



GEMEINDE : IGGINGEN
GEMARKUNG : IGGINGEN
FLUR : (1) BRAINKOFEN
KREIS : OSTALBKREIS



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET LACHENFÄLLE“

ANERKANNT: GEMEINDE IGGINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.04.2024

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

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	8
5.1	ALLGEMEINES	8
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.4	GRÜNORDNUNG	11
5.5	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
6.1	BELANGE DER UMWELT	14
6.2	SONSTIGE BELANGE	14
6.3	MASSNAHMEN	17
7.0	VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEVERFAHREN, KOSTEN	17
II	UMWELTBERICHT	18
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	18
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	18
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	19
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	23
5.0	MASSNAHMEN	24
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	26
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	29
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	30
9.0	MONITORING	30
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	31
11.0	TABELLEN	33

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). Trotz der überaus reizvollen Wohnlage und einer wachsenden Bevölkerungsentwicklung hat sich die Gemeinde ihren ländlichen Charakter erhalten. Neben verschiedenen Wohngebieten hat sich im Ortsteil Brainkofen auch ein sehr leistungsfähiges Gewerbegebiet entwickelt, wodurch insgesamt ein ausgewogener Nutzungsmix aus Gewerbe, Landwirtschaft, Dienstleistungen und Wohnen im Gemeindegebiet gegeben ist.

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 Täferrot.

Iggingen liegt als nichtzentraler Ort regionalplanerisch außerhalb der Entwicklungsachse des Remstales, jedoch noch in der Randzone des Verdichtungsraumes Stuttgart. 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.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Brainkofen im Bereich zwischen den Landesstraßen L 1075 und L 1157 sowie den bestehenden Gewerbegebieten an der Osterviesenstraße. Das Baugebiet liegt auf ca. 475 m über NN und befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich der Ortsmitte von Iggingen (Rathaus).

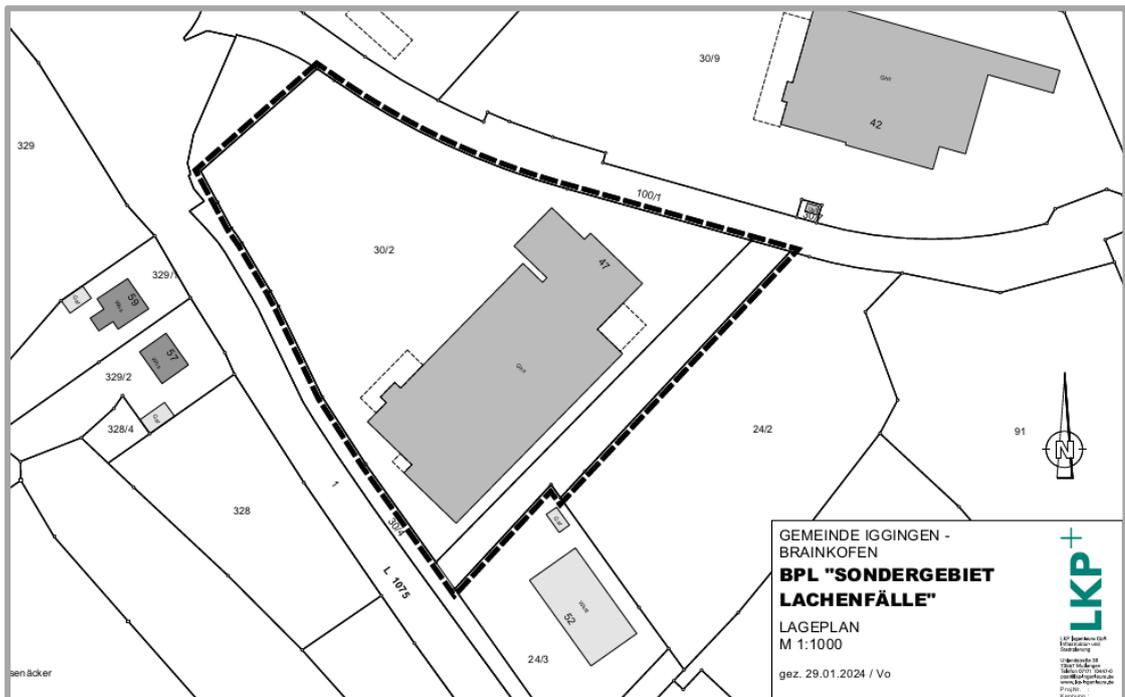


Bild 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft gehört naturräumlich zum östlichen Albvorland und wird durch die von den Lias-Platten geprägten weichen Landschaftsformen auf der Höhe gekennzeichnet, die jedoch an den Kanten zu den Flusstälern steiler abfallen. Das Plangebiet liegt auf einer relativ flachen Anhöhe südwestlich des Leintales.

Das Gelände fällt allmählich von Süden nach Norden ab. Dabei befindet sich der Hochpunkt des Geländes an der Leinzeller Straße und liegt bei 475,50 m ganz im Süden. Das bestehende Marktgebäude befindet sich dabei ca. 2 m tiefer und nivelliert die Höhen zwischen Leinzeller Straße und Osterwiesenstraße. Nordwestlich des Gebäudes, befinden sich die dem Einkaufsmarkt zugeordneten Stellplätze mit Durchgrünung und Neben- sowie Werbeanlagen. Die Fläche ist auf das Erdgeschossniveau des Marktes bezogen und ebenfalls eingeebnet. Die Geländeneigung im Geltungsbereich ist somit nicht mehr natürlich, der Höhenunterschied zwischen tiefstem und höchstem Punkt beträgt ca. 4 m.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das Gebiet im Bereich der Stufenlandschaft des Albvorlandes und wird im Plangebiet durch die Schichten des Schwarzen Juras gebildet, vor allem des Lias α im nördlichen Teil und noch überdeckenden Schichten des Lias β im südlichen Teil. Die Böden sind hier meist schwere, zähe Verwitterungsböden aus Lias-Tonen und -Mergeln und verhalten sich gegen Luft, Wasser und Wärme eher zutrittsablehnend. Daher werden die Flächen vor allem als Wiesen oder Obstbaumwiesen genutzt. Der Baugrund ist gut und größtenteils sehr gut belastbar.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 30/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 30/4 der Flur 1 der Gemarkung Brainkofen, der Gemeinde Iggingen, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha. Siehe dazu Bild 1 auf Seite 3.

Das Flurstück 30/2 befindet sich in Privateigentum, das Flurstück 30/4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 30/4 soll nach Abschluss des Verfahrens an den Marktbetreiber verkauft werden.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 0,78 ha
<i>Bestand</i>	
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,72 ha
Wiesenfläche	ca. 0,06 ha
<i>Planung</i>	
Sondergebiet	ca. 0,78 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Plangebiet ist durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb geprägt, der sich am Standort etabliert hat und nun eine Erweiterungsmöglichkeit benötigt. Dabei soll die Verkaufsfläche des Marktes um 260 m² erweitert werden. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügigere 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. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung. Unmittelbare Sortimentserweiterungen sind hiermit jedoch nicht verbunden. Der Edeka-Markt in Iggingen wird auch nach seiner Erweiterung ein betreibertypisches Sortimentsspektrum offerieren, das sich nicht signifikant von anderen Edeka-Märkten in der Region unterscheidet.

Der bestehende Standort bildet derzeit den räumlichen Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde Iggingen und ist gut frequentiert. Das Sortiment des Standortes wird durch den Vollsortimenter Edeka sowie den Lebensmitteldiscounter Lidl bestimmt. Der Versorgungsstandort ist etabliert und 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. Das Plangebiet ist bereits im bestehenden Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen. In diesem Bereich wurde bereits ein Lebensmittelmarkt genehmigt und gebaut, dessen Verkaufsfläche die Grenze von 800 m² aber überschreitet. Eine geplante Erweiterung des Betriebes lässt sich daher im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung nicht realisieren, weshalb eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich wird. Da zusätzlich noch in geringfügigem Ausmaß bisher nicht überplante, grundsätzlich aber dem Innenbereich zuzuschreibende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebiets (SO) für großflächigen Einzelhandel erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, soweit erforderlich, an die konkreten Planungen zur Erweiterung des Marktes angepasst werden.

Mit Blick auf die Nahversorgung der Bevölkerung von Iggingen besteht ein großes öffentliches Interesse an der zukunftsfähigen Ausrichtung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels, was auch zum Erhalt von Arbeitsplätzen beiträgt. Für die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, gültig seit 01.08.1998, liegt die Gemeinde Iggingen als nicht-zentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachse Stuttgart - Aalen, jedoch noch in der Randzone des Verdichtungs-bereichs Stuttgart. Die Gemeinde ist dabei dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Leinzell im Gemeindeverwaltungsverband Leintal – Frickenhofer Höhe“ zugeordnet. Das Plangebiet ist dort als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Siehe Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan (unmaßstäblich)

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

In einiger Entfernung nördlich befinden sich zudem ein Landschaftsschutzgebiet, das jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Südlich vom Plangebiet sind die Fläche 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 des Gemeindeverwaltungsverbands „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. Siehe dazu Bild 3.

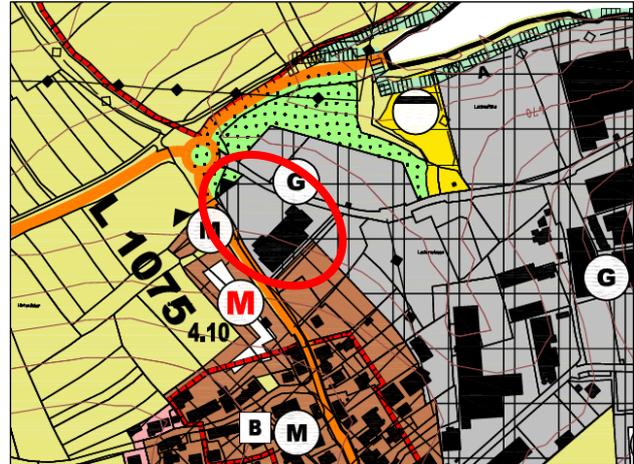


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Aufgrund der Ausweisung der Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel kann der vorliegende Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und die Plangebietsflächen dort zur Sonderbaufläche angepasst.

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 Plangebiets 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 Plangebiets 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, Biotop- oder sonstige geschützte Einzelstrukturen sowie FFH-, Vogelschutz-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Jedoch befinden sich im weiteren Umgriff einige Biotop- , die jedoch von der Planung 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 Plangebiets, so dass sich das Plangebiet hier im Bereich der Erschließungsstrecke befindet.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt. Verschiedene Leitungen kreuzen bzw. liegen innerhalb des Plangebiets. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 7.0 wird verwiesen.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend versiegelt oder teilversiegelt und dienen als Stellplatzanlage für den Markt mit Zu- und Abfahrtsgassen 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 4.

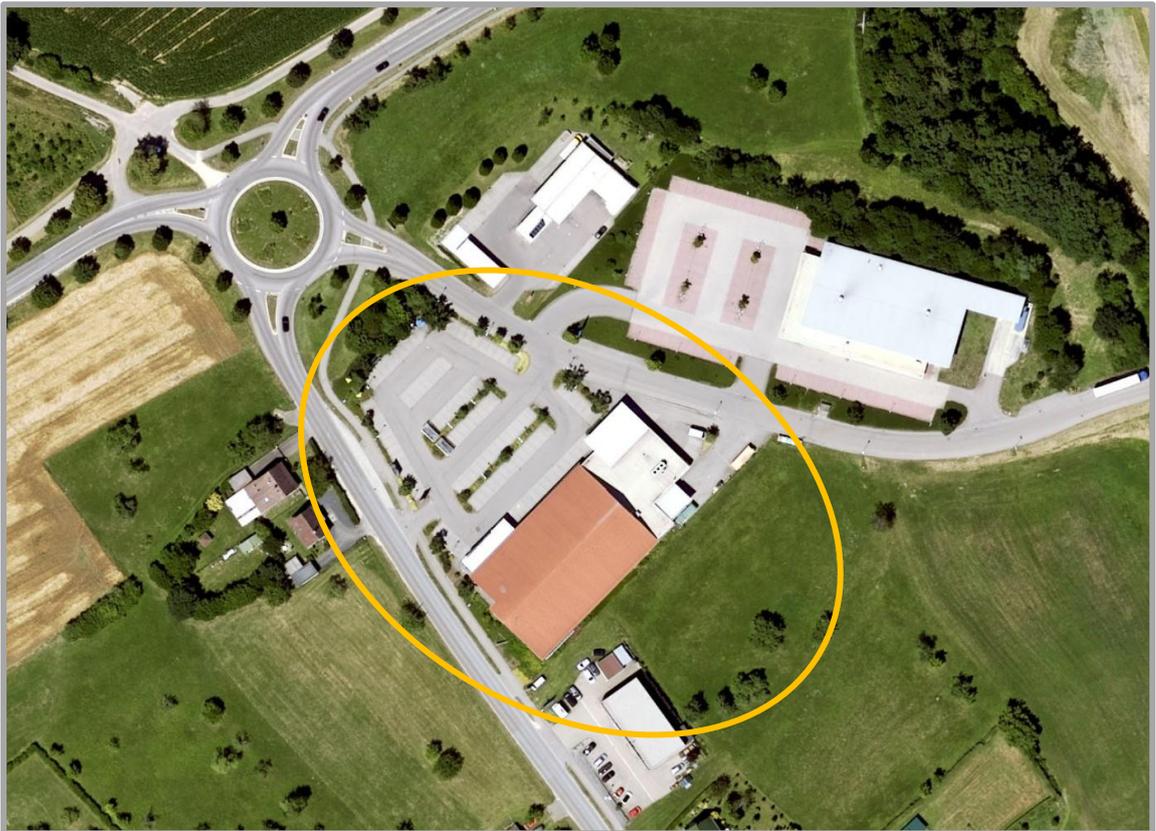


Bild 4: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

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

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendige Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes im Ortsteil Brainkofen in Iggingen. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist am Standort bereits etabliert, das Gebäude entspricht aber nicht mehr einer zeitgemäßen und kundenorientierten Warenpräsentation und kann dabei den aktuellen Entwicklungen im Lebensmittelhandel nicht mehr genügen. Aus diesem Grund soll der Markt durch einen Anbau erweitert werden. Dabei ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.340 m² auf max. 1.600 m² vorgesehen. Dafür ist die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstück 30/4 erforderlich.

Ziel ist einen moderneren Markttyp zu ermöglichen, der eine sehr viel großzügigere und attraktivere Präsentation der Waren zulässt, eine umfangreiche Erweiterung des Sortiments ist nicht vorgesehen. Der Standort ist auch weiterhin geeignet, da er als Nahversorgungsstandort etabliert ist und in erster Linie die Nahversorgungsfunktion für die Gemeinde Iggingen erfüllt. Mit seiner Lage an einem Knotenpunkt der Landestraßen L 1156 und L1075 ist er zudem verkehrlich sehr gut angebunden.

Aufgrund einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in Iggingen, die für die Zukunft einen weiteren Einwohnerzuwachs prognostiziert, eines positiven Trends bei der Kaufkraft und im Hinblick auf die gute Anbindung des Standortes kann die Erweiterung der Verkaufsflächen begründet werden. Gleichzeitig ist es im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wichtig, vorhandene Standorte leistungsfähig zu erhalten, um weiteren Ausweisungen von Einzelhandel auf der grünen Wiese vorzubeugen. Diesem Grundsatz trägt die Planung Rechnung.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 1.600 m² überschreitet das Vorhaben, wie bereits heute schon, die Grenze zur Großflächigkeit. Damit ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Daher sind bereits auf Ebene der Bauleiplanung die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Diesbezüglich wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die auf diese Rahmenbedingungen eingeht und eine Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf städtebauliche und raumordnerische Belange bewertet. Diese Analyse ist dem Bebauungsplan als Anlage 3 beige-

fügt. Dabei sind insbesondere auch die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Ostwürttemberg betrachtet. Die Ergebnisse der Analyse sind in Kap. 6.2 kurz zusammengefasst.

Der in diesem Bereich bestehende Bebauungsplan „Lachenfälle IV“ weist für die Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Großflächiger Einzelhandel ist im Bereich eines Gewerbegebietes aber nicht genehmigungsfähig. Aufgrund des Erweiterungswunsches des dort bereits ansässigen Lebensmittelmarktes muss daher nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Rahmenbedingungen so anpasst, dass das Vorhaben möglich wird. Dabei ist eine Umwandlung der Fläche von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Sondergebiet erforderlich. Ergänzend sind zudem einige andere Festsetzungen anzupassen.

Mit der Planung sollen die raumordnerischen und städtebaulichen Zielsetzungen berücksichtigt und die Nahversorgung der Bevölkerung von Iggingen langfristig gesichert werden.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

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.

Planerisch wird die bestehende Zufahrtssituation aufgenommen. So sind auch zukünftig von der Leinzeller Straße aus nur Zufahrten in das Sondergebiet zulässig und auch nur an der bisher schon bestehenden Einmündung. An der Osterwiesenstraße sind an der im Lageplan gekennzeichnete Stelle auf maximal 10 m Breite Zu- und Ausfahrten zulässig.

Das Plangebiet ist bezüglich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Dennoch wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nur in unterirdischer Bauweise zulässig sind. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in Kap.7.0.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung ist in diesem Bereich im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² zulässig.

Das zulässige Sortiment ist beschränkt auf Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes sind zentrenrelevante Sortimente wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung und Haushaltswaren nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der zulässigen Sortimente bzw. Randsortimente nicht zu erwarten, da damit ein ausreichender Schutz für die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindeverwaltungsverband gewährleistet werden kann. Der bereits großflächige Lebensmittelmarkt dient damit weiterhin nur der Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Iggingen.

Weitere der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer, Trafostation usw. sind ebenfalls zulässig.

Die Verkaufsfläche ist so definiert, dass zur Verkaufsfläche alle dem Kunden zugänglichen Flächen zählen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge. Ebenfalls einzurechnen sind auch Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs.

Die im Sondergebiet zulässigen Anlagen dienen den in Kap. I.2.0 und I.5.1 dargelegten Zielen. Die Begrenzung der Verkaufsflächen und der Sortimente soll die Einordnung des Marktes in die örtliche Struktur des Einzelhandels gewährleisten, so dass keine negativen wirtschaftlichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Einzelhandelslandschaft im Gemeindeverwaltungsverband Leintal – Frickenhofer Höhe und deren Einzugsbereichen entstehen können. Auf die weiteren Ausführungen insbesondere in Kap. 6.2.1 und in der Wirkungsanalyse zur Vergrößerung eines Edeka-Lebensmittelmarktes in Iggingen als Anlage 3 wird verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das Gebiet ausreichend definiert. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt $GRZ=0,50$. Aufgrund des hohen Überbauungsgrades im Zusammenhang mit den erforderlichen Parkplätzen darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO im SO bis zu einer $GRZ = 0,90$ überschritten werden, sofern die im Textteil genannten Bedingungen zur wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung der Stellplätze sowie die sonstigen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und Reduzierung der versiegelten Flächen eingehalten werden. Damit können die Ziele zur Reduzierung der Flächenversiegelung berücksichtigt werden, die insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden/Fläche und Wasser minimieren.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die maximale Gebäudehöhe im SO mit 10,00 m definiert, wodurch auch die mögliche Gebäudekubatur entsprechend begrenzt wird. Damit fügt sich das geplante Marktgebäude mit seiner Höhe in die Umgebung ein. Die zulässige Höhe bezieht sich auf die im Plan festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Damit kann insgesamt den gestalterischen Anforderungen für eine Einbindung des geplanten Marktes in die Umgebung Rechnung getragen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und überdachte Stellplätze, Sichtfelder

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Mit dieser Festsetzung werden für das Gebiet die innerhalb der Baugrenzen möglichen Gebäudegestaltungen flexibilisiert, wodurch mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt wird. Die dadurch möglichen größeren Gebäudelängen erfordern aber auch gewisse Gestaltungsvorschriften, die eine Gliederung der Fassade gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl können die Sondergebietsflächen entsprechend der bestehenden Bebauung gut ausgenutzt werden und die Planung trägt damit dem gesetzlich verankerten Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Zudem sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die dem Betrieb zugeordnete baulichen Anlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, ein Werbepylon, überdachte Fahrradstellplätze, Freilagerbereich, Trafos, Überdachungen von Stellplätzen zur Belegung mit Solaranlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzbindungen/Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese sind im Rahmen der Einzelhandelsnutzung auch nicht erforderlich. Überdachte Stellplätze (Carports) können vorgesehen werden, jedoch sind diese nur zulässig, wenn sie mit Anlagen zur Solarnutzung belegt werden. Stellplätze sind

innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür mit „St“ ausgewiesenen Flächen zulässig. Damit ist den Zielen des geplanten Vorhabens Rechnung getragen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen, auch ohne Einzeichnung im Plan, bei privaten Zu- und Abfahrten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Leitungsrechte

Zur Haltung und Unterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden zwei Leitungsrechte festgesetzt und im Lageplan dargestellt. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzeln-de Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

Vorkehrungen zum Lärmschutz

Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ggf. erforderlichen ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräume müssen zur planerischen Vorsorge geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz, insbesondere gegenüber den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, vorgesehen werden. Dazu darf in diesen ruhebedürftigen Räumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann durch den Einbau von schallmindernden Bauteilen, einer entsprechenden Orientierung der Räume oder ähnlichem im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Gebäudes und des zukünftigen Geländes mit einer Höhe von 473,15 m ü.NN zwingend mit einer Abweichung von maximal + / - 50 cm festgesetzt.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit Gebäude, aus gestalterischen Gründen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies dient dem Ziel, dass verunstaltende Wirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum vermieden werden.

5.4 GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zu den Belangen von Umwelt, Natur und Landschaft sind in der Planung integriert. Dazu sind auf Basis des Bestands, siehe dazu die Kapitel I.4.0 und I.6.1.2, grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden bzw. zumindest verringern sollen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, die von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt ist, soll die Planung den Zielen für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung tragen. Die wesentlichsten Maßnahmen sind:

- Pflanzgebot für Laubbäume
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Pflanzgebot für Durchgrünung. Durchgrünung der Baugebietsflächen mit einheimischen Laubbäumen, was insbesondere zur Stärkung von Trittsteinbiotopen beitragen soll. Dabei ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 1 anzupflanzen (Textteil Ziffer 1.11.2).
- Unzulässigkeit nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Nr. 1.11.3).

- Pflanzbindungen zum Erhalt und Schutz der ausgewiesenen Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets. Dabei werden alle bestehenden Laubbäume erhalten. Es ist ein Schutz vor Beschädigungen während der Bauphase vorzusehen und abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.12.1).
 - Ersatzmaßnahme E 1 „Ökokontomaßnahme“. Die Maßnahmen, die die Gemeinde Iggingen zur ökologischen Aufwertung von Flächen ergriffen hat, werden im weiteren Verfahren festgelegt und ausgewählt (Textteil 1.13).
 - Eine mindestens extensive Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm) ist bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung zwingend herzustellen. Damit können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Boden, Wasser und Tiere/Pflanzen reduziert werden (Textteil Ziffer 2.1.2).
 - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um eine Reduzierung des Versiegelungsgrades herbeizuführen. Damit können ebenfalls Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden (Textteil Ziffer 2.3).
 - Gestaltungsvorschriften für die unbebauten Flächen der Grundstücke hinsichtlich der gärtnerischen Gestaltung, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen usw. (Textteil Nr. 2.4).
 - Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Ableitung des Dachflächenwassers über eine Regenrückhaltung direkt in den Kocher (Textteil Nr. 2.5).
 - Hinweise zum Schutz von Tieren bei der Herstellung von Glasfassaden, bei der Gestaltung der Außenflächen sowie bei der Herstellung der Beleuchtungsanlagen (Textteil Ziffer 5.8).
- Insgesamt wird auf die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht Kap. II.6.0 hingewiesen.

5.5 SATZUNG ÜBER 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 geplanten Vorhabens sowie zu einer möglichst guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Diese berücksichtigen neben den Aspekten einer guten Einbindung des Vorhabens in die Umgebung auch die nachbarschaftlichen Belange sowie insbesondere das öffentliche Interesse. Dabei werden aus städtebaulichen und stadtegestalterischen Gründen insbesondere Festsetzungen zu Fassaden und Dächern, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der Stellplätze, zu den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden

Hinsichtlich der zulässigen Länge und Kubatur des geplanten Gebäudes und der Lage am Rande des Ortsteils Brainkofen hat die Fassadengestaltung hier eine wichtige Bedeutung bei der Wahrnehmung der städtebaulichen Gestalt der Baukörper. Unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaft im Westen und der gestalterischen Aufwertung langer Gebäudefronten auf der Nord- und Südseite 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. Ferner sind Fassaden über 20 m Länge im Abstand von mindestens 15 m zu gliedern. Dies kann durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen erfolgen. Dadurch soll eine verträgliche Gestaltung der Gebäude in gewerblich dominierten Gebieten gefördert werden und der Problematik von großen Fassadenflächen Rechnung getragen werden. Schließlich ist die Westfassade, die hier zum Außenbereich in orientiert ist zu mindestens 30% der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen. Damit kann auch die Fernwirkung des Vorhabens deutlich reduziert werden.

Dächer

Ein wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer. Für den großflächigen Lebensmittelmarkt sind daher nur Flachdächer bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig. Reflektierende und

glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie unter Berücksichtigung kleinklimatischer Belange in der Regel bis zu einer Dachneigung von 15° mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegenzuwirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Dabei sind bei den zulässigen Dachformen neben in die Dachfläche integrierten Anlagen auch aufgeständerte Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik zulässig, allerdings nur bei Flach- und flachgeneigten Dächern. Diese dürfen nur eine maximale Höhe von 1,00 m über der Dachfläche haben und müssen einen Abstand vom Hausgrund (Attika) oder der Traufe von mindestens 1,00 m einhalten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Werbeanlagen

Weiter sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Regelungen für Werbeanlagen sind bei Einzelhandelsvorhaben sehr wichtig, um eine gestalterische Verunstaltung durch Werbung zu verhindern und trotzdem den Bedürfnissen der Marktbetreiber nach Werbung Rechnung zu tragen. Primär sind Werbeanlagen daher nur an der Stätte der Leistung zulässig und sie dürfen die verkehrlichen Belange nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind Werbeanlagen an maximal zwei Fassadenseiten des Gebäudes, deren Einzelfläche maximal 25 m² betragen darf. Weiter sind an der Eingangsseite zwei Werbeanlagen bis maximal 12 m² Fläche zulässig. Die Werbeanlagen an der Eingangsseite dürfen auf einer Wandscheibe die Traufhöhe des Gebäudes um maximal 3,5 m überschreiten.

Zusätzlich ist eine freistehende Werbeanlage als Pylon oder Stele mit maximal 8,0 m Höhe über der tatsächlichen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig. Diese darf auf maximal zwei Seiten eine Werbefläche von jeweils maximal 25 m² haben. Weiter sind insgesamt 3 Fahnenmasten mit max. 7,5 m Höhe möglich. Dazu dürfen maximal 3 Plakatwände mit jeweils maximal 10 m² Fläche und 3 Plakatrahmen mit jeweils maximal 5 m² Fläche an der Eingangsseite des Gebäudes angebracht werden.

Unzulässig sind aus gestalterischen Gründen Werbeanlagen auf bzw. innerhalb der Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht bzw. Bildern. Damit sollen unerwünschte Fernwirkungen der Werbeanlagen vermieden werden, die insbesondere auf die Schutzgüter Tiere und Landschaftsbild negative Auswirkungen hervorrufen würden.

Gestaltung von Stellplätzen

Da die Versiegelungsproblematik verstärkt im öffentlichen Interesse steht, sind in jedem Fall die Stellplatzflächen wasserdurchlässig, z.B. als wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke herzustellen. Generell können auch die nicht für den Lkw-Verkehr bestimmten Flächen wasserdurchlässig (z.B. mit Drainasphalt) hergestellt werden, da die Scherkräfte von Autos hier keine Beeinträchtigungen hervorrufen würden.

Hinsichtlich der angrenzenden Leinzeller Straße sowie des Kreisverkehrs nördlich des Plangebietes ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht durch Fahrzeuge von den Stellplätzen des geplanten Lebensmittelmarktes geblendet werden. Dazu sind in Absprache mit den Fachbehörden ggf. ergänzend zur Bepflanzung Blendschutzzäune vorzusehen.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Dazu sind Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern sowie zu Einfriedungen getroffen. Bei den nicht für die Bebauung bestimmten Flächen spielen ökologische und kleinklimatische Faktoren eine Rolle, weshalb diese Flächen zwingend zu begrünen sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der

geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen usw. zulässig. Aufgrund des bereits überformten Geländes sind hier generell nur wenige Geländeeingriffe zu erwarten. Dennoch lassen sich durch diese Vorgaben topographische Bewegungen des Geländes angemessen vermeiden.

Stützmauern

Stützmauern sind an der Grenze zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind diese bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese jedoch durch die Verwendung von Natursteinen oder durch eine Begrünung in die Umgebung zu integrieren. Dabei ist zur Wahrung des Bewegungsraumes der Nutzer der öffentlichen Verkehrsflächen Abstände von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter Berücksichtigung der Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Ansonsten können Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zugelassen werden, sofern es sich wiederum um einheimische Laubgehölzhecken, durchsichtige Metall- oder um Rankzäune handelt. Abschränkungen zur Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten sind zur Verhinderung von nicht erwünschten Fremdnutzungen zulässig. Hinsichtlich der Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei allen Einfriedungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm vorzusehen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden. Die Ableitung des Dachflächenwassers ist an die örtliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Weiter werden im Textteil noch einige Festsetzungen nachrichtlich in die Planung übernommen (siehe Textteil Ziffer 3.0) bzw. Hinweise zu verschiedenen Themen gegeben, die im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung sein können, aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden (siehe Textteil Ziffer 5.0). Diese sind gemäß den Ausführungen im Textteil entsprechend zu beachten.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kap. II.6.0 der Begründung verwiesen.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND SEINE RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde Iggingen möchte mit der vorliegenden Planung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs die Zukunftsfähigkeit des Einzelhandels zur Sicherung der Nahversorgung der eigenen Bevölkerung am Standort in Brainkofen gewährleisten.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter-Markt durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche attraktiver zu machen und ihm Entwicklungsmöglichkeiten für eine kundenorientierte Warenpräsentation zu bieten. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes nicht verbunden. Gegenüber Märkten mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und eine größere Übersichtlichkeit im Raum

geschaffen werden. 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.

Durch den bereits etablierten Standort und die Lage am Kreuzungspunkt von L 1156 und L 1075 ist ergänzend mit einem gewissen Anteil an Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Berufspendler, Zufallskunden, die keine eindeutige Orientierung an den Standort haben) zu rechnen. Hierbei nehmen auch Verbundeffekte / Kopplungskäufe mit dem benachbarten Lidl-Markt eine gewisse Rolle ein.

Die Gemeinde Iggingen liegt in großräumiger Hinsicht in der Region Ostwürttemberg. Gemäß des Regionalplanes, der aktuell fortgeschrieben wird, ist Iggingen dem Mittelbereich Schwäbisch Gmünd zugeordnet und als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ausgewiesen.

Neben den Instrumentarien des Bauplanungsrechts erfolgt die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch eine landesplanerische und regionalplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die Grundlage hierfür stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, die im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002) sowie im Regionalplan Ostwürttemberg dargelegt sind. Die Gemeinde hat im Rahmen dieser Ziele zur Sicherung der Nahversorgung der eigenen Bevölkerung die Möglichkeit Flächen für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Für das Vorhaben muss in erster Linie dargelegt werden, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des näheren Umfelds zu erwarten sind.

Zentrale Bestandteile der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot.

Diese wurden in der Auswirkungsanalyse „Modernisierung des Edeka-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Iggingen unter Berücksichtigung der Versorgungssituation in der VG Leintal-Frickenhofer Höhe“ geprüft. Siehe Anlage 3.

Ein verbindliches Ziel der Raumordnung ist das Kongruenzgebot. Dies besagt im ersten Kriterium, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Im zweiten Kriterium ist die Verkaufsfläche des Großprojektes so zu bemessen, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Das Einzugsgebiet des modernisierten Edeka-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gebiet der VG Leintal-Frickenhofer Höhe. Neben der Versorgungsbedeutung für die VG insgesamt, kann nur von geringen Zuflüssen von außerhalb (aufgrund der Konkurrenz in Schwäbisch Gmünd und Mutlangen) ausgegangen werden. Diese liegen daher bei max. 10 %. Umgekehrt stammen ca. 90 % des Umsatzes aus der VG Leintal-Frickenhofer Höhe, sodass der im Kongruenzgebot genannte Schwellenwert (mind. 70 % aus der Standortkommune bzw. dem Verflechtungsbereich) damit deutlich eingehalten wird. Bezüglich der Einfügung in die zentralörtliche Struktur ist auf die Ausführungen zum Konzentrationsgebot weiter unten zu verweisen.

Die Ziele des Beeinträchtigungsverbots werden durch die Ausführungen in der Anlage 3 ebenfalls 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 im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt werden dürfen.

Die Modernisierung und Erweiterung des Edeka-Marktes soll die Nahversorgung in Iggingen langfristig sichern. Dabei sind laut der Analyse Marktaustritte oder eine Schwächung der Versorgungsstrukturen in Iggingen auszuschließen, was im Hinblick auf den bereits etablierten Standort nachvollziehbar ist. Vielmehr führt das Vorhaben zu einer langfristigen Sicherung der für die Verbraucher sinnvollen Kombination aus Supermarkt und Discounter. Für Teile der VG (speziell in Eschach) wären signifikante Überschneidungen hinsichtlich der Wettbewerbssituation durch Vollsortimenter (bei einer kumulierten Betrachtung von Edeka in Iggingen und Rewe in Leinzell) zu erwarten, wenn die angestrebte maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² überschritten würde.

Bei der nun geplanten Verkaufsfläche des Marktes von max. 1.600 m² wird die Sicherung der bestehenden Strukturen in der VG und eine ausgewogene Versorgungsstruktur allerdings gewährleistet.

Das Konzentrationsgebot ist für den bestehenden Markt erfüllt. Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka-Markt trotz der geplanten Größenordnung eindeutig als Grundversorger einzustufen, weshalb dieser auch in Iggingen als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung zulässig ist. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten auch die sog. erweiterte Grundversorgung.

Der bereits seit vielen Jahren in der VG ansässige Edeka-Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Gemeinde Iggingen bzw. auch in der gesamten VG Leintal-Frickenhofer Höhe lebenden Bevölkerung. Die geplante Modernisierung und Erweiterung dienen dazu, den Edeka-Markt langfristig wettbewerbsfähig zu halten, um die Grundversorgung für Iggingen und auch für die VG langfristig zu sichern. Es ist durch die bereits vorhandene Einzelhandelsstruktur und das von Edeka angebotene Sortiment davon auszugehen, dass der Standort keine über die VG hinausgehende Versorgungsfunktion hat und das Konzentrationsgebot somit eingehalten wird.

Das Integrationsgebot wird im vorliegenden Fall allerdings nicht vollständig erfüllt. Der Planstandort liegt am nördlichen Siedlungsrand des Igginger Teilortes Brainkofen in einer vorwiegend autokundenorientierten Lage bzw. in einem Standortumfeld mit gemischten oder gewerblichen Nutzungen. Dadurch wird das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ nicht erfüllt. Der Standort befindet sich zwar innerhalb des Siedlungsflächen von Brainkofen, jedoch in einem für die Bevölkerung fußläufig nur gerade so zu erreichenden Umfeld. Die Anbindung aus dem weiteren Gemeindegebiet erfolgt überwiegend mit dem Auto. Es besteht aber zumindest eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch eine Haltestelle mit drei Buslinien unmittelbar vor dem Markt.

Durch die teilweise Nicht-Erfüllung des Integrationsgebotes liegt ein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung vor. Um dem Standort dennoch eine Entwicklungsperspektive geben zu können, kann dieser Zielverstoß nur durch ein Zielabweichungsverfahren geheilt werden. Ein solches Zielabweichungsverfahren wird von der Gemeinde Iggingen angestrebt, da es sich hier um den einzigen Versorgungsstandort im Gemeindegebiet handelt, ohne den eine Nahversorgung der Bevölkerung langfristig nicht möglich wäre.

Fazit:

Erst durch einen positiven Bescheid im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens kann für den Standort des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Berücksichtigung der städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkte attestiert werden. Dennoch ist bereits hier anzumerken, dass sonstige Flächen in einer Größenordnung, wie sie für einen solchen Markt erforderlich sind in integrierter Lage im Gemeindegebiet von Iggingen nicht verfügbar sind und es sich um den einzigen Nahversorgungsstandort der Gemeinde handelt. Daher besteht an der nachhaltigen Weiterentwicklung des Plangebiets auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein öffentliches Interesse.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Das Plangebiet kann über die Leinzeller Straße und die Osterwiesenstraße wie bisher angeschlossen werden. Maßnahmen zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind nicht erforderlich.

Durch die zusätzlichen Verkaufsflächen am Standort ist zwar mit einer gewissen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, da der Markt durch eine Attraktivitätssteigerung ggf. häufiger frequentiert wird, jedoch kann diese geringfügige Mehrbelastung über die bestehenden Straßen gut abgewickelt werden.

Darüber hinaus verfügt der Markt über eine ausreichende Zahl an Kundenstellplätzen, die im Zuge der Planung aller erhalten werden können, so dass keine Belegung von öffentlichen Stellplätzen durch Marktkunden zu erwarten ist.

Der Anschluss an den ÖPNV ist, wie erwähnt durch die Haltestelle „Brainkofen, Edeka-Markt“ unmittelbar im Plangebiet sehr gut. Drei Buslinien stellen den Anschluss an Schwäbisch Gmünd, Leinzell und Iggingen her.

6.2.3 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben Altlasten oder Altablagerungen bekannt werden, ist die Fachbehörde zu informieren. Im Textteil ist dazu unter Ziff. 5.3 ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

6.3 MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und müssen gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit § 1 Abs.7 BauGB berücksichtigt werden. Mit den vorliegenden Ausführungen in dieser Begründung mit Umweltbericht sowie den Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird auf diese Belange eingegangen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in Kap. I.5.4 dargestellt. Zusammengefasst gehen außerdem folgende Aspekte in die Planung ein:

- Planung des Sondergebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung;
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offener Beläge bei Stellplätzen sowie durch Begrünung von Flachdächern. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers;
- Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen;
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen;
- Verpflichtung zur Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses;
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEVERFAHREN, KOSTEN

Im allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Iggingen ist das Plangebiet enthalten. Die Ableitung des Schmutzwassers sowie ggf. der Oberflächenwässer von befestigten Flächen wird an das bestehende Kanalsystem in der Osterwiesenstraße angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit allen erforderlichen Elementen der Ver- und Entsorgung wie z.B. Kanal, Wasser, Gas, Strom und Kommunikation kann über die bestehenden Leitungen erfolgen.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Mit dieser Reduzierung kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussschwindigkeit und der Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis der ordnungsgemäßen Regenrückhaltung ist im Entwässerungsgesuch zu dem Baugenehmigungsverfahren zu führen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Kanal, Wasserleitung sowie Telekommunikationsleitungen werden durch das Leitungsrecht LR1 im Bereich der bestehenden Zufahrt zur Stellplatzanlage gesichert. Weiter ist ein Leitungsrecht (LR2) für die Sicherung einer bestehenden Stromleitung im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Aufgrund der Erweiterung des Gebäudes müssen die bestehenden Stromleitungen in Abstimmung mit dem Leitungsträger geringfügig weiter nach Südosten verlegt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Abgrenzung des Sondergebiets und der Erwerb des erforderlichen Grundstücke sind weitgehend abgestimmt.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Sondergebietsflächen zur dringend erforderlichen Erweiterung und Modernisierung des Lebensmittelmarktes (EDEKA) in der Gemeinde Iggingen.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	1 Bauplatz für das Marktgebäude in eingeschossiger Bauweise und Stellplätze mit einer GRZ von 0,50.
Erschließung	Anbindung erfolgt wie bisher hauptsächlich über die Osterwiesenstraße, wo in das Plangebiet ein Zu- und Abfahrt zulässig ist. Weiter wird das Gebiet auch von der Leinzeller Straße / L1075 erschlossen, von der aber ins Gebiet nur eingefahren werden darf.
Flächeninanspruchnahme	ca. 0,78 ha (brutto) davon: ca. 0,70 ha versiegelt oder teilversiegelt (Gebäude und Stellplätze) = 90,0 % ca. 0,08 ha Gartenflächen = 10,0 % Neue dauerhaft versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung, Verkehrsflächen): ca. 0,05 ha entspricht ca. 6,4%

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 § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebietsflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie den Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan 2010 Region Ostwürttemberg	<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 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.</p> <p>Ziffer 3.0.2 (G) Als wesentlicher Träger der Bodenfunktionen wie Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und landschaftsgeschichtliche Urkunde sowie aller Freiraumfunktionen muss der Boden der Region</p>

	besonders geschützt werden. Insbesondere der Flächenverbrauch ist auf das unabdingbar erforderliche Maß reduziert und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der VG Leintal-Frickenhofer Höhe 2025	Im gültigen Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sind hinsichtlich der vorliegenden Planung keine Fachziele des Umweltschutzes definiert, das Plangebiet ist bereits als bestehendes Gewerbegebiet ausgewiesen.
Schutzgebiete	Im Plangebiet keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Im Untersuchungsraum keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	Innerhalb des Plangebiets keine vorhanden. Nordöstlich und östlich vom Plangebiet liegen die Biotop „Gehölzelemente nördlich Brainkofen“ mit der Biotop-Nr.171251363007 und „Gehölz mit Bachlauf N Brainkofen“ mit der Biotop-Nr. 271251360148. Westlich befindet sich das Biotop „Feldhecke II nordwestlich Brainkofen“, es hat die Biotop-Nr.171251363010.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

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 33 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, auf den Seiten 34 – 36.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotop, FFH-Mähwiesen, Naturdenkmäler oder sonstigen geschützten Einzelstrukturen;	Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ des Büros Ingenieurbüro Blaser;
	Plangebiet ist zu weiten Teilen bereits versiegelt oder teilversiegelt; südöstliche Fläche des Plangebiets wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind einige Pflanzbeete zur Rand- und Durchgrünung angelegt, die mehrere Einzelbaumpflanzungen mit entsprechendem Bodendeckerbesatz darunter umfassen; Vorkommen von Brutvögeln beschränkt sich auf Frei- und Heckenbrüter; für Fledermäuse und sonstige Säugetierarten, Amphibien, Reptilien, Fische, Schmetterlinge,	Versiegelte und bebaute Flächen für Fauna und Flora weitgehend ohne Bedeutung; Gehölzbrüter finden vereinzelt Habitate in Bestandsbäumen; Wiesenflächen sind ökologisch nur bedingt wertvoll, da sie ebenfalls bereits intensiv genutzt werden; Artenvielfalt der Wiese daher nur gering; eine mögliche Betroffenheit von Brutvogelvorkommen wird im Zuge der weiteren Untersuchungen zum Artenschutz überprüft;

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)	Weichtiere und sonstige Insekten, aber auch für seltene oder streng geschützte Pflanzenarten kann eine Betroffenheit bereits von vorneherein ausgeschlossen werden.	für alle anderen Tier- und Pflanzengruppen bestehen keine potenziellen Konflikte; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Wiesenstrukturen sind nicht zu erwarten.
Boden	Für den überwiegenden Teil des Plangebiets liegen aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Einstufung als Siedlungsbereich keine Bodenfunktionswerte vor; Wertigkeit der Bodenfunktionen für den nicht versiegelten Bereich: Standort für Kulturpflanzen: 0 Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,5 Filter und Puffer: 3,5 Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt;	Bei bereits bebauten Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr gegeben, die Verluste sind allerdings schon vor geraumer Zeit eingetreten; die unversiegelten Flächen haben eine gewisse Qualität, ihre Bodenfunktionen sind zu beachten; alle Böden besitzen aber dennoch unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar; insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 580 m ² Fläche zu erwarten;
Fläche	Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“; Plangebiet ist bereits fast vollständig durch einen Bebauungsplan überplant und entsprechend den dortigen Vorgaben erschlossen und bebaut; bebaute Flächen sowie darüber hinaus bestehende versiegelte und teilversiegelte Flächen haben ihre Wertigkeit für das Schutzgut Fläche bereits verloren; ein kleinerer Teil der Flächen wird landwirtschaftlich genutzt und ist bisher noch nicht überplant; unbebaute Freiflächen weisen dagegen noch weitgehend natürliches Bodengefüge auf und stellen einen Wert für dieses Schutzgut dar.	Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, die Fläche ist endlich; die bereits bebauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen haben ihre Wertigkeit schon verloren, eine Nutzungsänderung oder Anpassung würde keine weiteren Beeinträchtigungen bedeuten; Freiflächen des Plangebiets werden überwiegend als Grünland bewirtschaftet, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht; alles in allem geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, da diverse und erhebliche Vorbelastungen durch Bebauung vorliegen; weitere erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	<p><i>Oberflächenwasser</i> Im Plangebiet keine vorhanden; auch in der direkten Umgebung keine betroffen; der natürliche Abfluss des Geländes erfolgt nach Nordosten zum Brainkofer Bach hin.</p> <p><i>Grundwasser</i> Untersuchungsraum gehört zur hydrogeologischen der Obtususton-Formationen, die als Grundwassergeringleiter einzustufen sind, meist nur geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall; mäßig gute Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf;</p>	<p>Durch Neuversiegelung auf Teilflächen erfolgt raschere Ableitung des Oberflächenwassers; Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und intensive Nutzung und Bodenverdichtung im gesamten Plangebiet.</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist gering einzuschätzen, da ausreichende Deckschichten mit entsprechender Filterwirkung vorhanden sind; durch die Planung erhält das Grundwasser ggf. etwas weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel ist allerdings nicht beeinträchtigt; wirksame Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser liegt bei maximal 520 m² Fläche; insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; Flächenversiegelung schafft jedoch grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen.</p>
Luft	<p>Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand vom Brainkofen, es erfolgt insgesamt ein relativ ungestörter Luftaustausch; Nordöstlich bestehender Brainkofer Bach als untergeordnete Kaltluftleitbahn von gewisser Bedeutung; Umgebungsbebauung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt diesen Luftaustausch; Vorbelastungen der Luftqualität durch umliegende Straßen sowie die bestehende Bebauung;</p>	<p>Aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit der Nähe zu großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet; durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ergibt sich nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich; geringe zusätzliche Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub) und durch Verkehr (Luftschadstoffe);</p>
Klima	<p>zur Lage siehe unter „Luft“; die Gemeinde liegt in einem mittelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 900 mm p.a.;</p>	<p>Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb bzw. am Rande des Siedlungsbereichs; aufgrund der bestehenden Struktur und Geländeneigung insgesamt nur geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Klima (Fortsetzung)		wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht verändert; insgesamt geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Luft und Klima; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	<p><i>Landschaftsbild</i></p> <p>Planfläche ist zu ca. 90 % bereits bebaut und bildet aktuell auch den Siedlungsrand des Ortsteils Brainkofen;</p> <p>anthropogene Einflüsse im Plangebiet sind somit überall spürbar, Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung und angrenzenden Verkehrsinfrastruktur;</p> <p>Plangebiet in Richtung Norden zum Außenbereich durch dichten und hohen Heckenbestand, teilweise mit Baumbesatz sehr gut eingegrünt;</p> <p>Einsehbarkeit durch Eingrünung und Umgebungsbebauung im Grunde nur im Nahbereich gegeben;</p> <p>Raum bildende Strukturelemente wie Wald, Feldgehölze, Streuobst, Hecken usw. in der Umgebung sehr zahlreich vorhanden und teilweise naturnah ausgeprägt;</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Geltungsbereich selbst für Naherholung nahezu ohne Bedeutung, da keine öffentliche Wegeinfrastruktur oder sonstige Erholungseinrichtungen vorhanden sind;</p> <p>Nördlich und westlich im Umfeld des Plangebiets aber Spazierwege vorhanden; von dort aus auch Anbindung an Nachbargemeinden und Ortsmitte von Brainkofen;</p> <p>Radfahrer und Sportler benutzen Wegeverbindungen in der Umgebung ebenfalls für Freizeitzwecke.</p>	<p>Vorgesehene Erweiterung des Marktes erfolgt in Richtung Südosten zur Bestandsbebauung hin und passt sich in den Zusammenhang des umgebenden Siedlungsbereichs ein;</p> <p>die neu zu schaffende Bebauung wird bei entsprechender Durchgrünung und Erhalt der wesentlichen grünordnerischen Elemente keine über die jetzige Wirkung hinausgehende Einsehbarkeit entfalten und die anthropogene Überformung der Landschaft wird nicht spürbar erhöht;</p> <p>insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p> <p>Wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt;</p> <p>Plangebiet selbst ist insgesamt nur sehr bedingt von Bedeutung für Erholungszwecke;</p> <p>insgesamt werden die Naherholungsfunktionen im Gebiet und seinem Umfeld nicht eingeschränkt; tendenziell ist hier keine Veränderung im Vergleich zum Bestand zu erwarten.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Menschen und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die bestehende Osterwiesenstraße sowie über die Leinzeller Straße; Gebiet ist bisher schon durch Nutzung als Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen und Außenanlagen geprägt; nordöstlich sowie südöstlich grenzen Gewerbegebiete und westlich grenzt teilweise gemischte Bebauung an.	Durch die Sicherung und nachhaltige Entwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung von Iggingen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch tendenziell als positiv zu bewerten.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	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.
Sonstige	Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan umfassend als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen.	Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung der Flächen entsprechen die Darstellungen des Regionalplans nicht mehr dem Stand der Dinge; in der derzeit laufenden Fortschreibung sind die Flächen als bestehenden Gewerbeflächen dargestellt; regionalplanerische Ziele sind daher nicht betroffen.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		x	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt – siehe Anlage 4.
Boden		x	Eingriff in Boden auf ca. 0,06 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 0,05 ha
Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		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 mit einer kleinen Teilfläche im bisherigen Außenbereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in den Tabellen 2 bis 5, Seite 34 bis 36 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 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 bzw. -überschüssen konnte folgende Bilanz festgestellt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+561 Punkte
Schutzgut Boden/Fläche	- 4.968 Punkte
Schutzgut Wasser	- 510 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	- 582 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	- 518 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Biotopwertpunktedefizit von ca. 6.000 Ökopunkten. Dies bedeutet, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechnerisch nicht gänzlich 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 der Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorzusehen. Die erforderlichen Ökopunkte sollen dabei aus dem Ökokonto der Gemeinde Iggingen durch bereits realisierte Maßnahmen erbracht werden.

Damit werden dann 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
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziff. 1.11.3). ▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4). ▪ Besondere Sorgfalt bei allen Baumaßnahmen zum Schutz ausgewiesenen Pflanzenbestände (Textteil Ziff. 1.12.1).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flach- bzw. flachgeneigten Dächern bis 15° DN (Textteil Ziff. 2.1.2). <p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziff. 2.4.4). ▪ Herstellung der privaten und öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.8). ▪ Zum Schutz vor Vogelschlag ist für großflächige Verglasungen entsprechendes Spezialglas zu verwenden (Textteil Ziff. 5.8). ▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.2). ▪ 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. 5.8). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Erhaltung bestehender und Pflanzung neuer Bäume und Gehölze sowie zur Intensivierung der Durchgrünung (Textteil Ziff. 1.11 und 1.12).
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der EFH-Höhen so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziff. 1.14 und Einträge im Lageplan). ▪ Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). ▪ Vermeidung von Flächeninanspruchnahme durch Erweiterung und Aufwertung des bestehenden Marktes zur nachhaltigen Sicherung des Standortes (Lageplan und Begründung Ziff. 1.2.0). ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	<p>Grund- und Oberflächenwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung dezentral als private Pufferbehälter (Textteil Ziff. 2.5). ▪ Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünungen in Teilbereichen sowie durch Pufferung und gedrosselten Abfluss des Dachflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2). ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei privaten Stellplätzen (Textteil Ziff. 2.3). ▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).
Luft / Klima	<p>Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Nutzung regenerativer Energien durch entsprechende Gebäudegestaltung, Fassadengestaltungen usw. (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). ▪ Erhaltung der Luftqualität durch aufgelockerte Bauformen, angepasste Gebäudehöhen usw. (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.3). <p>Klima:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr gute Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung (Textteil Ziff. 1.11.1 bis 1.11.3 und 1.12.1). ▪ Die bestehenden Erschließungsstraßen werden weiterhin genutzt (Lageplan und Begründung Ziff. 1.5.2).

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrünung von Dächern und Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet (Textteil Ziff. 2.1.2, 2.3 und 2.4.1).
Landschaftsbild / Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Doppelte Nachverdichtung durch zusätzliche Baumpflanzungen und Erhalt bestehender Bäume (Textteil Ziff. 1.11.1 bis 1.11.3, 1.12.1). ▪ 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). ▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Textteil Ziff. 1.2.1).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.

Ausgleichs- (A) und Gestaltungsmaßnahmen (G)

E1

Externe Ersatzmaßnahme „Ökokontomaßnahme Iggingen“

- Die Gemeinde Iggingen hat 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. Die für eine vollständige Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden dem Bebauungsplan dann zugeordnet (Textteil Ziff. 1.13).

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet würde die bestehende Nutzung der Planfläche hauptsächlich als großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Stellplatzflächen weitergehen. Die angrenzenden Wiesenflächen wären allerdings nicht mehr sinnvoll zu bewirtschaften, da unmittelbar südöstlich anschließend weitere Gewerbe- und Mischgebietsflächen erschlossen werden. Auf diesen Flächen wäre eine Ruderalisierung und zumindest teilweise Verbuschung zu erwarten, was dem Landschaftscharakter aber auch dem Ortsbild nicht entsprechen würde.

Das Plangebiet ist zudem im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche sowie als gemischte Baufläche dargestellt, was die Absicht der Gemeinde Iggingen bezeugt, diese Fläche zukünftig zu entwickeln und den Siedlungsbereich von Brainkofen dort abzurunden.

Ferner wäre nicht auszuschließen, dass der bestehenden Markt ohne Option auf Erweiterung einen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Märkten im Umfeld erleiden würde, was mittel- bis langfristig auch zur Aufgabe des Standortes führen könnte. So würde dann zumindest zeitweilig eine Gewerbebrache entstehen. Im Hinblick auf die Sicherung des Nahversorgungsangebots in der Gemeinde Iggingen sowie der umliegenden Gemeinden, stellt der Bebauungsplan eine wichtige Grundlage dar.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung sowie der Möglichkeit hier eine nachhaltige Siedlungsarrondierung herbei zu führen, besteht die

Null-Variante in der Praxis nicht. Aufgrund der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der VG Leintal-Frickenhofer Höhe sowie des bereits bestehenden Marktstandortes kommt auch kein alternativer Standort für die Planung in Frage.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

<p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</p>	<p>Allgemein:</p> <p>Durch die Planung sind aufgrund der größtenteils vorhandenen Versiegelung des Plangebiets, nur geringfügige Verluste feststellbar. Es entfällt ein Teil von einer Wiesenfläche, die jedoch für die Fauna keine essentielle Bedeutung hat.</p> <p>Wesentliche Grünstrukturen des Umfelds, aber auch die Baumquartiere und Grünflächen innerhalb des Plangebiets können erhalten und durch Pflanzbindungen langfristig gesichert werden.</p> <p>Pflanzen:</p> <p>Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Erhalt bestehender Bäume und die Vorgaben zur Anpflanzung neuer Bäume als Durchgrünung des Gebiets verbessern hier den Bestand an Trittsteinbiotopen. Negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt und die ökosystemaren Funktionen sind nicht zu erwarten, ggf. kann die Artenvielfalt durch eine entsprechende Pflanzenauswahl auch gefördert werden.</p> <p>Tiere:</p> <p>Durch die Realisierung des Bauvorhabens kann es zwar zu einem Verlust potenzieller Bruthabitate der Avifauna in den vorhandenen Gebüschern und Einzelbäumen kommen, dies ist aber nur dann der Fall, wenn die Parkplatz-Eingrünung baulich tangiert werden sollte, was aktuell nicht geplant ist. Für die Vogelfauna ist die jeweilige Habitateignung aber eher durchschnittlich ausgeprägt.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch Störungen infolge seiner Lage am Ortsrand von Brankofen ist hierbei ohnehin ausschließlich mit einem Vorkommen von störungstoleranten und ubiquitären Vogelarten im Plangebiet auszugehen.</p> <p>Für die übrige Brutvogelfauna bestehen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Ausweichmöglichkeiten. Für alle Säugetierarten, Reptilien, Amphibien und Insekten bestehen im Plangebiet kaum nutzbare Habitate. Ein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten ist grundsätzlich auszuschließen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind negative Auswirkungen auf die Tiere und ihre Lebensräume nicht zu erwarten.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Die biologische Vielfalt wird durch das Vorhaben nicht wesentlich negativ beeinflusst, da die Flächen des Gebiets zu großen Teilen bereits versiegelt sind und die neuen einbezogenen Flächen als artenarme Wiesenfläche ebenfalls keine größere Bedeutung für die Artenvielfalt aufweisen.</p>
<p>Boden / Fläche</p>	<p>Boden:</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen 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 Gebäudeerweiterung und ihren Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, die zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.</p> <p>Fläche:</p> <p>Es gehen durch die Planung ca. 0,06 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 im vorliegenden Fall aber nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen und unter Berücksichtigung des bestehenden Marktstandortes wurde das Gebiet aber so abgegrenzt, dass der Verbrauch an Freiflächen auf ein vertretbares Maß reduziert wird.</p>
Wasser	<p>Grundwasser:</p> <p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig.</p> <p>Oberflächenwasser:</p> <p>Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,05 ha Fläche mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellende private Regenrückhaltung gewährleistet.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für dieses Schutzgut aber immer noch ein marginales Kompensationsdefizit, welches durch die Verrechnung der Ökokonto-Maßnahme ausgeglichen wird.</p>
Klima / Luft	<p>Luft:</p> <p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind unter Berücksichtigung der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes, der Lage des Plangebietes im Siedlungsrandbereich vom Brainkofen und der bestehenden angrenzenden Strukturen und Vorbelastungen (Gewerbegebiete, Landesstraßen) als wenig erheblich einzustufen.</p> <p>Die mit der Nutzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel zusammenhängenden Emissionen rufen aufgrund der Nutzungsintensität und Gebietsgröße im Zusammenhang mit der windexponierten Lage am Ortsrand von Brainkofen keine wesentlichen 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>Klima:</p> <p>Die marginale Neuversiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienten stellt zwar einen Eingriff in das Schutzgut dar, Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die benachbarten Gewerbe- und Mischgebiete sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, insbesondere durch die gute Durchgrünung und Randeingrünung des geplanten Sondergebiets kann der Eingriff zudem abgemildert werden.</p>

Landschaftsbild / Erholung	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Der durch die Planung betroffene Bereich ist zum einen bereits zu ca. 90 % bebaut und versiegelt und damit tendenziell der Siedlungsfläche zuzuordnen und andererseits durch angrenzende Verkehrsflächen sowie Gewerbenutzungen und nur noch vereinzelt durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die anthropogenen Einflüsse auf den Bereich sind somit allgegenwärtig spürbar.</p> <p>In der Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung berücksichtigt, so dass die Erweiterung des bestehenden Marktes im Gesamttraum der umgebenden Landschaft keine gravierenden Störwirkungen hervorruft. Die zu erhaltenden und die geplanten Strukturelemente grünen die bestehenden sowie die zukünftigen Siedlungsflächen zudem gut ein.</p> <p>Eine Fernwirkung entfaltet sich am vorgesehenen Standort daher nicht, da auch die Topographie zu einer guten Sichtverschattung beiträgt und die Erweiterungsfläche sich in die südöstliche Richtung zur Ortsmitte hin ausdehnt. Im Nahbereich tragen die Maßnahmen zur Durchgrünung ebenfalls zur Minderung der negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bei.</p> <p>Naherholung:</p> <p>Negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung sind nicht vorhanden, da das Plangebiet nicht für Erholungszwecke genutzt wird. Durch die Planung ist keine Erholungsinfrastruktur betroffen.</p> <p>Insgesamt ergibt sich daher für das Schutzgut aufgrund des Verlustes von Wirtschaftswiesen ein geringfügiges rechnerisches Kompensationsdefizit, das in der Realität aber nicht zum Tragen kommt.</p>
Mensch und seine Gesundheit	<p>Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, insbesondere auf die angrenzenden Siedlungsbereiche.</p> <p>Durch die Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes werden die Belange der Menschen berücksichtigt, da der bereits etablierte Versorgungsstandort der Gemeinde Iggingen dadurch gesichert und die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet wird.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.</p>
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	<p>Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.</p>
Sonstige	<p>Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.</p>

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Fläche im Geltungsbereich wird bereits weitgehend von einem Lebensmittelmarkt genutzt und soll nun für eine Erweiterung des Marktes ergänzt werden. Durch den bereits bestehenden Markt mit Stellplatzanlagen und Grünflächen sind die Planungsoptionen auf den vorliegenden Bebauungsplan beschränkt. Alle Alternativen zur Planung würden einen erheblich größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten.

Detaillierte Beschreibung der Alternativenprüfung ist in dem Antrag auf die Anleitung eines Zielabweichungsverfahrens zur Änderung des FNP bzw. der Änderung des Bebauungsplanes „Lachenfälle IV“ in der Gemeinde Iggingen enthalten.

Der Antrag wird im späteren Verfahrensschritt dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung wurden folgende Daten genutzt:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 06/2022 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2022 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 171 ▪ Regionalplan der Region Ostwürttemberg vom 08.01.1998 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan vom 27.04.2012. ▪ Geologische Übersichtskarte 7125 Möggingen ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplan-Vorentwurf „Sondergebiet Lachenfälle“ mit Begründung mit Umweltbericht, LKP Ingenieure vom 15.04.2024 ▪ Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Plangebiet ist als Anlage 4 beigefügt.
Methodik	<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 des Landesamtes für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW).</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nicht bzw. nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<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 Umweltauswirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten Umweltauswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern ist hier insbesondere die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Erhaltung der bestehenden Bäume und die Neupflanzung der zusätzlichen Laubbäume, zur Dachbegrünung, zum Regenwassermanagement sowie für den Schutz und die Erhaltung des Bodens zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung der Bebauung sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die Wirkungen der Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen und zur Begrünung der Hofflächen sowie die Funktionalität des geplanten Regenwassermanagements zu prüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Eigenentwicklung des Teilortes Brainkofen wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für die notwendige Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am Standort. Dadurch wird die Nahversorgung der Gemeinde Iggingen gesichert. Die Plangebietsfläche ist im aktuellen Bebauungsplan als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) dargestellt und muss aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes als Sondergebiet i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden. Die neu auszuweisende Sondergebietsfläche hat eine Größe von ca. 0,78 ha, wobei bereits 0,72 ha als Gewerbegebiet bestehen. Die vorgesehene Bauform mit maximal 10 m Gebäudehöhe und abweichender Bauweise ohne Längenbegrenzung fügt sich mit Blick auf die Topographie im Plangebiet und die Umgebungsbebauung in den bestehenden Siedlungsrand ein.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten. Dennoch wird durch den Entfall von Wiesenflächen und deren teilweise Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein Verlust von Bodenfunktionen und Fläche erfolgen. Die Versiegelung geht zusätzlich mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasser-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einher. Die Verschlechterung der Bestandssituation bleibt jedoch durch die weitgehenden Maßnahmen insgesamt in einem geringfügigen Rahmen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ersatz werden im Umweltbericht dargestellt.

Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Pflanzgeboten. Unter anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlegung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.
- Pflanzgebot zur Anpflanzung von Laubbäumen als Durchgrünung des Sondergebiets
- Pflanzbindung zum Erhalt und dauerhaften Schutz von bestehenden Einzelbäumen.
- Festsetzung von Dachbegrünungen bei Flach- und flachgeneigten Dächern.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch die möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Die Schaffung von Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes wirken sich insbesondere auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Naherholung positiv aus. Die geringfügig negativen Auswirkungen auf die Belange der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft können durch positive Effekte im Zusammenhang mit den bereits realisierten aber noch zu verrechnenden Ökokonto-Maßnahmen schutzgutübergreifend oder für die einzelnen Schutzgüter eigenständig ebenfalls ausgeglichen werden, so dass wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht stattfinden. 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 / Ersatz der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Sondergebiets-Ausweisung keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz ausgleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Schaffung dieser Sondergebietsflächen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 24 bis 26 dieser Begründung mit Umweltbericht.

11.0 TABELLEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE 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 ¹
1. Menschen				0¹
- Lärm	-1	0	0	0
- Luftqualität	-1	0	0	0
- Erholung und Freizeit	0	0	0	0
2. Pflanzen und Lebensräume				-1¹
- Lebensraumverlust	-1	-1	-1	-1
3. Tiere				0¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-1	0	0	0
- Biotopvernetzung	-1	0	0	0
4. Biologische Vielfalt	-1	0	0	0¹
5. Boden / Fläche	-2	-1	-1	-1¹
6. Wasser				0¹
- Grundwasser	0	0	0	0
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
7. Klima und Luftaustausch				0¹
- Klima	-1	0	0	0
- Luftqualität und -austausch	-1	0	0	0
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0¹
9. Landschaftsbild	0	0	0	0¹
10. Wechselwirkungen	0	0	0	0¹

¹⁾ 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 werden im Zusammenhang mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der noch festzulegenden Ersatzmaßnahme ausgeglichen. Das Vorhaben ist dann als umweltverträglich zu bewerten.

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

Ziffer	Biotoptyp		Auf-/abwertende Attribute			wertung Fein-/Planungsm			Biotopwert Bestand	Fläche m²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	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
1.0		Bestand												
1.1		Gewerbegebiet (7.228 m²)												
1.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80%)		0			1		1	5783	5783			
1.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (5%)		0			1		1	361	361			
1.1.3	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (5%)		0			2	4	2	361	722			
1.1.4	60.60	Garten (10%)		0			6	12	6	723	4338			
1.1.5	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.*19 St à 110 cm			0	4	8		8	2090	16720			
1.2		Sonstige Fläche (582 m²)												
1.2.1	33.80	Zierrasen			0	4	1	12	4	129	516			
1.2.2	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte		0	0	8	13	19	13	406	5278			
1.2.3	59.10	Laubbaum-Bestand			0,0	9,0	14,0	22,0	14	47	658			
2.0		Planung												
2.1		Gepfl. Sondergebiet (7.810 m²)												
2.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (50%)					1					1	6249	6249
2.1.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (20%)					1					1	390	390
2.1.3	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (20%)					2					2	390	780
2.1.4	60.60	Garten (10%)					6					6	781	4686
2.2	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 19 St à 130 cm	wie Bestand 1.1.5	0	0	4	8					8	2470	19760
2.3	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp.* 4 St à 96 cm		0	0	4	8					8	384	3072
		Summe								7.810	34.376		7.810	34.937
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand		34.376 ÖP			
									Bilanzwert Planung		34.937 ÖP			
									Differenz		561 ÖP			

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 ²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung				(Wertstufe x 4 x Fläche)	
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
1.0	Bestand																
1.1	Gewerbegebiet (7.228m ²)																
1.1.1	<i>versiegelt</i>	6.144	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
1.1.2	<i>teilversiegelt</i>	361	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	963	0
1.1.3	<i>Garten</i>	723	0	1	0	1,5	0	2,5	0	0	0			1,667	0,000	4.820	0
1.2	Grünflächen (582 m ²)																
1.2.1	<i>Zierrasen</i>	129	0	2	0	1,5	0	3,5	0	0	0			2,333	0,000	1.204	0
1.2.2	<i>Laubbaum Bestand</i>	47	0	2	0	1,5	0	3,5	0	0	0			2,333	0,000	439	0
1.2.3	<i>Fettwiese mittlere Standorte</i>	406	0	2	0	1,5	0	3,5	0	0	0			2,333	0,000	3.789	0
2.0	Planung																
2.1	Sondergebiet (7810 m ²)																
2.1.1	<i>versiegelt</i>	0	6.639	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	<i>teilversiegelt</i>	0	390	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	1.040
2.1.3	<i>Garten</i>	0	781	0	1	0	1,5	0	2,5	0	0			0,000	1,667	0	5.207
	Gesamtwert	7.810	7.810													11.215	6.247
	Differenz																-4.968 ÖP
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER WASSER, KLIMA / LUFT, LANDSCHAFTSBILD / NAHERHOLUNG auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010 sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung	
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]		
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere	
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere	
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine	
C	3		0	0		0	0	Außenbereichsfl. gering geneigt	582	1.746		0	0	Wisensflächen Laubbaum	406	1.218		47	141	allgemeine	
cd	2,5		0	0		0	0		0	0		0	0	Zierrasen	129	323		0	0	allgemeine	
D	2	Obtuston	1.305	2.610	Obtuston	781	1.562	Best. Siedlung gut durchgrünt	7.228	14.456	Gepfl. Siedlung gut durchgrünt	7.810	15.620	Best. eGE gut durchgrünt	7.228	14.456	Gepfl. Sondergebiet gut durchgrünt	7.810	15.620	geringe	
de	1,5	teilversiegelte Fl.	361	542	teilversiegelt	390	585		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe	
E	1	versiegelt	6.144	6.144	versiegelt	6.639	6.639		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe	
Fläche/Wert			7.810	9.296		7.810	8.786		7.810	16.202		7.810	15.620		7.810	16.138		7.810	15.620		
Kompensation			Defizit / Überschuss			-510 ÖP			Defizit / Überschuss			-582 ÖP			Defizit / Überschuss			-518 ÖP			
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotop			Defizit / Überschuss			561 Ökopunkte															
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden			Defizit / Überschuss			-4968 Ökopunkte															

11.5 TABELLE 5: MASSNAHMENKONZEPT FÜR PLANEXTERNE MASSNAHME E 1
auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO)
vom 19.12.2010

Maßnahme wird noch ergänzt.