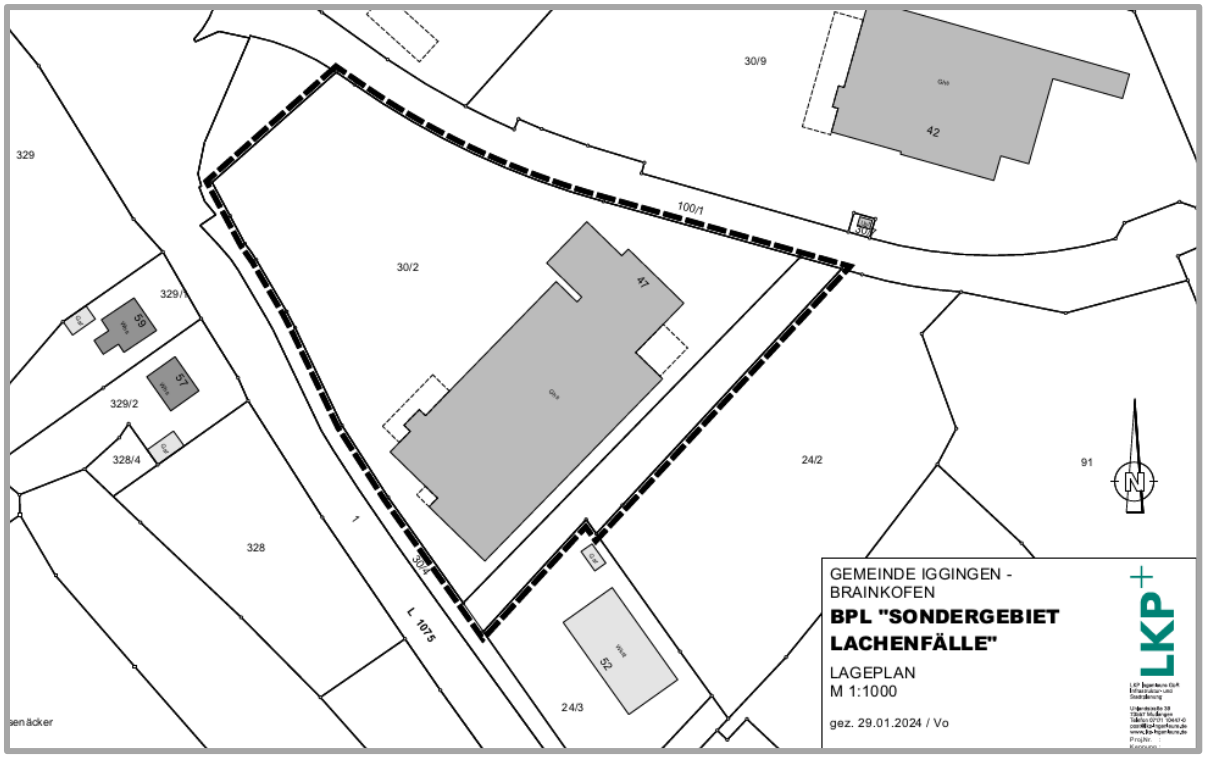
Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Lachenfälle“ in Iggingen, Brainkofen

Der Gemeinderat der Gemeinde Iggingen hat am 28.07.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lachenfälle“ gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt. Dabei sollen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet werden. Weiter werden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 30/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 30/4 der Flur 1 der Gemarkung Brainkofen der Gemeinde Iggingen und hat eine Fläche von ca. 0,78 ha. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebiets ist der Lageplan des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 29.01.2024.



Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendige Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist am Standort bereits etabliert, das Gebäude entspricht aber nicht mehr einer zeitgemäßen Warenpräsentation und kann den aktuellen Entwicklungen im Lebensmittelhandel nicht mehr Rechnung tragen. Es ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.340 m² auf max. 1.600 m² vorgesehen. Dadurch soll eine Nachverdichtung am Standort entstehen, die auch eine bauliche Lücke zwischen den Gewerbegebieten „Lachenfälle“ und „Lachenwiesen“ schließt. Vorgesehen ist dabei die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

Maßgebend für die Inhalte des Bebauungsplanes sind der Lageplan und die textlichen Festsetzungen des Planungsbüros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 15.04.2024. Dem Bebauungsplan wird die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1) des Planungsbüros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 15.04.2024, der Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) des Planungsbüros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 15.04.2024, die Auswirkungsanalyse „Modernisierung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Iggingen unter Berücksichtigung der Versorgungssituation in der VG Leintal Frickenhofer Höhe“ (Anlage 3) des Büros GMA, Ludwigsburg vom 18.12.2023, die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Anlage 4) des Ingenieurbüros Blaser, Esslingen vom Januar 2024, der Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E1 des Büros LKP Ingenieure, Mutlangen vom 28.07.2025 sowie der Bescheid über die Zulässigkeit einer Abweichung von Plansatz (PS) 3.3.7.2. (Z) S. 2 –

Integrationsgebot – des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2022 des Regierungspräsidiums Stuttgart, Stuttgart vom 28.05.2025 als Anlagen beigefügt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:
Die Öffentlichkeit hat nun die Gelegenheit, Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Gleichzeitig besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. In dieser Zeit können – elektronisch, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeinde Iggingen abgegeben werden. Ebenfalls im gleichen Zeitraum erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Diese Bekanntmachung, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen, der Entwurf zum Bebauungsplan „Sondergebiet Lachenfälle“ mit Begründung und Umweltbericht sowie die weiteren Anlagen können in der Zeit vom 17.10.2025 bis zum 17.11.2025, je einschließlich, auf der Internetpräsenz der Gemeinde Iggingen unter www.iggingen.de/leben-soziales/bauen/bebauungsplaene abgerufen werden. Im gleichen Zeitraum liegen diese Unterlagen im Rathaus Iggingen (Marktplatz 6, 73574 Iggingen), Erdgeschoss, Foyer, während der Dienststunden zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Zusätzlich liegen bereits folgende Arten umweltbezogener Stellungnahmen vor:

Art der umweltbezogenen Informationen	**Urheber**	**Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themen**
Umweltbericht	LKP Ingenieure	Tiere / Artenschutz • Habitatpotenzial für Brutvögel in den bestehenden Bäumen im Bereich der Stellplätze; • Bei Erhalt der Bestandsbäume sind keine Konflikte für diese Tiergruppe zu erwarten; • ansonsten keine geschützten Tierarten negativ durch Planung betroffen (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Ingenieurbüro Blaser – Anlage 4) • insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten; Pflanzen und ihre Lebensräume • Wiesenflächen durch intensive Nutzung vorbelastet und artenarm • artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten; Boden / Fläche • Verlust von Boden durch Bebauung führt zu geringfügigen Beeinträchtigungen • Überwiegender Teil des Plangebiets aber bereits bebaut und durch Versiegelung und Nutzung intensiv vorbelastet; • Schutzgut daher insgesamt wenig Empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen; Wasser • durch kleinere Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers;

		• Grundwasser und Oberflächengewässer nicht wesentlich beeinflusst; • Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut durch Planung zu erwarten; Klima / Luft • ungestörter Luftaustausch durch Siedlungsrandlage; • Plangebiet nur mit sehr geringer Bedeutung für Kaltluftproduktion; Landschaftsbild / Erholung • durch bestehende anthropogene Überformung vorbelastet, bei Erhalt vorhandener Grünstrukturen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild; • Naherholungsfunktionen nicht betroffen Mensch • gewisse Mehrbelastung von Verkehr und Lärm in bestehendem Gewerbegebiet Kultur- und Sachgüter • keine vorhanden Wechselwirkungen • keine vorhanden Sonstige • Regionalplanerische Ziele werden eingehalten.
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	Ingenieurbüro Blaser	Gutachterliche Prüfung der Habitatpotenziale im Plangebiet sowie Relevanzprüfung für seltene und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten • Brutvögel einzige ggf. betroffene Tiergruppe, allerdings nur bei größeren Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand; • Sonstige artenschutzrechtliche Konflikte können von vornherein ausgeschlossen werden.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LRA Wasserwirtschaft LRA Landwirtschaft	• Hinweise zu geologischen und bodenkundlichen Grundlagen; • Hinweise zu ingenieurgeologischen Themen, wie Ausgangsgestein, Auffüllungen usw; • Hinweise zur Hydrogeologie; • Anregungen zu den textlichen Festsetzungen bezüglich Dachbegrünung; • Hinweise zu den Eingriffen in das Schutzgut Boden; • Anmerkungen zur Landbauwürdig-keit der vorhandenen Böden und deren Vorrang vor Fremdnutzungen; • Hinweis zur Abstimmung externer Ersatzmaßnahmen mit der Landwirtschaft;

	LRA Naturschutz RP Stuttgart - Raumordnung	• Anregung das errechnete Eingriffsausgleichsdefizit möglichst innerhalb des Plangebiets auszugleichen; • Hinweis, dass durch zu geringen Wurzelraum bei Bäumen der errechnete Zuwachs an Stammumfang nicht erreicht wird; • Hinweis auf Anpassung der Pflanzgebote bezüglich der bereits bestehenden Bauleitplanung; • Hinweis auf Bundesraumordnungsplan Hochwasser und die Berücksichtigung von dessen Zielen hinsichtlich Starkregen in der Planung;

Stellungnahmen zum Vorentwurf können bis zum 17.11.2025 bei der Gemeinde Iggingen, Marktplatz 6, 73574 Iggingen, oder per Mail unter info@iggingen.de/ abgegeben werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Iggingen, den 15.10.2025

Tobias Feldmeyer
Bürgermeister