



VG : LEINTAL-FRICKENHOFER HÖHE
GEMEINDE : IGGINGEN
GEMARKUNG : IGGINGEN
FLUR : (1) BRAINKOFEN
KREIS : OSTALBKREIS



BEGRÜNDUNG

ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LEINTAL – FRICKENHOFER HÖHE

ANERKANNT: VG LEINTAL-FRICKENHOFER HÖHE, DEN

Verbandsvorsitzender

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 23.04.2024 / 08.07.2025 /
25.11.2025

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUGEN	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	7
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG	8
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	9
6.1	BELANGE DER UMWELT	9
6.2	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	9
7.0	ERSCHLIESSUNG	10
8.0	VERFAHRENSVERMERKE	10

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Iggingen liegt ca. 7 km nordöstlich von Schwäbisch Gmünd, am Südhang des Höhenrückens zwischen Rems und Lein, auf ca. 470 m ü. NN. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Iggingen sowie den Ortsteilen Brainkofen und Schönhardt und hat insgesamt ca. 2.600 Einwohner (Stand 2022). Brainkofen liegt etwa 1,3 km nordwestlich (Ortsmitte zu Ortsmitte) des Hauptortes, unmittelbar am Hochpunkt des Höhenrückens zwischen Rems und Lein.

Regionalplanerisch gehört Iggingen zur Region Ostwürttemberg und befindet sich als nichtzentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachse des Remstales, jedoch noch in der Randzone des Verdichtungsraumes. Der Ort ist dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb des mit den Gemeinden Eschach, Obergröningen, Göggingen, Schechingen und Leinzell gebildeten Verwaltungsverbandes dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Landesstraße L 1157 und die Kreisstraße K 3266 zum Remstal in Richtung Böbingen bzw. Hussenhofen und über die Landesstraße L 1075 in Richtung Schwäbisch Gmünd bzw. Leinzell. In Richtung Mutlangen besteht zudem eine Anbindung über die L 1156. Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Schönhardt, von dort hinunter ins Leintal bei Mulfingen bzw. ins Remstal nach Böbingen sowie eine weitere GVS nach Tägerrot.

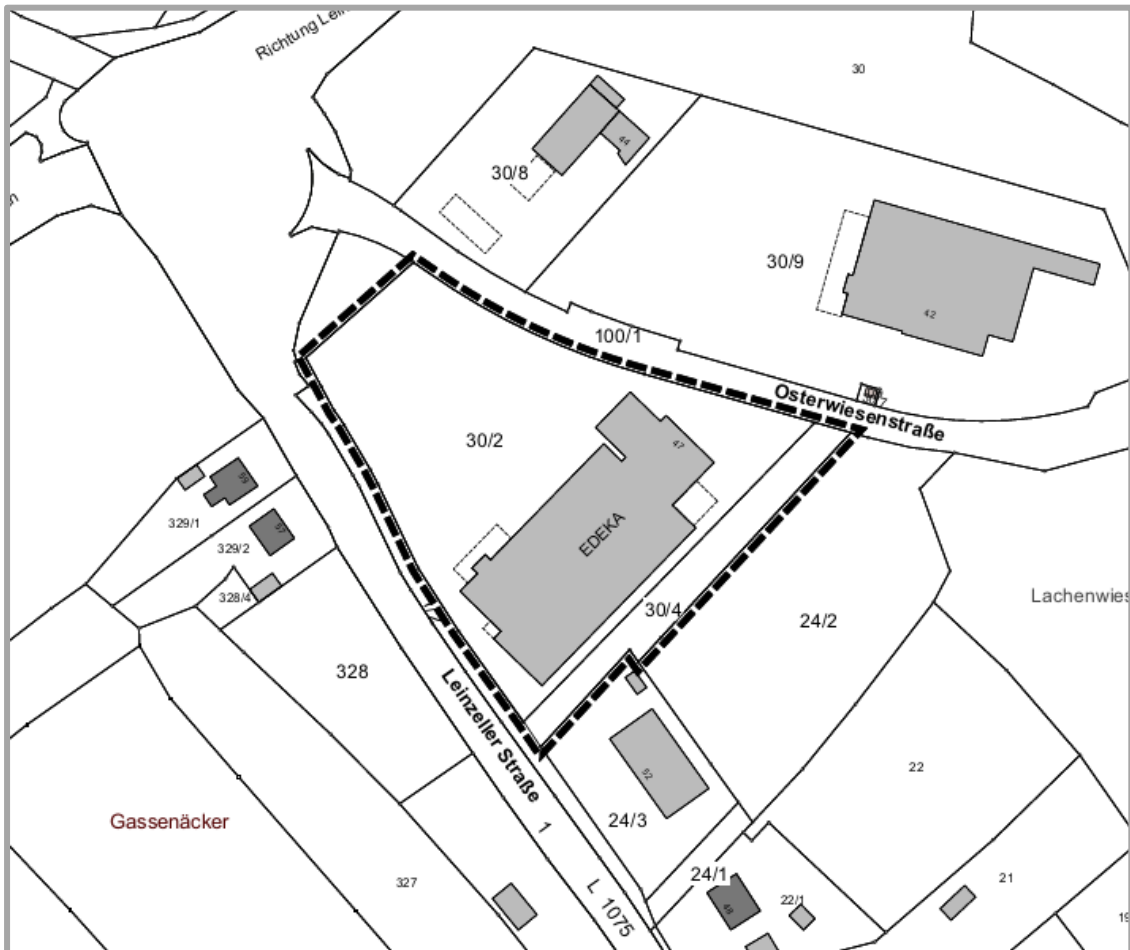


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Brainkofen, am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 1075 und L 1157. Südöstlich schließen die bestehenden Gewerbegebiete an der Osterwiesenstraße an. Das Plangebiet liegt auf ca. 470 m über NN und befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich der Ortsmitte von Iggingen (Rathaus).

1.2.2 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Flächennutzungsplan-Änderung betrifft das Flurstück 30/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 30/4 der Gemarkung Iggingen, Flur 1 - Brainkofen, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Grunderwerb wird angestrebt.

Der Änderungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 0,78 ha
<i>Bestand</i>	
Gewerbebaufläche	ca. 0,75 ha
Gemischte Baufläche	ca. 0,03 ha
<i>Planung</i>	
Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 0,78 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Ziel der Änderung einer Teilfläche des Flächennutzungsplanes 2025 der VG Leintal – Frickenhofer Höhe ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Lachenfälle“. Durch beide Bauleitpläne soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit Vergrößerung der Verkaufsflächen ermöglicht werden, wodurch eine Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich wird.

Das Plangebiet ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe als bestehende Gewerbefläche dargestellt und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Der Einzelhandelsstandort in Brainkofen ist durch den bestehenden Edeka-Markt als Vollsortimenter und den angrenzenden Lidl-Markt als Discounter bereits seit vielen Jahren etabliert und wird von den Kunden sehr gut angenommen. Durch diese beiden Märkte wird einerseits die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung der Gemeinde Iggingen gewährleistet, andererseits wird der überwiegende Teil der Kaufkraft der Einwohner in diesem Bereich gebunden. Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Iggingen ist zur weiteren Kaufkraftbindung nur noch eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche für den Edeka-Markt möglich. Mit dem Anliegen der Erweiterung ist der Marktbetreiber nun auf die Gemeinde zugekommen. Der bestehende Markt wurde bereits genehmigt und gebaut, dessen Verkaufsfläche überschreitet aber bereits die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche. Für die Realisierung der Erweiterung um 260 m² Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes, ebenfalls mit der Darstellung einer Sonderbaufläche, erforderlich.

Ziel der Erweiterung ist es für den Marktbetreiber durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber Märkten mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und eine größere Übersichtlichkeit im Raum geschaffen werden. Unmittelbare Sortimentserweiterungen sind hiermit jedoch nicht verbunden. Der Edeka-Markt in Iggingen wird auch nach seiner Erweiterung ein betriebsarttypisches Sortimentsspektrum offerieren, das sich nicht signifikant von anderen Edeka-Märkten in der Region unterscheidet.

Der bestehende Standort bildet, wie erwähnt, derzeit den räumlichen Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde Iggingen und ist gut frequentiert. Der Versorgungsstandort hat sich über viele Jahre bewährt, die Ortsmitte von Iggingen spielt dagegen für die Nahversorgung kaum eine Rolle. Der Standortbereich zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Gemeindegebiet sowie aus den umliegenden Gemeinden aus.

Unter den genannten Aspekten, insbesondere im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu gewährleisten bzw. zu verbessern,

ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich. An der Sicherung der Daseinsvorsorge durch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln, wie auch an der Erhaltung von Arbeitsplätzen durch die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes besteht auch ein sehr großes öffentliches Interesse. Durch die Anpassung der Bauleitplanung 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 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUGEN

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg liegt die Gemeinde Iggingen als nicht-zentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachse Stuttgart - Aalen, jedoch noch in der Randzone des Verdichtungsbereichs Stuttgart. Die Gemeinde ist dabei dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Leinzell in der Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe zugeordnet. Das Plangebiet ist dort als bestehende Gewerbebaufläche ausgewiesen. Siehe Bild unten.

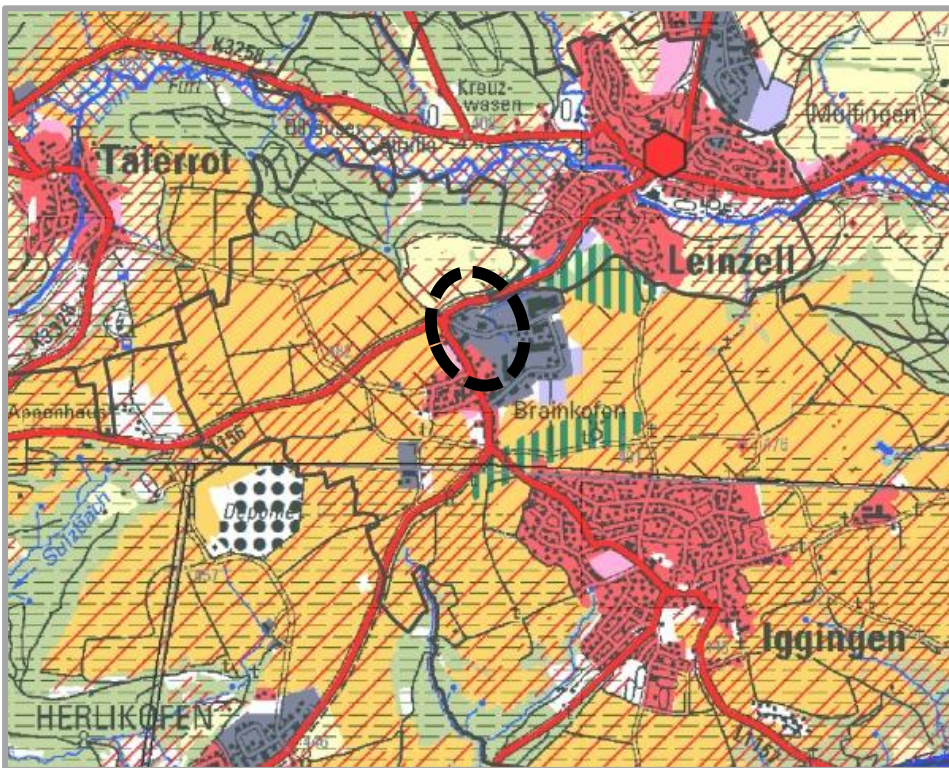


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan (unmaßstäblich)

Unmittelbar nördlich und westlich angrenzend verlaufen die Landesstraßen. Die nördlich und westlich umliegenden Flächen sind ebenfalls als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, wobei diese mittlerweile weitgehend bebaut sind. Die südlich und östlich gelegenen Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche für Gewerbe und im südwestlichen Bereich als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt.

In einiger Entfernung nördlich befindet sich zudem ein Landschaftsschutzgebiet, das jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Südlich vom Plangebiet sind die Flächen als geplantes Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind hier nicht betroffen, da die Plangebietsflächen weit außerhalb der Überflutungsflächen von Oberflächengewässern liegen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

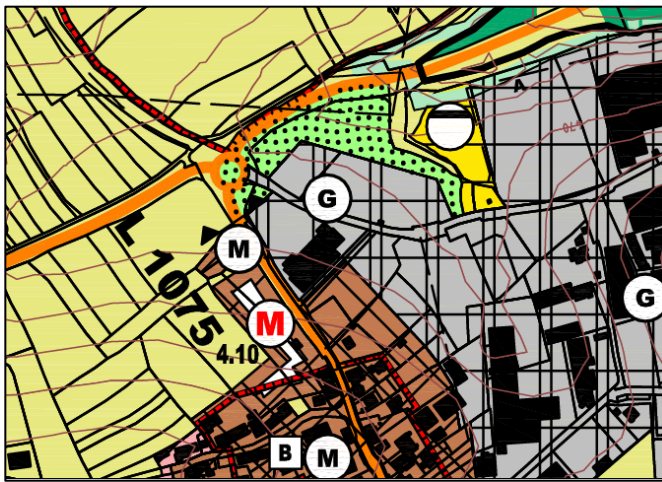
Für die Gemeinde Iggingen besteht der genehmigte Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe, wirksam seit dem 27.04.2012.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Bestand ausgewiesen. Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

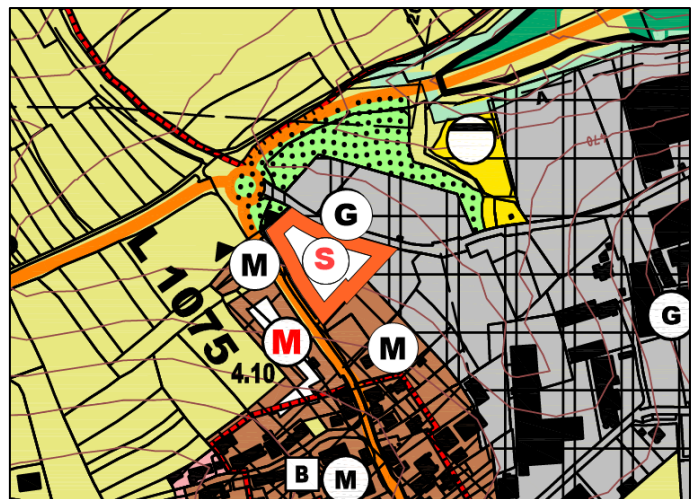
- westlich angrenzend gemischte Bauflächen, bestehend und geplant;
- nördlich angrenzend Grünflächen und nordwestlich Flächen für die Landwirtschaft;
- östlich und nordöstlich angrenzend gewerbliche Bauflächen Bestand;
- südlich angrenzend Mischgebietsflächen Bestand.

Ebenfalls angrenzend dargestellt sind die Landesstraßen nach Lindach, Leinzell und Iggingen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet auszuweisen. Somit kann das Vorhaben nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Flächen des Plangebiets als bestehende Gewerbebauflächen dargestellt sind. Siehe dazu Bild 3. Der Flächennutzungsplan ist somit punktuell zu ändern und die Flächen des Vorhabens sind als Sondergebiet dazustellen, siehe Bild 4. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.



AKTUELL



ZUKÜNFTIG

Bild 3 und 4: Ausschnitt FNP aktuell und zukünftig, unmaßstäblich

Der FNP-Änderung beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche ca. 0,78 ha

Bestand

Gewerbebaufläche	ca. 0,75 ha
Gemischte Baufläche	ca. 0,03 ha

Planung

Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 0,78 ha
--	-------------

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen das Flurstück 30/2 und ein Teil der Teilfläche des Flurstücks 30/4 im Bereich des Bebauungsplans „Lachenfälle IV“, rechtsverbindlich seit 28.07.2004. Der übrige einbezogene Teil der Teilfläche des Flurstücks 30/4 ist bisher nicht überplant. Der Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ umfasst dabei nicht nur das Plangebiet, sondern auch weitere Gewerbeflächen nördlich und östlich und weist dabei im zu überplanenden Abschnitt ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Weiter sind drei Vollgeschosse als Obergrenze und zur Höhenabstaffelung maximale Gebäudehöhen von 484,50 m ü. NN sowie 485,00 m ü. NN festgesetzt. Als Dachformen sind geneigte Dächer bis 15° sowie Flach-, Shed- und Tonnendächer zulässig.

Südöstlich des Änderungsbereichs besteht der Bebauungsplan „Lachenwiesen VIII“, der seit 02.08.2023 rechtsverbindlich ist und ein Mischgebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Die an das Plangebiet angrenzende Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes weist drei Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe von 484,00 m ü. NN aus. Zusätzlich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Östlich des Änderungsbereichs gilt zudem der Bebauungsplan „Lachenfälle I“, rechtsverbindlich seit 30.06.1999, der dort ein Regenrückhaltebecken mit Randeingrünungen vorsieht. Die in der Umgebung geltenden Bebauungspläne weisen somit fast ausschließlich Gewerbegebiete aus. Weitere Bebauungspläne bestehen im angrenzenden Bereich nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Naturdenkmale, Biotope oder sonstige geschützte Einzelstrukturen sowie FFH-, Vogelschutz-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Jedoch befinden sich im weiteren Umgriff einige Biotope, die von der Planung aber nicht betroffen sind. Weiterhin liegen im Umfeld Bereiche des landesweiten Biotopverbunds mit Kernräumen trockener und mittlerer Standorte sowie Suchräume, die jedoch allesamt das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überflutungsbereiche von Oberflächengewässern und ist im Rahmen der Hochwasserrisikokartierung des Landes nicht gefährdet. Wasserschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze der Landesstraße L 1075 liegt nördlich des Änderungsbereichs, so dass sich das Plangebiet hier im Bereich der Erschließungsstrecke befindet.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt. Verschiedene Leitungen kreuzen bzw. liegen innerhalb des Plangebiets.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebiets besteht das Gebäude des Edeka - Marktes. Das Gebäude hat ca. 2.000 m² Grundfläche und eine Höhe von ca. 8,5 m, mit einem flachgeneigten Satteldach. Der Anlieferungs- und Lagerbereich ist an das Hauptgebäude angebaut und hat eine Höhe von ca. 6,0 m und ist mit Flachdach ausgeprägt.

Die unbebauten Flächen sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes weitestgehend versiegelt oder teilversiegelt und dienen als Stellplatzanlage für den Markt mit Zu- und Abfahrgassen sowie als Zufahrt zur Entladung des Anlieferverkehrs. Ergänzend bestehen im Bereich der Parkplätze und unmittelbar um das Marktgebäude sowie im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen kleinere Grünflächen mit einigen Laubbäumen und Unterbepflanzungen, die zur Durchgrünung des Gebietes dienen. Darüber hinaus sind verschiedene Werbeanlagen, wie Plakatwände, Fahnen oder Werbepylonen auf dem Grundstück verteilt. Siehe dazu Bild unten.

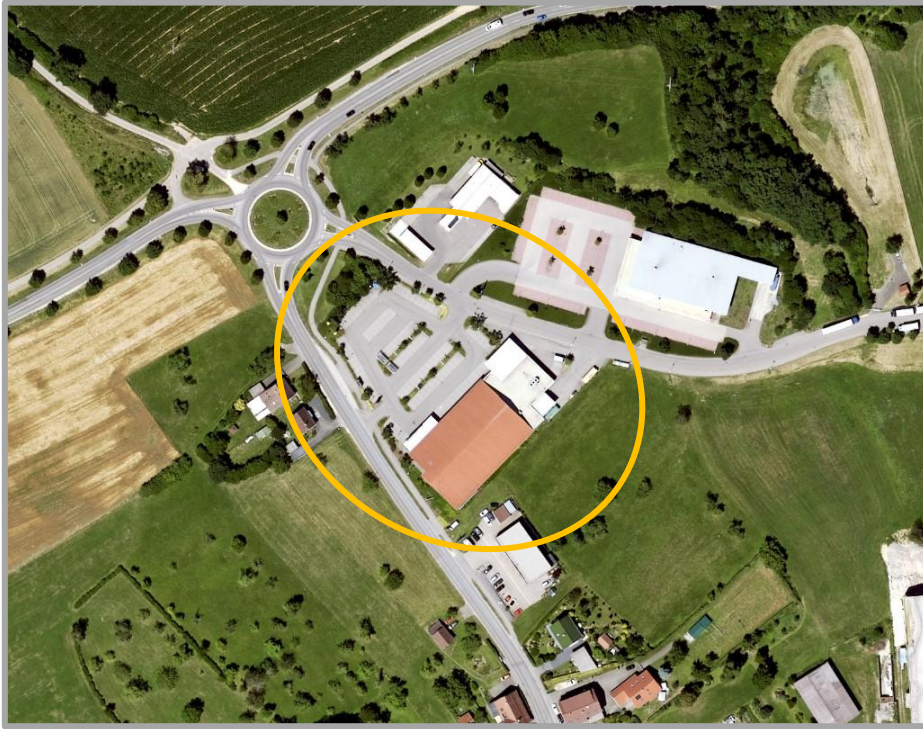


Bild 5: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Nördlich des Plangebiets besteht eine Grünfläche mit einer Gehölzgruppe, die im Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ als Pflanzbindung festgesetzt ist und der Randeingrünung des Gebiets dient. Weiter nördlich befindet sich ein Kreisverkehr, der die Landesstraßen L1156, L1075 und die Osterwiesenstraße verbindet.

Westlich und nördlich vom Geltungsbereich verläuft die Leinzeller Straße / L1075, die das Plangebiet vom Außenbereich abgrenzt. Ferner befinden sich westlich zwei Wohngebäude. Daran anschließend beginnt der Außenbereich, der hier überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, jedoch sind auch immer wieder Gehölzelemente wie Hecken, Alleen, Obstbaumwiesen oder Solitäräume in diese Flächen eingestreut.

Etwa 100 m südöstlich des Plangebietes liegt der historisch gewachsene Ortskern von Brainkofen mit einer dörflich gemischten Bebauung. Neben der landwirtschaftlichen Prägung hat sich dort auch Wohnen und Gewerbe deutlich etabliert. Die Bebauung besteht meist aus älteren Gebäuden in 1- bis 2-geschossiger Bauweise mit steilen Satteldächern, wie sie lange Zeit ortstypisch war. Auch die landwirtschaftlichen Gebäude weisen die Satteldachstruktur auf, sind teilweise aber in ihren Kubaturen deutlich größer. Dort wo die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden hat sich häufiger eine gewerbliche Nutzung etabliert.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich das Gebäude einer Autowerkstatt und zwischen der Leinzeller Straße und der Osterwiesenstraße wird aktuell das Baugebiet „Lachenwiesen VIII“ erschlossen. Weiter südöstlich und östlich bestehen bereits größtenteils bebaute gewerbliche Flächen. Teilweise sind hier auch Wohngebäude vorhanden, die im Rahmen der gewerblichen Nutzung genehmigt wurden. Die Gewerbebetriebe haben teilweise größere Dimensionen mit Gebäudehöhen von über 12,00 m.

Nordöstlich vom Änderungsbereich verläuft die Osterwiesenstraße und auch dort grenzen Flächen mit gewerblicher Nutzung an, die ebenfalls über den bestehenden Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ ermöglicht wurden.

5.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich dient der Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes auf den bisher als bestehende Gewerbebauflächen im Flächennutzungsplan 2025 der

VG Leintal-Frickenhofer Höhe ausgewiesenen und in der Realität derzeit bereits als großflächiger Lebensmittelmarkt genutzten Fläche. Die stabile Bevölkerungsentwicklung in Iggingen, die für die Zukunft einen weiteren Einwohnerzuwachs prognostiziert, trägt zu einem positiven Trend bei der Kaufkraft bei und im Hinblick auf die gute Anbindung des Standortes kann die Erweiterung des Lebensmittelmarktes begründet werden.

Die Erschließung erfolgt, wie bisher, vorwiegend über die Osterwiesenstraße und untergeordnet über die Leinzeller Straße, welche die Hauptverbindung zwischen Brainkofen und Iggingen darstellt. Der geringfügige Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens überwiegend auf externen Flächen erfolgen, da aufgrund der geringen Größe des Plangebiets in Verbindung mit der geplanten, flächenintensiven Nutzung dieser dort nicht vollumfänglich möglich ist. Ziel ist die verträgliche Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die umgebenden Strukturen.

Das bestehende Gebäude mit der geplanten Erweiterung wird in seiner Höhe und der Dachform so gewählt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild entstehen und auch die angrenzende Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird. Aufgrund der relativ ebenen bzw. eingeebneten Lage im Bereich des Plangebiets sind für den Höhenausgleich und zur Einbindung der Erweiterung in die Topographie keine größeren Geländeingriffe notwendig.

Insgesamt wird durch das Vorhaben der Siedlungsbereich von Brainkofen arrondiert bzw. es wird eine letzte Baulücke in diesem Bereich geschlossen. In Verbindung mit den bestehenden Märkten kann hier das Nahversorgungsangebot für die Gemeinde Iggingen durch die Erweiterung eines bestehenden Vollsortimenter-Marktes sinnvoll ergänzt werden. Durch die schon bestehende Bebauung und fehlenden Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte von Iggingen und die regionalplanerische Einstufung als Gemeinde mit Eigenentwicklung stellt sich das Projekt als wichtiger Baustein zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Iggingen 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 Erweiterung des bestehenden Marktes um ca. 260 m² Verkaufsfläche. Mittels der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft ergeben.

Durch die vorgesehene Planung wird ein schon bestehender großflächiger Lebensmittelmarkt geringfügig vergrößert. Für die Einwohner von Iggingen soll dadurch eine nachhaltige Stärkung des Nahversorgungsangebots an Waren des täglichen Bedarfs gesichert und der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung soll damit Rechnung getragen werden. Die bisher als bestehende Gewerbebauflächen dargestellten Bereiche sollen daher zukünftig als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege operationalisiert in die Schutzgüter bzw. Faktoren (a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und (d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Erfassung und Beurteilung aller Schutzgüter würde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getrennt und verbal-argumentativ erfolgen, hinsichtlich des fortgeschrittenen Erarbeitungsstandes wird aber auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen, der auch Teil des Bebauungsplanes ist.

6.2 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der vorgesehene Änderungsbereich wird bereits weitgehend von einem Lebensmittelmarkt genutzt und soll nun für eine Erweiterung des Marktes ergänzt werden. Die bisher nicht überplante

Teilfläche ist eine letzte Restfläche zwischen den Baugebieten „Lachenfälle IV“ und „Lachenwiesen VIII“. Durch den bereits bestehenden Markt mit Stellplatzanlagen und Grünflächen sind die Planungsoptionen auf den vorliegenden Bebauungsplan beschränkt. Alle Alternativen zur Planung, die in jedem Fall dann einen Neubau des gesamten Marktes mit allen Außenanlagen zur Folge hätten, würden einen erheblich größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten. Dennoch wurde zur Klärung dieses Aspekts eine detaillierte Alternativenprüfung im Antrag auf die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens bezüglich der regionalplanerischen Ziele für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der Änderung des FNP bzw. der Änderung des Bebauungsplanes „Lachenfälle IV“ erarbeitet. Der Antrag wird im späteren Verfahrensschritt dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, darauf wird entsprechend verwiesen.

7.0 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher hauptsächlich über die Osterwiesenstraße, wo im Plangebiet eine Zu- und Abfahrt zulässig ist. Weiter wird das Gebiet auch von der Leinzeller Straße / L1075 aus über eine reine Zufahrt erschlossen. Die Leinzeller Straße stellt als L 1075 auch die Anbindung des Gebiets an den überörtlichen Verkehr sicher. Die Osterwiesenstraße ist mit einer 6,50 m breiten Fahrbahn und einem auf der Südseite angebauten 1,50 m breiten Gehweg ausgebaut. Sie ist damit für den Begegnungsfall Lkw / Lkw ausgebaut. Zusätzlich bestehen in der Osterwiesenstraße immer wieder wechselseitig öffentliche Stellplätze als Längsparker. Die Leinzeller Straße / L1075 ist für eine Landesstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,00 m ausgebaut und verfügt über einen Fuß- und Radweg auf der Ostseite, der durch Grünflächen von der Fahrbahn abgetrennt ist. Dieser Fuß- und Radweg ist mit einer Breite von ca. 2,50 m ausgebaut. Auf Höhe des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Brainkofen Edeka“, die einen Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen, diese ist auch auf eine mögliche Erweiterung ausgelegt und die Entwässerung erfolgt wie bisher zur Osterwiesenstraße hin.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	23.04.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom	bis
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)	am	...
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom	bis
7.	Feststellungsbeschluss (analog § 10 Abs. 1 BauGB)	vom
8.	Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)	vom
9.	Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung	vom