



GEMEINDEN : LEINZELL UND GÖGGINGEN
GEMARKUNGEN : LEINZELL UND GÖGGINGEN
FLUREN : (0) LEINZELL UND (0) GÖGGINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„EINKAUFSMAKRT GÖGGINGER STRAÙE, REWE-MARKT LEINZELL“

VORHABENTRÄGER: ASP PROJEKTSTEUERUNG GMBH
LÄHDENER STRAÙE 16
49740 HASELÜNNE

ANERKANNT: GEMEINDE LEINZELL, DEN

GEMEINDE GÖGGINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026

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

GEMEINDEN : LEINZELL UND GÖGGINGEN
GEMARKUNGEN : LEINZELL UND GÖGGINGEN
FLUREN : (0) LEINZELL UND (0) GÖGGINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gemeinsames Gewerbegebiet Leinzell-Göggingen“, rechtsverbindlich seit 04.07.2013.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026
- Der Textteil vom 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.10.2024 / 17.06.2026

Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
im Plangebiet „EINKAUFSMARKT GÖGGINGER STRAßE, REWE-MARKT LEINZELL“ in Leinzell und Göggingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB + BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.1 ZULÄSSIGES VORHABEN

Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LKP+ Ingenieure GbR vom 22.10.2024 / 17.06.2026 mit seinen Teilplänen dargestellte Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Teilplänen ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorgesehen ist eine Einzelhandelsnutzung, die im Hinblick auf die städtebaulichen und regionalplanerischen Auswirkungen vollgundermaßen begrenzt wird:

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.420 m² sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 70 m².

Zulässig sind nur Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen.

Der Anteil des Randsortimentes mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung, Haushaltswaren wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Weiter zulässig sind der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer, Trafostation usw.

Definition der Verkaufsfläche:

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, 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 zählen hierzu Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs.

1.2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a und 135a Abs.2 BauGB)

Die im Lageplan als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen oder Maßnahmen) sowie die in Anlage 3 dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.2.1 SPE-FLÄCHE 1 - FELDGEHÖLZ

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind Feldgehölze im Trockenstandort zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dabei sind pro 100 m² umgrenzter SPE-Fläche ein Baum (Pflanzqualität siehe 1.2.2) sowie 20 Sträucher der Pflanzliste 3 mehrreihig, und oberhalb sowie innerhalb der Böschungen zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als mesophytischer Saum aus ein- und mehrjährigen Kräutern zu entwickeln. Die Flächen sind nur extensiv zu bewirtschaften (keine Dünung, Abfuhr des Mähguts) und dürfen nur einmalig pro Jahr nach dem 01.09. gemäht werden.

1.2.2 SPE-MAßNAHME 2 - BAUMPFLANZUNGEN

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind zur Randeingrünung des Gebiets mittel- bis großkronige Obst- oder Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Obstbäumen mind. 12-14 cm, bei Laubbäumen mind. 16-18 cm betragen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Darüber hinaus ist zur weiteren Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs pro angefangener 500 m² neu versiegelter Fläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (Pflanzqualität siehe oben) anzupflanzen. Dabei sind ebenfalls Bäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu verwenden.

1.2.3 EXTERNE ERSATZMAßNAHME E1 - ÖKOKONTO

Als Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung nach BauGB werden durch den Vorhabenträger die für den Eingriffsausgleich erforderlichen Ökopunkte erworben. Dazu werden die erforderlichen 114.000 Ökopunkte aus einer privaten Maßnahme erworben und durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer, Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde gesichert.

1.2.4 EXTERNE ERSATZMAßNAHME E2 - FLACHLANDMÄHWIESE

Auf den Flurstücken 332 und 333 der Flur 0 der Gemarkung Leinzell ist die bestehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese zu einer Flachlandmähwiese zu entwickeln. Dazu ist zunächst eine Mähgutübertragung von FFH-Flachlandmähwiesen der Umgebung auf die Zielfläche vorzunehmen. Auch im Folgejahr nach der Erstübertragung ist eine erneute Mähgutübertragung erforderlich. Alternativ kann hierzu auch eine regionale Saatgutmischung mit hohem Wildblumenanteil (z.B. Rieger-Hofmann Mischung Ostalbkreis 2026) verwendet werden. Im Anschluss sind die Flächen dauerhaft nur noch extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, Abfuhr des Mähguts, 2-malige Mahd, nicht vor dem 15.06.). Zur Mahd der Flächen darf nur ein geeigneter Mäher oder Mähaufsatz verwendet werden.

1.2.5 EXTERNE ERSATZMAßNAHME E3 - BIOTOP AUSGLEICH

Als Ersatz für die im Plangebiet entfallenden geschützten Heckenstrukturen entlang der Landesstraße L 1157 ist auf den Flurstücken 337/1, 337/2, 337/3 und 337/4 der Flur 0 der Gemarkung Leinzell auf einer Fläche von ca. 500 m² eine

Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dazu sind pro 100 m² Ersatzfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum und mindestens 20 einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 mehrreihig zu pflanzen. Die Sträucher müssen die Bäume dabei vollständig umgeben und für eine Abstaffellung der Höhen sorgen. Die verbleibenden Flächen der Gehölzpflanzung sind wiederum als mesophytischer Saum anzulegen und zu pflegen (keine Düngung, Abfuhr des Mähguts, 2-malige Mahd, nicht vor dem 15.06.).

1.2.6 EXTERNE ERSATZMAßNAHME E4 - FELDLERCHENHABITATE

Für den Verlust eines Feldlerchenreviers ist im Bereich des Flurstücks 142 Gemarkung Täferrot, Flur (2) eine Bunt- und Schwarzbrache herzustellen. Dazu ist auf der intensiv genutzten Ackerfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche ein gemischter Bunt- bzw. Schwarzbrachestreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (idealerweise: 2x250m² Buntbrache im Wechsel mit 2x250 m² Schwarzbrache) (siehe Anlage 8).

Auf den Flächen der Schwarzbrache darf keine Einsaat erfolgen und zwischen Ende März und Ende Juli ist keine Bearbeitung der Flächen möglich. Für die Buntbrache ist eine Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit nur geringem Gräseranteil zu verwenden (Bsp. Saatgutmischung: „Blühstreifen für Feldlerchen, Blumen 100 %“), mit lückigem Bestandscharakter, Fehlstellen sind zuzulassen.

1.3 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTE (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der W-I-N-D Energien GmbH zur Haltung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ) (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über der Fahrbahnhöhe der geplanten Stellplätze zum Schutz der nördlich bestehenden Wohnbebauung vor Lärmeinwirkungen zu errichten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge* sind im Abstand von maximal 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten und Pflanzen der Pflanzliste 2.

2.1.2 DÄCHER

Die *Fassaden* sind zudem zu mind. 30% dauerhaft zu begrünen. Vertikale Gliederungen mit Bepflanzung können auf die Gesamtbegrünung angerechnet werden.

Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

Dachdeckung:

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 15 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Solaranlagen und technisch notwendigen Aufbauten, nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind als aufgeständerte Anlagen mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche zulässig.

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtheit der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,50 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

An den Wandflächen des Gebäudes sind Werbeanlagen zugelassen, wenn:

- deren Gesamtlänge maximal 30% der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreitet,
- deren Einzelfläche maximal 35 m² beträgt,
- diese zum Außenbereich hin unbeleuchtet sind.

Als *freistehende Werbeanlagen* sind zulässig:

- ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 9,0 m und einer zweiseitigen Werbefläche von jeweils maximal 20 m² sowie
- eine Einfahrtsstehle mit einer Höhe von maximal 3,0 m und einer zweiseitigen Werbefläche von jeweils 5 m²
- maximal 3 Werbefahren mit einer Höhe von max. 5,0 m.

Maßgebend ist dafür die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden sind *Stellplätze und private Zufahrten*, sofern sie nicht für den Lkw-Verkehr bestimmt sind, wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 8 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum, entsprechend Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Gesamtzahl an Bäumen gem. Ziff. 1.2.2 abgerechnet werden.

Stellplatzanlagen können zudem mit Überdachungen oder anderen baulichen Anlagen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen überstellt werden, sofern die Hauptnutzung erhalten und die Durchgrünung nicht beeinträchtigt wird.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Plannums von Bau- und Betriebsflächen sowie von Zu- und Abfahrten bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Straßen usw. zulässig.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auch höhere Stützmauern zugelassen werden, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern oder begrünte Gabionenwände mit Vorpflanzung von Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

sind entlang der öffentlichen Straßen und der Zufahrt zum Parkplatz nicht zulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen als Zäune und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 2,00 m Höhe zulässig. Zäune über 1,00 m Höhe sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 3 zu begrünen. Abschränkungen zur Schließung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten sind zulässig.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG) (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern und Hofflächen ist 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.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung. Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliches Oberflächenwasser muss nach vorheriger Pufferung und Klärung in den Gögginger Bach entwässert werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 3.2 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ stammt.

- 4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**
- Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
- Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
- Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.
- Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
- Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

- 4.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclymenum |
| Schlingenknocherich | Fallopia Convolvulus |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echte Zaunwinde | Calystegia sepium |
| Ackerwinde | Convolvulus arvensis |
| Kletterrose | Rosa |

- 4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze)** **Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewönl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.2.1 bis 1.2.6 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Weitere Hinweise

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen.

Auf die Hochwasserschutzfibel „**Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten**“ des Bundes wird verwiesen https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>.

5.8 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainahauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5.9 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz

ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Für das geplante Sondergebiet sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Stunden. Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

5.10 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.11 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten, FCO-Leuchten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen. Grundsätzlich wird empfohlen bei der Beleuchtung von untergeordneten Verkehrsanlagen sowie im privaten Bereich durch den Einsatz von Bewegungssensoren die Helligkeit der Beleuchtungskörper für den konkreten Einsatz zu regulieren.

5.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei kann von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.14 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 22.10.2024 / 27.11.2024 / 17.06.2026
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	Vom 22.10.2024 / 27.11.2024
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Planbar Güthler GmbH, Mörikestraße 28/3, 71636 Ludwigsburg	vom 28.11.2024
Anlage 4	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Leinzell gefertigt: GMA mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg	vom 05.12.2018
Anlage 5	Lageplan zu den externen Ersatzmaßnahmen E2 und E3 gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 17.06.2026
Anlage 6	Prüfung des Vorkommens von FFH-Lebensraumtypen gefertigt: Büro Planbar Güthler GmbH, Mörikestraße 28/3, 71636 Ludwigsburg	vom 26.08.2024
Anlage 7	Antragsunterlagen für die Genehmigung der Eingriffe in die besonders geschützten Biotope und FFH-Flachlandmähwiesen gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen genehmigt :	vom (wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgefertigt) am
Anlage 8	Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E4 gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 17.06.2026
Anlage 9	Schalltechnisches Gutachten für einen REWE-Markt Gefertigt: Büro Gerlinger und Merkle Werderstraße 42, 73614 Schorndorf	vom 21.10.2025

7. VERFAHRENSVERMERKE

1a.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) der Gemeinde Leinzell	vom	22.10.2024
1b.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) der Gemeinde Göggingen	vom	27.11.2024
2a.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1a (§ 2 BauGB)	am	19.12.2024
2b.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1b (§ 2 BauGB)	am	09.01.2025
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) vom 07.01.2025	bis	17.02.2025
4a.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) der Gemeinde Leinzell	vom	
4b.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) der Gemeinde Göggingen	vom	17.06.2026
5a.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4a (§ 3 BauGB)	am	
5b.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4b (§ 3 BauGB)	am	
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom	bis	
7a.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) der Gemeinde Leinzell	vom	
7b.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) der Gemeinde Göggingen	vom	
8.	Genehmigung (§ 10 BauGB)	vom	
9a.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung durch die Gemeinde Leinzell	vom	
9b.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung durch die Gemeinde Göggingen	vom	

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Leinzell, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 22.10.2024 / 27.11.2024 /
17.06.2026

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lcp-ingenieure.de



Bürgermeister Schäffler

Unterschrift

Gemeindeverwaltung
Göggingen, den

Bürgermeister Kuhl

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung, Leinzell den

Bürgermeister Schäffler

Gemeindeverwaltung, Göggingen den

Bürgermeister Kuhl