von Feldhecken können die durch die Planung verloren gegangenen Habitate der Frei- und Höhlenbrüter mittelfristig ausgeglichen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse wurden hier eingearbeitet.</p> <p><b>Biologische Vielfalt:</b></p> <p>Die biologische Vielfalt ist auf einem überwiegenden Teil der Plangebietsflächen durch die bereits intensiven Nutzungen als Verkehrsfläche oder Fläche für die Landwirtschaft beeinträchtigt. Daher ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets in erster Linie auf die geschützten Strukturen beschränkt. Die entfallenden Strukturen werden aber durch Ersatzmaßnahmen im Umfeld des Plangebiets kompensiert, so dass hier keine dauerhaften Verluste entstehen. Durch die Ersatzmaßnahme E2 und E3 entstehen neue Heckenstrukturen und Mähwiesenflächen, die für einen qualitativen und quantitativen Ausgleich sorgen. Dadurch werden alle durch die Planung verlorenen hochwertigen Strukturen kompensiert. Durch die Umsetzung der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kann die Artenvielfalt erhalten werden.</p>
<p><b>Boden / Fläche</b></p>	<p><b>Boden:</b></p> <p>Im Zuge der Erschließung und Bebauung wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Plangebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie des Gebäudes und seiner Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Da hier keine Flächen zur Entsiegelung oder Maßnahmen zum Erosionsschutz zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich.</p> <p><b>Fläche:</b></p> <p>Es gehen durch die Planung ca. 1,08 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen wurde das Gebiet aber so abgegrenzt und die Erschließung so geplant, dass der Verbrauch an Freiflächen so weit wie möglich reduziert wird.</p>

<p><b>Wasser</b></p>	<p><b>Grundwasser:</b></p> <p>Es entstehen durch die Planung kaum negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig. Jedoch ist durch die Versiegelung von großen Flächen die Grundwasserneubildungsrate lokal etwas negativ beeinträchtigt.</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b></p> <p>Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,72 ha Fläche mit Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellenden privaten Pufferbehälter gewährleistet.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den geologischen Verhältnissen und der geringen Versickerungsleistung des Bodens ergibt sich für dieses Schutzgut ein verhältnismäßig moderates Kompensationsdefizit.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><b>Luft:</b></p> <p>Die mit der Nutzung des Gebiets zusammenhängenden Emissionen wie Verkehr, Staub usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der topographischen Situation und der Lage am Ortsrand keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.</p> <p><b>Klima:</b></p> <p>Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienen stellt zwar einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar. Erhebliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die Umgebung sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz, insbesondere durch Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen wie Teilversiegelung und Dachbegrünung und eine Offenhaltung von Grünflächen kann der Eingriff abgemildert werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, welches nur im Rahmen von Ersatzmaßnahmen schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.</p>
<p><b>Landschaftsbild / Erholung</b></p>	<p><b>Landschaftsbild:</b></p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine negative Wirkung dar, während die Überplanung von bestehender Bebauung in der Regel wenige oder gar keine negativen Auswirkungen hätte. In der vorliegenden Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung aber berücksichtigt, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsbereichs handelt, die einrückenden und vernetzenden Strukturelemente der Umgebung erhalten und ergänzt werden und verschiedenen Vorgaben zur Kubatur und zur Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht werden. Die zukünftige Bebauung wird in Verbindung mit den Strukturelementen im umgebenden Landschaftsraum optisch verträglich eingebunden. Dennoch kommt es aufgrund der Erweiterung des Siedlungsbereichs zu einer</p>

	<p>geringfügigen Verschlechterung des Landschaftsbildes. Eine erhebliche Fernwirkung ist jedoch nicht gegeben, auch im Hinblick auf die Vorbelastungen durch bereits bestehende, angrenzende Bebauung. Durch die Ergänzung der Landschaftselemente und die konstruktiven und gestalterischen Vorgaben zu den Gebäuden entsteht durch das Vorhaben in Verbindung mit den geplanten Ersatzmaßnahmen für das Landschaftsbild des Umfelds ein geringfügiger Kompensationsüberschuss bei diesem Schutzgut, der mit den Defiziten bei anderen Schutzgütern verrechnet werden kann.</p> <p><b>Naherholung:</b>                  Durch einen Grasweg, der das Plangebiet relativ mittig schneidet, wird der Planungsraum von Schülern und Anwohnern für die Naherholung aufgesucht. Hierbei spielt vor allem eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft eine wesentliche Rolle für die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung aber bereits durch angrenzende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen wie der Landesstraße oder den Windenergieanlagen anthropogen überprägt sind, wird sich das Vorhaben nicht wesentlich negativ auf diese Erholungsaspekte auswirken. Die Wegeverbindungen können vollständig erhalten werden, wenngleich der Grasweg teilweise ersetzt wird und über den Parkplatz des Marktes gelaufen werden muss. Insgesamt sind negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung nicht zu erwarten. In der Umgebung verbleiben großzügige Freiflächen und attraktive Landschaftsräume, so dass der Eingriff vertretbar ist.</p>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, auch auf andere Siedlungsbereiche, zu erwarten, da hier der Lebensmittelmarkt durch eine separate Zufahrt erschlossen wird und damit verkehrliche und lärmtechnische Konflikte mit angrenzenden Gebieten vermieden werden. Die Belange der Menschen werden durch die Sicherung der Nahversorgung und der Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b>	Erhebliche negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
<b>Sonstige</b>	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden für die Einhaltung des Integrationsgebots über ein Zielabweichungsverfahren berücksichtigt.

## 7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Hinsichtlich der Standortfrage des Vorhabens und den Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines solchen Marktes wird auf die Ausführungen unter Ziffer I.6.2.1 dieser Begründung mit Umweltbericht verwiesen. Grundsätzlich wurde der Standort bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen zum Flächennutzungsplan für die weitere bauliche Entwicklung von Leinzell, hier allerdings primär mit Wohnbebauung, vorgesehen. Nach Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte und Restriktionen, die in Leinzell aufgrund der kleinen Gemarkungsgrenze und den topographischen Verhältnissen eine bauliche Entwicklung erheblich erschweren, ist die vorgesehene Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ausgewählt worden. Die Nähe zu den Siedlungsbereichen von Leinzell und Göggingen und die relativ ebene Topographie sowie die

verhältnismäßig geringen Restriktionen hinsichtlich Schutzgebieten und Zielen der Regionalplanung führen zu positiven Standortfaktoren, welche derzeit an keinem anderen Standort im Gemeindegebiet von Leinzell angeboten werden können. Daher ist derzeit keine Planungsalternative vorhanden, die eine ähnliche Standortgunst aufweisen würde.

## 8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Daten- grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 3/2023</li> <li>▪ Digitales Orthophoto, Stand 2023</li> <li>▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006</li> <li>▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 162</li> <li>▪ Regionalplan der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998</li> <li>▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Flächennutzungsplan vom 27.04.2012.</li> <li>▪ Geologische Übersichtskarte 7125 Mögglingen</li> <li>▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010</li> <li>▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005</li> <li>▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP Feb. 2024</li> <li>▪ Vorh. Bebauungsplan-Vorentwurf „Einkaufsmarkt Gögginger Straße – Rewe-Markt Leinzell“, LKP vom 22.10.2024</li> <li>▪ Entwurf Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage 3 (Bearbeitet vom Büro Planbar Gühler, 01.10.2024)</li> <li>▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.</li> </ul>
<b>Methodik</b>	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. -risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW.</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	<p>Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.</p>



## 9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere / Pflanze und Boden / Fläche sind die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Pflanzungen von Bäumen und Feldhecken als Eingrünung und Durchgrünung (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.2.2) sowie die Maßnahmen zum Ersatz der wertgebenden Strukturelemente Feldgehölz (Textteil Ziff. 1.2.5) und FFH-Flachlandmähwiese (Textteil Ziff. 1.2.4) außerhalb des Plangebiets zu überprüfen. Ferner sind auch die Maßnahmen zum Artenschutz zu prüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung des Vorhabens sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die externen Ersatzmaßnahmen E2 und E3 als Ausgleich für verlorene Biotopstrukturen in Form eines Feldgehölzes und einer Flachlandmähwiese sowie die Anpflanzung der Ortsrandeingrünung, der Durchgrünung und der Gebäudebegrünung zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes notwendig. Die jeweiligen Ergebnisse des Monitorings durch die Gemeinde Leinzell sind gemäß den oben dargelegten Zeiträumen der unteren Naturschutzbehörde entsprechend mitzuteilen.

## 10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Entwicklung von Leinzell wichtige Fläche dar, da durch das geplante Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters die Nahversorgung der Bevölkerung von Leinzell und Göggingen nachhaltig gesichert werden kann. Hinzu kommt, dass durch den neuen Markt neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was ebenfalls im öffentlichen Interesse steht. Die Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 1,49 ha. Die vorgesehene Kubatur des Vorhabens entspricht den Zielen einer landschaftsverträglichen Integration und fügt sich mit den bestehenden und geplanten Grünstrukturen sowohl in die Landschaft, als auch in den bestehenden Siedlungsrand ein. Die Erschließung erfolgt über eine separate Zufahrt zur Landesstraße L 1157, auf welcher zur Abwicklung des Verkehrs zudem eine neue Linksabbiegespur erstellt wird.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben, sind vor allem die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden / Fläche zu nennen. Dabei wird durch den Verlust einer FFH-Flachlandmähwiese und von Teilen eines geschützten Gehölzbiotops sowie die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust von Strukturelementen und Bodenfunktionen begründet, der zusätzlich mit einer Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation kann nur durch großzügige gebietsexterne Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlegung privater Pufferbehälter.
- SPE-Maßnahme zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen entsprechend den Grundstücksgrenzen.

- SPE-Fläche zur Randeingrünung des Plangebiets Richtung Osten mit Verpflichtung zur Herstellung von Heckenstrukturen an den Geländeböschungen.
- Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen in Verbindung mit den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch gewisse Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch weiter reduziert werden können. Für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt sind als Kompensation für die Verluste wertgebender Strukturen neue und größere Biotopflächen anzulegen, die mittelfristig einen adäquaten Ersatz für die fehlenden Elemente darstellen werden. Das derzeitige rechnerische Defizit soll über den Ankauf von Ökopunkten aus dem landesweiten Ökokonto für Baden-Württemberg ausgeglichen werden. Für die Wirksamkeit ist in jedem Fall das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Bebauung mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz ausgleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung von Leinzell und der Schaffung von Arbeitsplätzen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 28 bis 31 dieser Begründung mit Umweltbericht.

**TABELLEN**

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung <sup>1</sup>
<b>1. Menschen</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Lärm	-1	0	-1	-1
- Luftqualität	-1	0	-1	-1
- Erholung und Freizeit	0	0	0	0
<b>2. Pflanzen und Lebensräume</b>				<b>-3<sup>1</sup></b>
- Lebensraumverlust	-4	-3	-3	-3
<b>3. Tiere</b>				<b>-2<sup>1</sup></b>
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-3	-1	-1	-1
- Biotopvernetzung	-3	-2	-2	-2
<b>4. Biologische Vielfalt</b>	-4	-3	-3	<b>-3<sup>1</sup></b>
<b>5. Boden / Fläche</b>	-4	-4	-4	<b>-4<sup>1</sup></b>
<b>6. Wasser</b>				<b>-1<sup>1</sup></b>
- Grundwasser	-1	-1	-1	-1
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
<b>7. Klima und Luftaustausch</b>	-1	-1	-1	<b>-1<sup>1</sup></b>
<b>8. Kultur und Sachgüter</b>	0	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>
<b>9. Landschaftsbild</b>	-1	-1	-1	<b>-1<sup>1</sup></b>
<b>10. Wechselwirkungen</b>	-1	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1)</sup> Ausgleich berücksichtigt

**Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole**

negative Auswirkungen

sehr hoch                    - 5  
hoch                            - 4  
mittel                         - 3  
gering                         - 2  
sehr gering                 - 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv            +  
positiv                        ++  
sehr positiv                +++

Die negativen Eingriffswirkungen können durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie dem angestrebten Ankauf von Ökopunkten vollständig ausgeglichen werden. Das Vorhaben ist dann als Umweltverträglich anzusehen.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE  
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoptyp		Auf-/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmo			Biotopwert Bestand	Fläche m <sup>2</sup>	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m <sup>2</sup>	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1.0</b>		<b>Bestand</b>												
1.1		Landwirtschaftliche Flächen (11.568 m <sup>2</sup> )												
1.1.1	33.41	<i>Fettwiese mittlerer Standorte</i>		0	0	8	13	19	13	5649	73437			
1.1.2	33.43	<i>Magerwiese mittlerer Standorte</i>		0	0	12	21	32	21	3410	71610			
1.1.3	37.11	<i>Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation</i>		0			4	8	4	2024	8096			
1.1.4	60.25	<i>Grasweg</i>					6		6	485	2910			
1.2		Gehölzbestände (1.038 m <sup>2</sup> )												
1.2.1	41.22	<i>Feldhecke mittlerer Standorte</i>		0	0	10	17	27	17	1038	17646			
1.3		Verkehrsflächen (2.338 m <sup>2</sup> )												
1.3.1	35.64	<i>Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation</i>		0	0	8	11	15	11	61	671			
1.3.2	60.21	<i>Völlig versiegelte Straße oder Platz</i>					1		1	1824	1824			
1.3.3	60.50	<i>Kleine Grünfläche</i>		0			4	8	4	453	1812			

<b>2.0</b>		<b>Planung</b>										
2.1		Lebensmittelmarkt mit Nebenflächen (9.938 m²)										
2.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche								1	2285	2285
2.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz								1	4504	4504
2.1.3	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.								2	0	0
2.1.4		Dachbegrünung								4	2285	9140
2.1.5	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	8	13				13	2743	35659
2.1.6	33.80	Zierrasen								4	406	1624
2.1.7	45.10-30b	Bäume auf mittelwertigen Biotoptypen* 15 St à 96 cm	0	0	3	6				6	1440	8640
2.2		Gehölzbestände (2.338 m²)										
2.2.1	35.12	Mesophytische Saumvegetation	0	0	11	19	25			19	424	8056
2.2.2	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	8	11				11	313	3443
2.2.3	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	0	0	10	14	17			14	1481	20734
2.2.4	60.25	Grasweg				6				6	120	720
2.3		Verkehrsflächen (2.668 m²)										
2.3.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz								1	2238	2238
2.3.2	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.								2	0	0
2.3.3	60.50	Kleine Grünfläche								4	430	1720
		<b>Summe</b>								14.944	<b>178.006</b>	14.944 <b>98.763</b>
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!												
											<b>Bilanzwert Bestand</b>	<b>178.006 ÖP</b>
											<b>Bilanzwert Planung</b>	<b>98.763 ÖP</b>
											<b>Differenz</b>	<b>-79.243 ÖP</b>



## 11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m <sup>2</sup>		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP (Wertstufe x 4 x Fläche)		
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung						
				vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher					vorher
<b>1.0</b>	<b>Bestand</b>																	
1.1	Landwirtschaftliche Flächen																	
1.1.1	Wiesen und Acker	11.083	0	2	0	2	0	3	0	0	0			2,333	0,000	103.441	0	
1.1.2	Grasweg	485	0	1	0	2	0	3	0	0	0			2,000	0,000	3.880	0	
1.2	Gehölzbestände																	
1.2.1	Feldhecke	1.038	0	2	0	2	0	3	0	0	0			2,333	0,000	9.688	0	
1.3	Verkehrsflächen																	
1.3.1	versiegelt	1.824	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0	
1.3.2	Verkehrsgrünflächen	514	0	1	0	1	0	2	0	0	0			1,333	0,000	2.741	0	
<b>2.0</b>	<b>Planung</b>																	
2.1	Lebensmittelmarkt																	
2.1.1	versiegelt	0	4.504	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0	
2.1.2	teilversiegelt	0	2.285	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	6.093	
2.1.3	Wiesen	0	2.743	0	2	0	2	0	3	0	0			0,000	2,333	0	25.601	
2.1.4	Rasen	0	406	0	1	0	2	0	3	0	0			0,000	2,000	0	3.248	
2.2	Gehölzbestände																	
2.2.1	Saum- und Ruderalvegetation	0	737	0	2	0	2	0	3	0	0			0,000	2,333	0	6.879	
2.2.2	Grasweg	0	120	0	1	0	2	0	3	0	0			0,000	2,000	0	960	
2.2.3	Feldhecke	0	1.481	0	2	0	2	0	3	0	0			0,000	2,333	0	13.823	
2.3	Verkehrsflächen																	
2.3.1	versiegelt	0	2.238	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0	
2.3.2	Verkehrsgrünflächen	0	430	0	1	0	1	0	2	0	0			0,000	1,333	0	2.293	
	<b>Gesamtwert</b>	<b>14.944</b>	<b>14.944</b>														<b>119.751</b>	<b>58.897</b>
	<b>Differenz</b>																<b>-60.853 ÖP</b>	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich																



11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR PLANEXTERNE MASSNAHME  
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)  
vom 19.12.2010

<b>ERSATZMASSNAHME E2</b>								
Anlage FFH-Mähwiese Fläche ca. 5720 m <sup>2</sup> Maßnahme zu den Schutzgütern [Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft]								
Schutzgut	Bewertung vorher			Bewertung nachher			Bemerkungen	Kompensationswert
	Fläche	Typ	ÖP	Fläche	Typ	ÖP		
Pflanzen und Tiere	5.720 m <sup>2</sup>	33.41	13	5.720 m <sup>2</sup>	33.43	19	pauschal + 1 Stufe	34.320 ÖP
Boden	5.720 m <sup>2</sup>		2,333	5.720 m <sup>2</sup>		2,500		955 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	5.720 m <sup>2</sup>	Stufe D	2	5.720 m <sup>2</sup>	(Stufe C)	3		5.720 ÖP

Ersatzmaßnahme E3 wird im weiteren Verfahren ergänzt.

<b>GESAMTZUSAMMENSTELLUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN</b>			
Schutzgut	Planexterner Kompensationsbedarf	Maßnahmen	Gesamtergebnis / Gesamtbilanz
Pflanzen und Tiere	-79.243 ÖP	34.320 ÖP	-44.923 ÖP
Boden	-60.853 ÖP	955 ÖP	-59.898 ÖP
Wasser	-6.061 ÖP	0 ÖP	-6.061 ÖP
Klima / Luft	-15.897 ÖP	0 ÖP	-15.897 ÖP
Landschaftsbild / Erholung	-5.016 ÖP	5.720 ÖP	705 ÖP