

LKP Ingenieure GbR  
Uhlandstraße 39  
73557 Mutlangen

Kontakt Herr Bullinger  
michael.bullinger@ostalbkreis.de

Zimmer 339  
Telefon 07361 503-1363  
Telefax 07361 503-581363

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2024/022  
IV/41.1-621.41 MB/Ge

Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben vom

Aalen, 04.06.2024

## Bebauungsplan "Sondergebiet Lachenfälle" in Iggingen-Brainkofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

### Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur

(Herr Deininger, Tel. 07961 567-3231)

1. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets hat über die bereits bestehenden Zufahrten zu erfolgen. Neuen Zufahrten in das Sondergebiet wird von hier aus nicht zugestimmt.
2. An der Zufahrt in die L 1075 sind Sichtfelder mit den Abmessungen 70/5/70 m im Bebauungsplan vorzusehen und von jeder sichthindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über der Fahrbahnoberfläche der Landesstraße gelten. Die angegebenen Maße beziehen sich auf die Mitte der auf den Knotenpunkt zuführenden Fahrspur der Kreisstraße bzw. Erschließungsstraße (§ 25 Abs. 1 u. § 28 Abs. 2 Straßengesetz).

Die notwendigen Sichtfelder sind durch entsprechenden Einschrieb und Kennzeichnung gem. Planzeichenverordnung im Lageplan des Bebauungsplanes sicherzustellen.

3. Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Landesstraße nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzu-

führen.

4. Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Landesstraße in Anspruch genommen werden müssen, ist ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur einzureichen (§ 21 Abs. 1 StrG).
5. Die vorhandene ordnungsgemäße breitflächige Ableitung (Versickerung) des anfallenden Oberflächenwassers über die Bankett- und Böschungflächen der Landesstraße ist zu gewährleisten. Eventuell erforderliche Änderungen sind im Bebauungsplan entsprechend darzustellen und auf Kosten der Gemeinde als Veranlasser herzustellen und zu unterhalten.

### **Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht**

#### Gewerbeaufsicht

(Frau Wurmbrand, Tel. 07361 503-1183)

Ziel der Planung ist es die Planungsvoraussetzungen für die Erweiterung des EDEKA-Marktes zu schaffen. Die Verkaufsfläche soll dabei um 260 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Das Plangebiet ist als Sondergebiet ausgewiesen für großflächigen Einzelhandel mit Stellplätzen.

Wir teilen die Einschätzung, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, insbesondere auf die angrenzenden Siedlungsbereiche, zu erwarten sind.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.

### **Geschäftsbereich Wasserwirtschaft**

(Herr Bango, Tel. 07961 567-3430)

#### Abwasserbeseitigung

Es werden folgende Anmerkungen gegeben:

Der Textteil Ziffer 2.1.2. widerspricht der Ziffer 2.5. in gewisser Weise. Da Dachbegrünung gefordert werden, sollte die Ziffer 2.5 bzw. in der Begründung Ziffer 5.4 angepasst werden.

#### Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Keine Anregungen und Hinweise.

#### Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine Anregungen und Hinweise.

#### Altlasten und Bodenschutz

Hinweis:

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen oder

durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Bodens wird im Umweltbericht mit 4968 Ökopunkten bilanziert. Die vom Planer durchgeführte Bilanzierung wird fachlich anerkannt. Es steht noch nicht fest, durch welche Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert oder ausgeglichen werden soll. Die geplanten Maßnahmen müssen im Rahmen einer gesamt naturschutzrechtlichen Betrachtung mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.

### **Geschäftsbereich Landwirtschaft**

(Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)

Die Gemeinde Iggingen plant am nördlichen Ortsrand von Brainkofen ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Anlass hierfür ist die notwendige Erweiterung des dort angesiedelten Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 30/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 30/4 der (Gemeinde Iggingen, Gemarkung Brainkofen) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha. Ca. 0,72 ha des Plangebietes sind bereits im bestehenden Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen.

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, ist das Plangebiet als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Und im Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands „Leintal – Frickenhofer Höhe“ ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Bestand festgesetzt.

Ein geringer Teil der Erweiterungsfläche des Flurstückes 30/4 (ca. 0,06 ha) werden von einem ortsansässigen Landwirt als Wiese bewirtschaftet. Diese Fläche würde der Landwirtschaft mit Realisierung des Vorhabens dauerhaft entzogen werden.

Die Fläche ist in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I eingestuft.

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Für den ökologischen Ausgleich ist u. a. die externe Ersatzmaßnahme E1 „Ökokontomaßnahme Iggingen“ geplant. Laut den Planunterlagen hat die Gemeinde Iggingen an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet bereits Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen durchgeführt und diese dem kommunalen Ökokonto zugeführt. Im weiteren Verfahren wird definiert, welche dieser Maßnahmen für den Eingriff verrechnet werden soll. Deshalb können die Auswirkungen des Vorhabens auf landwirtschaftliche Belange noch nicht abschließend beurteilt werden.

Unter der Maßgabe, dass für die externe Ersatzmaßnahme E1 höchstens landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, die nach der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzflur bewertet sind, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht zur Ausweisung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

### **Geschäftsbereich Vermessung und Geoinformation**

(Frau Bengelmann, Tel. 07361 503-5449)

Der Geschäftsbereich Vermessung und Geoinformation des Landratsamtes Ostalbkreis hat zu den vorliegenden Planunterlagen für die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Geschäftsbereich Straßenverkehr**

(Frau Presser, Tel. 07361 503-1535)

1. Von Photovoltaikanlagen dürfen für die Verkehrsteilnehmer im Zuge der an der Anlage vorbeiführenden Straßen keine verkehrsgefährdenden Beeinträchtigungen, wie z.B. Blendwirkungen usw. ausgehen.
2. Die erforderlichen Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Straße gelten.
3. Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf bestehende Verkehrszeichen nicht beeinträchtigt / behindert werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt oder geblendet werden.

### **Sachgebiet Naturschutz**

(Frau Kosak, Tel. 07361 503-1369)

#### **Eingriff/Ausgleich**

Entsprechend der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führt die Planung zu einem Kompensationsdefizit von ca. 5.500 Ökopunkten.

Dieses Defizit soll durch die Ersatzmaßnahme E1 „Ökokontomaßnahme“ mittels Ökopunkten aus dem kommunalen Ökokonto ausgeglichen werden. Im weiteren Verfahren ist uns die zugeordnete Ökokontomaßnahme bzw. ein aktueller Auszug des Ökokontos der Gemeinde Iggingen mit der Berücksichtigung des o. g. Bebauungsplans vorzulegen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, das Kompensationsdefizit möglichst innerhalb des Geltungsbereiches, z.B. durch zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich der versiegelten Stellplatzflächen, auszugleichen.

Allerdings ist standortbedingt, insbesondere aufgrund des geringen Wurzelraumes, der bilanzierte Zuwachs der geplanten Bäume nicht zu erwarten.

Zudem sind im Lageplan Pflanzgebote für Laubbäume auf Flächen eingetragen, für die bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ Pflanzgebote festsetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dahingehend zu überarbeiten.

### Artenschutz

Die Artenschutzbelange wurden in der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung des Ingenieurbüros Blaser vom Januar 2024 nachvollziehbar abgehandelt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, wenn die Hinweise in den textlichen Festsetzungen unter 5.8 „Naturschutz“ (Vermeidung von Vogelschlag, Schutz von Kleintieren, insektenfreundliche Beleuchtung) beachtet bzw. umgesetzt werden.

Zudem sind die Rodungszeiten für Gehölze (zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar) einzuhalten.

### Kreisbaumeisterstelle Schwäbisch Gmünd

(Frau Hanreich, Tel. 07171 32-4212)

Gegen den geplanten Bebauungsplan "Sondergebiet Lachenfälle" bestehen von Seiten der Kreisbaumeisterstelle keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass entsprechend VwV Stellplätze

- 1 KFZ-Stellplatz pro 20 qm Verkaufsnutzfläche sowie
- 1 Fahrrad-Stellplatz pro 50 qm Verkaufsnutzfläche

nachzuweisen sind.

Im Moment stehen auf dem Baugrundstück ausreichend Flächen für Stellplätze zur Verfügung. Es kann jedoch nicht abgeschätzt werden, ob dies auch nach der vorgesehenen Gebäudeerweiterung der Fall ist.

Außerdem sollte geklärt werden, wie mit den bereits bestehenden versiegelten Stellplatzflächen umzugehen ist.

Sind diese im Zusammenhang mit der Gebäudevergrößerung dann entsprechend der neuen Vorgabe zur Gestaltung von Stellplätzen, Ziffer 2.4 zu entsiegeln?

Die Stellungnahme des Geschäftsbereiches Gesundheit wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Bullinger

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

#### **Hinweis zur Einreichung der Unterlagen:**

Im Zuge der Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge bitten wir Sie, künftig die Unterlagen nur noch digital (bitte auch keine CDs) zur Verfügung zu stellen:

- per Email: [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de)

- über unseren SubmitBox Link: <https://secutrans.ostalbkreis.de:443/submit/baurecht>
- Veröffentlichung auf Ihrer Homepage
- von Ihnen mitgeteilter Link

Ihre Anfrage auf Stellungnahme richten Sie bitte an die Email-Adresse [baurecht@ostalbkreis.de](mailto:baurecht@ostalbkreis.de).