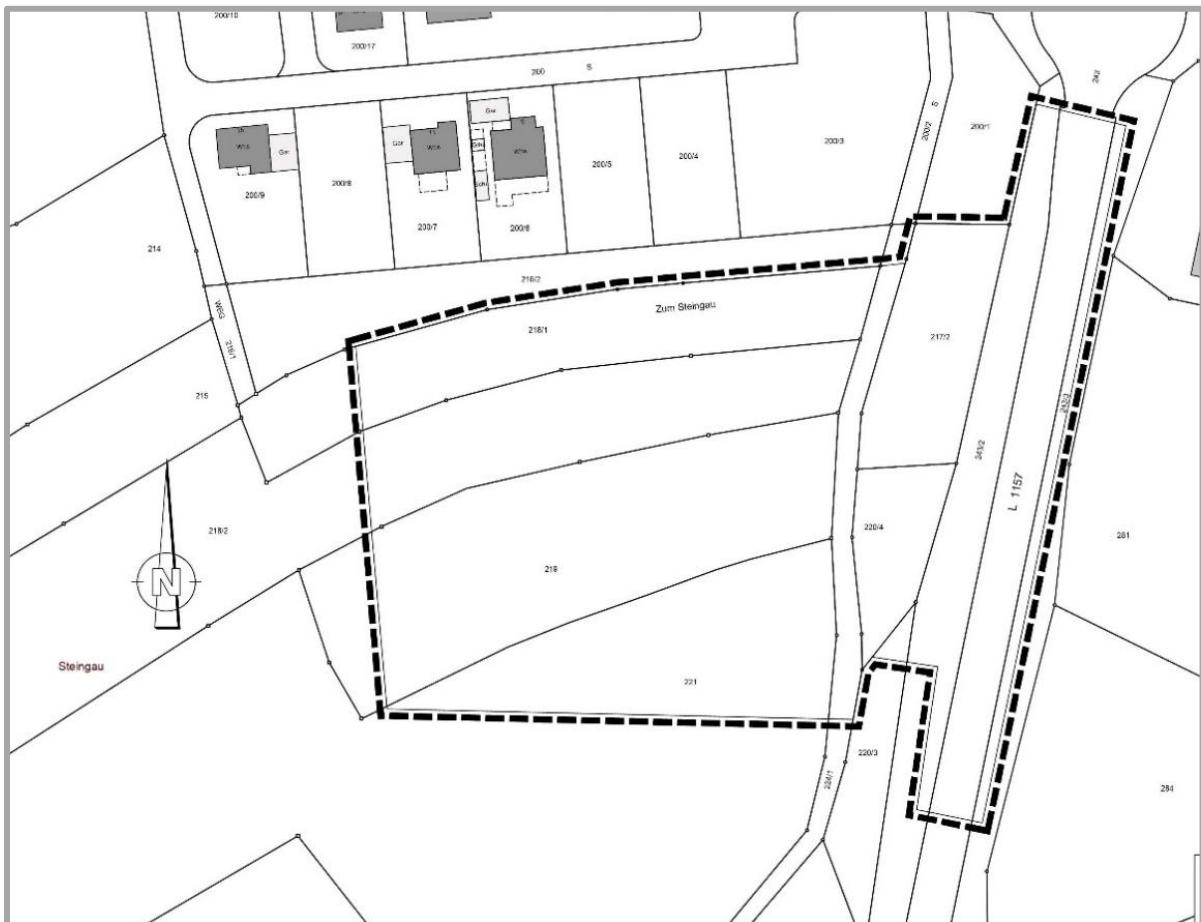


Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften „Einkaufsmarkt Gögginger Straße, REWE-Markt Leinzell“ in Leinzell und Göggingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Göggingen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17. Juni 2026 und der Gemeinderat Leinzell in seiner öffentlichen Sitzung vom 30. Juni 2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Gögginger Straße, REWE-Markt Leinzell“ in Leinzell und Göggingen gebilligt. Die Verwaltungen wurden zudem mit der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beauftragt. Dabei sollen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet werden. Weiter werden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Beschlüsse zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Weiter werden alle Planungsbeteiligten aufgefordert, sich nochmals im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

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



Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Deckung der Grundversorgung der Bevölkerung in Leinzell und Göggingen. Durch fehlende Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte

wurde der nun vorgesehene Standort aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Nähe zum Einzelhandelszentrum in Göggingen vorgesehen. Neben dem Marktgebäude mit seinen Nebenflächen ist auch die verkehrliche Erschließung mittels einer Linksabbiegespur auf der L 1157 Teil der Planung. Der Bedarf für die Ansiedlung eines solchen Marktes ist gegeben und der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Gebiets.

Maßgebend ist der Lageplan mit Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) vom 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026 im Maßstab 1:500 des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026 im Maßstab 1:500 / 1:250 des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen. Weiter sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Begründung mit Umweltbericht des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen vom 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026 als Anlage 1, der Bewertungsplan zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 22.10.2024 / 27.11.2024 als Anlage 2, die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 28.11.2024 des Büros Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg als Anlage 3, die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Leinzell vom 05.12.2018 des Büros GMA mbh, Ludwigsburg als Anlage 4, der Lageplan zu den externen Ersatzmaßnahme E2 und E3 vom 17.06.2026 des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen als Anlage 5, die Prüfung des Vorkommens von FFH-Lebensraumtypen vom 26.08.2024 des Büros Planbar Güthler, Ludwigsburg als Anlage 6, die Antragsunterlagen für die Genehmigung der Eingriffe in die besonders geschützten Biotop und FFH-Flachlandmähwiesen der Büros LKP+ Ingenieure Mutlangen (wird noch erstellt) als Anlage 7, der Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E4 vom 17.06.2026 des Büros LKP+ Ingenieure, Mutlangen als Anlage 8 sowie das Schalltechnische Gutachten für einen REWE-Markt des Büros Gerlinger und Merkle, Schorndorf vom 21.10.2025 als Anlage 9 beigelegt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

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

Diese Bekanntmachung, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen, der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Gögginger Straße, REWE-Markt Leinzell“ mit Begründung und Umweltbericht sowie die weiteren Anlagen können in der Zeit vom **17.07.2026 bis zum 17.08.2026**, je einschließlich, auf der Internetpräsenz der Gemeinde Leinzell unter <https://www.leinzell.de/de/aktuelles/bekanntmachungen/vorhabenbezogenen-bebauungsplan-einkaufsmarkt-goegginger-strasse-rewe-markt-leinzell> und der Gemeinde Göggingen unter <https://www.gemeinde-goeggingen.de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene> eingesehen werden und stehen dort auch zum Download bereit. Darüber hinaus können die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Leinzell, Mulfinger Straße 2 in 73575 Leinzell und im Rathaus der Gemeinde Göggingen, Hauptstraße 46, 73571 Göggingen während der allgemeinen Öffnungszeiten der Rathäuser eingesehen werden.

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

Zusätzlich liegen bereits folgende Arten umweltbezogener Stellungnahmen vor:

Art der umweltbezogenen Informationen	Urheber	Schutzgut (gemäß Umweltbericht) und Themen
Umweltbericht (Anlage 1)	LKP Ingenieure	Tiere / Artenschutz • Hochwertige Landschaftsbestandteile in Form einer FFH-Flachland-mähwiese sowie eines Heckenbiotops betroffen; • Strukturen bilden wertgebende Elemente im Landschaftsraum und sind Lebensraum für verschiedene Tierarten; • Ersatzstrukturen können im näheren Umfeld durch Neuanlage einer Wiese und einer Hecke aber geschaffen werden;

		• im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz konnten Konflikte für Feldlerchen ermittelt werden; hierbei ist für ein betroffenes Feldlerchenrevier ein neues Habitat als CEF-Maßnahme zu schaffen; • die Tierarten Haselmaus, Großer Feuerfalter und Reptilien wurden zudem näher untersucht; eine Betroffenheit von Haselmaus und Feuerfalter konnte bereits vorab ausgeschlossen werden; Eingriffe in Habitate von Reptilien wurden zunächst angenommen, durch Vermeidung von Eingriffen in den essenziellen Lebensraum konnten aber auch hier Konflikte ausgeschlossen werden; • ansonsten keine geschützten Tierarten negativ durch Planung betroffen (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Planbar Güthler – Anlage 3); • insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, erhebliche Beeinträchtigungen durch Verluste von hochwertigen Strukturen oder Ökosystemen sind aber aufgrund adäquater Ersatzmaßnahmen nicht zu erwarten. Pflanzen und ihre Lebensräume • Kernflächen des Plangebiets werden bisher überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei sich auf Teilflächen auch eine extensivere Wiesenflur gebildet hat; • Gehölzbestand im Gebiet setzt sich aus Feldhecke entlang der Landesstraße zusammen, artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten; Boden / Fläche • Verlust von Boden durch Bebauung führt zu gewissen Beeinträchtigungen bei diesem Schutzgut; • Überwiegender Teil des Plangebiets unbebaut und nur gering vorbelastet, daher wertvolle Fläche, die nun versiegelt wird, aber bereits seit geraumer Zeit für Bebauung vorgesehen; • Schutzgut daher insgesamt sehr empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen; Ausgleich nur schutzgutübergreifend möglich, aufgrund von Versiegelung erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Wasser • durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Regenwassers, umfangreiche Pufferung auf privaten
--	--	---

		Flächen aber vorgesehen, Abflusssituation zum Vorfluter dadurch berücksichtigt; • Grundwasser und Oberflächengewässer insgesamt nicht wesentlich beeinflusst, da Boden bisher auch nur wenig versickerungsfähig; • Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut durch Planung zu erwarten; Klima / Luft • ungestörter Luftaustausch durch Siedlungsrandlage; • Plangebiet mit mittlerer Bedeutung für Kaltluftproduktion, angrenzende Siedlungsbereiche ausreichend durchlüftet, keine siedlungsbedeutsamen Kaltluftströme betroffen; • Schutzgut weist geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; Landschaftsbild / Erholung • durch bestehende anthropogene Überformung des Umfelds vorbelastet, aber insgesamt Eingriff in bisher unbebaute Landschaft; Bebauung wird bei Erholungssuche als störend empfunden, jedoch bereits diverse Vorbelastungen vorhanden; • die neu zu schaffende Bebauung wird bei entsprechender Eingrünung keine wesentlich über die jetzige Fernwirkung hinausgehende negative Wirkung entfalten und die anthropogene Überformung der Landschaft ist nicht zusätzlich spürbar; Randeingrünung entlang Landesstraße soll weitgehend erhalten werden; • Naherholungsfunktionen werden nicht eingeschränkt; Wege des Naherholungsnetzes im Umfeld bleiben erhalten, Erholungsinfrastruktur im Gebiet nicht vorhanden; • Schutzgut insgesamt wenig empfindlich gegenüber Eingriffen, keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten; Mensch • geringe Mehrbelastung von Verkehr und Lärm in angrenzenden Baugebieten; Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt; erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten; Kultur- und Sachgüter • keine vorhanden; Wechselwirkungen • keine aufsummierenden Wechselwirkungen vorhanden;
--	--	---

		Sonstige Regionalplanerische Ziele werden durch Antrag auf Zielabweichung beim Einzelhandel eingehalten.
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 3)	Büro Planbar Güthler	Gutachterliche Prüfung der Belange des Artenschutzes - Vorkommen von Zauneidechsen am nordöstlichen Plangebietsrand im Übergang zum Kreisverkehr nachgewiesen, Planung greift in diesen Bereich nicht ein; - Streng geschützte Schmetterlingsart Großer Feuerfalter sowie Haselmaus konnten nicht nachgewiesen werden; - Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Feldlerchen sind im Hinblick auf Verschiebung des Siedlungsrandes durchzuführen; - Sonstige artenschutzrechtliche Konflikte können von vornherein ausgeschlossen werden.
Schalltechnisches Gutachten (Anlage 9)	Büro Gerlinger und Merkle	- Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit mind. 3 m Höhe im Anschluss an die Stellplätze zu errichten; - Die Anlieferung ist auf der Südseite zu belassen und sonstige Lärmquellen wie Lüftungsgeräte usw. sind ebenfalls im Bereich der Anlieferung zu platzieren.
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Regionalverband Ostwürttemberg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Regierungspräsidium Stuttgart	- Empfehlung ein gemeinsames Einzelhandelskonzept für die Gemeinden Leinzell und Göggingen zu entwickeln; - Hinweise zu geologischen und bodenkundlichen Grundlagen sowie auf ein erforderliches Bodenschutz- und ein Abfallverwertungskonzept; - Hinweise auf Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet Zone IIIB; - Bedenken hinsichtlich Zielverstößen gegen das Integrationsgebot als Ziel der Landes- und Regionalplanung; - Hinweis auf Berücksichtigung des Bundesraumordnungsplans Hochwasser im Hinblick auf Starkregen und Hochwasser; - Hinweis auf Erforderlichkeit eines Ausgleichs für die FFH-Mähwiese; - Hinweis auf Betroffenheit streng geschützter Tierarten im Plangebiet und eines erforderlichen Ausgleichs; - Hinweise zur Funktionalität von CEF-Maßnahmen sowie zu Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz und

	Landratsamt Ostalbkreis	zu Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt; • Hinweis auf mögliche Fernwirkung des Gebäudes und auf die Hochwertigkeit von Natur und Landschaft in diesem Bereich; • Festsetzungen des Textteils des vorh. Bebauungsplans sind daher zwingend umzusetzen; • das vorhandene Heckenbiotop ist gleichartig und gleichwertig zu ersetzen, es ist ein Antrag auf Ausnahme für Eingriffe in Biotope zu stellen; • für die vorhandene FFH-Mähwiese ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich zu schaffen; • bereits erfolgte Verluste von Wiesenflächen aufgrund der Bewirtschaftung sind beim Ausgleich ebenfalls zu berücksichtigen, es ist ebenfalls ein Antrag auf Ausnahme zu stellen; • Ersatzfläche der FFH-Mähwiese ist möglichst frühzeitig vorzubereiten und rechtzeitig einzusäen; • für den geplanten Ankauf von Ökopunkten ist ein Kaufvertrag vorzulegen; • Hinweis, dass Eingriffsausgleichsbilanz angepasst werden könnte; • Anregung die artenschutzrechtlichen Untersuchungen weiter zu vertiefen und spezifische Tiergruppen näher zu betrachten; • Hinweis auf mögliche Betroffenheit eines Feldlerchenreviers und des erforderlichen Ausgleichs; • Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet; • Bedenken bezüglich des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen und der Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft; • Hinweis auf Wertigkeit der Böden; • Anregung Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets mit landwirtschaftlichen Belangen abzugleichen; • Anregung eine Schallimmissionsprognose zu erstellen; • Hinweis auf ein erforderliches Bodenschutzkonzept; • Hinweise zur Gebäudegestaltung unter den Aspekten einer Klimaanpassung und Festsetzung dieser Elemente im Bebauungsplan;
--	-------------------------	--

		• Hinweis anfallendes Regenwasser möglichst zu versickern und zur Ausgestaltung einer Versickerungsmulde; • Hinweise zur Verbesserung des Hochwasserschutzes am Gögginger Bach; • Hinweise auf Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet Zone IIIB; • Bilanzierung für das Schutzgut Boden wird zugestimmt.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Privat 1	• Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung und der Nähe von zwei Verkehrsknotenpunkten zueinander; • Bedenken bezüglich der fußläufigen Erschließung und der Gefahrenlage für Schulkinder im Bereich der Kreuzungspunkte; • Bedenken bezüglich Mehrbelastung an Lärm und Verkehr für unmittelbares Umfeld und bezüglich Verlusten bei der Erholungsfunktion; • Bedenken bezüglich eines mangelnden Lärmschutzes und Anregung ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.
	Privat 2	• Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung und der Nähe von zwei Verkehrsknotenpunkten zueinander; • Bedenken bezüglich der fußläufigen Erschließung und der Gefahrenlage für Schulkinder im Bereich der Kreuzungspunkte; • Bedenken bezüglich einer möglichen Zerstörung des Ortsbildes und einer Minderung der Lebensqualität im Umfeld; • Bedenken bezüglich gravierender Eingriffe in Lebensräume von seltenen und geschützten Tierarten; • Bedenken bezüglich einer fehlenden Bedarfsermittlung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters.

Während des Beteiligungszeitraumes können von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf elektronisch an info@leinzell.de oder info@gemeinde-goeggingen.de schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Elektronisch oder schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und die Bezeichnung des Bebauungsplanes enthalten. Die eingereichten Stellungnahmen werden den Gemeinderäten der Gemeinden Leinzell und Göggingen zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Leinzell, den 13.07.2026

gez. Marc Schäffler
Bürgermeister

Göggingen, den 13.07.2026

gez. Danny Kuhl-Zaussinger
Bürgermeister