



VG : LEINTAL-FRICKENHOFER HÖHE
GEMEINDE : LEINZELL UND GÖGGINGEN
GEMARKUNG : LEINZELL UND GÖGGINGEN
FLUR : (0) LEINZELL UND (0) GÖGGINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



BEGRÜNDUNG

ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLA- NES DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT LEINTAL – FRICKENHOFER HÖHE

ANERKANNT: VG LEINTAL-FRICKENHOFER HÖHE, DEN

Verbandsvorsitzender

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 23.04.2024 / 25.06.2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUGEN	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	7
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	8
5.0	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG	9
6.0	BELANGE DER UMWELT	9
6.1	VORBEMERKUNGEN	9
6.2	BESTANDBEWERTUNG	10
6.3	KONFLIKTANALYSE	12
6.4	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
7.0	ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	15
8.0	VERFAHRENSVERMERKE	16

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinden Leinzell und Göggingen liegen nordöstlich von Schwäbisch Gmünd und am südlichen Rand der Frickenhofer Höhe. Während sich Leinzell unmittelbar im Leintal befindet und sich der Siedlungskörper in der Tallage und an den angrenzenden Hängen entwickelt hat, befindet sich der Hauptort der Gemeinde Göggingen auf der Hochfläche zwischen Lein und Kocher.

Im Regionalplan ist Leinzell in der Siedlungsstruktur der zentralen Orte als Kleinzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart eingestuft, während Göggingen als Gemeinde mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne eingeordnet ist. Beide Gemeinden gehören zum Mittelbereich Schwäbisch Gmünd. Leinzell ist ein verkehrlicher Knotenpunkt, in dem die Landesstraßen L 1075 und L 1157 sowie die Kreisstraße K 3258 zusammenlaufen. Dadurch ist die Gemeinde sehr gut mit den umliegenden Gemeinden Göggingen, Heuchlingen, Iggingen und Täferrot verbunden. Über die L 1075 erfolgt auch die Anbindung an das Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd. Entlang der L 1157 hat sich die Gemeinde Göggingen entwickelt, welche über diese Straße neben Leinzell auch mit Eschach verbunden wird. In Göggingen trifft zudem die Kreisstraße K 3260 aus Schechingen auf die Landesstraße. Weitere Gemeindeverbindungsstraßen verbinden den Hauptort Göggingen mit den Teilorten Mulfingen und Horn.

Naturräumlich gehören beide Gemeinden zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum Bereich Östliches Albvorland. Als potenzielle natürliche Vegetation würde hier an den Hängen des Leintals sowie auf den Hochflächen ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich unterbrochen durch einen Beerstrauch-Tannenwald aufwachsen, während im Leintal selbst neben den Hainsimsen-Tannen-Buchenwäldern gewässerbegleitend auch Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald auftreten würde.

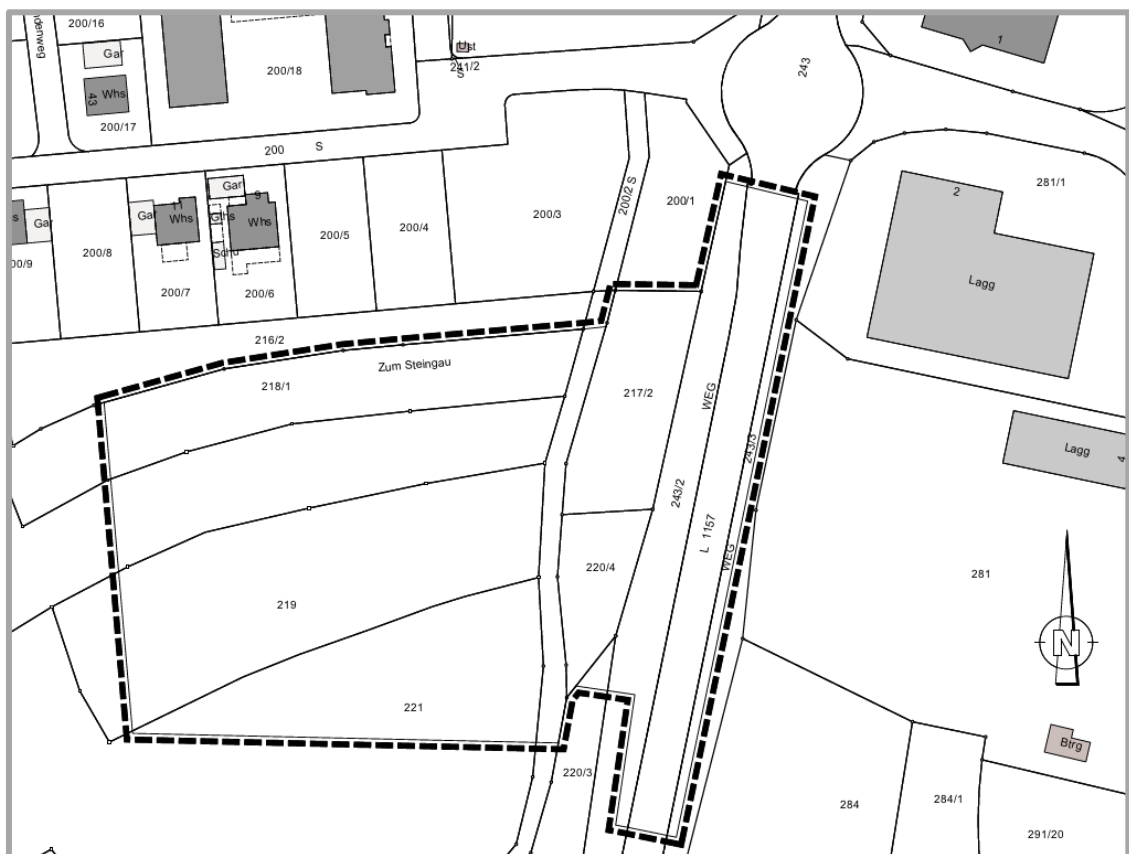


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Gemeindegebiets von Leinzell und am südlichen Ortsrand von Göggingen, unmittelbar an der L 1175 / Gögginger Straße. Durch diesen unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße hat das Gebiet insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung und ist fußläufig erreichbar. Das Plangebiet liegt dabei ca. 600 m nördlich der Ortsmitte (Rathaus) von Leinzell und ca. 750 m südlich der Ortsmitte (Kirche St. Johannis) von Göggingen. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und östlich der Landesstraße Gewerbeflächen der Gemeinde Göggingen an, während südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen bzw. der Außenbereich angrenzt. Ebenfalls nördlich befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen und die weitere Wohnbebauung von Göggingen, Richtung Süden kommt nach etwa 250 m Luftlinie die erste Wohnbebauung von Leinzell.

1.2.2 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung 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 (Landesstraße), 243/2 (Radweg Westseite Landesstraße) und 243/3 (Radweg Ostseite der Landesstraße) der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Göggingen mit einer Fläche von ca. 1,49 ha.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Grunderwerb wird angestrebt.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Leinzell hat als Kleinzentrum für die Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe die Aufgabe wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten, wozu unter anderem auch die Sicherung der Grundversorgung der Bürger von Leinzell sowie der Verwaltungsgemeinschaft mit Lebensmitteln gehört. Bisher erfolgt die Grundversorgung für Leinzell über kleinere Anbieter des Lebensmittelhandwerks, also Bäcker, Metzger, Konditoren usw., die aber den tatsächlichen Bedarf nicht decken können, weshalb die Leinzeller die Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden aufsuchen. Durch die verkehrsgünstige Lage ist dies für die Einwohner problemlos möglich.

Die Gemeinde verfolgt schon seit geraumer Zeit das städtebauliche Ziel die Grundversorgung der Bevölkerung über ein entsprechendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet zu gewährleisten. Hierbei wurden auch schon verschiedene Optionen im Innenbereich und unmittelbar in der Ortsmitte geprüft, die jedoch aufgrund der strukturellen Voraussetzungen, z.B. Grundstücksgröße, verkehrliche Anbindung oder Größe der Verkaufsfläche letztlich nicht weiterverfolgt wurden. Durch die Lage im Tal und die vorhandenen Schutzgebiete ist die Gemeinde in ihrer baulichen Entwicklung zudem sehr stark eingeschränkt. Schon im Rahmen der bisherigen Flächennutzungsplanung wurden daher insbesondere die flacheren Hangbereiche im Übergang zum Gemeindegebiet von Göggingen für die weitere Siedlungsentwicklung als einzig sinnvolle Fläche vorgesehen und entsprechend ausgewiesen.

Ein Investor ist nun an die Gemeinde Leinzell herangetreten und möchte im Bereich dieser im FNP dargestellten zukünftigen Siedlungsflächen einen REWE-Markt realisieren. Aufgrund der Flächengröße, der relativ ebenen Topographie sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung, unmittelbar an der L 1157 bietet sich die Fläche auch für Einzelhandelsnutzungen im Lebensmittelbereich an und die Gemeinde möchte durch einen solchen Markt die Grundversorgung im Ort stärken. Durch die fehlenden Baumöglichkeiten für solche Nutzungen in der Ortsmitte und die regionalplanerische Einstufung als Kleinzentrum stellt sich das Projekt als einzige Möglichkeit zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Leinzell dar. Eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Kaufkraftbindung sowie der Verträglichkeit mit weiteren Märkten in den Nachbargemeinden wurde bereits erstellt und sieht hier ausreichende Kapazitäten für die Ansiedlung eines REWE-Marktes als Vollsortimenter mit ca. 1.420 m² Verkaufsfläche.

Am nun vorgesehenen Standort ergeben sich einerseits gewisse Synergieeffekte mit dem Einzelhandelszentrum der Gemeinde Göggingen, da dort noch kein Vollsortimenter etabliert ist, andererseits ist für den neuen Markt eine separate Erschließung direkt über die Landesstraße erforderlich. Der vorhandene Kreisverkehr ist nicht ausreichend dimensioniert, um einen fünften

Abzweig anbauen zu können und im Bereich des nördlich angrenzenden Baugebiets stehen keine Flächen mit ausreichender Breite für einen Anschluss zu Verfügung.

Unter den genannten Aspekten, insbesondere im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu gewährleisten bzw. zu verbessern, aber auch für die Gemeinden des Verflechtungsbereichs, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dringend erforderlich. An der Sicherung der Daseinsvorsorge durch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln, wie auch an der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsmarktes besteht auch ein sehr großes öffentliches Interesse. Durch die Anpassung der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUGEN

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2035 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Leinzell als Kleinzentrum für die Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe, nördlich der Landesentwicklungsachse Stuttgart, Schorndorf, Schwäbisch Gmünd und Aalen dargestellt. Die Gemeinde befindet sich dabei gerade noch in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und muss gemäß PS 2.2.5 die Grundversorgung für sich und den Nahbereich (hier: Göggingen, Iggingen, Obergröningen, Eschach und Schechingen) gewährleisten und soll daher ausgebaut werden. Göggingen ist als Gemeinde mit Siedlungsbereich gem. PS 2.4.1 ausgewiesen und kann aufgrund der Verknüpfung mit Leinzell eine verstärkte Siedlungstätigkeit im Verbandsgebiet ausweisen. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sich auch geringfügig über dem Eigenbedarf, aufgrund der Anbindungsqualität, der vorhandenen Einrichtungen oder fehlender fachrechtlichen Restriktionen, weiterentwickeln kann. Göggingen befindet sich dabei im ländlichen Raum im engeren Sinne. Im regionalen Kontext sind beide Gemeinden dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet.

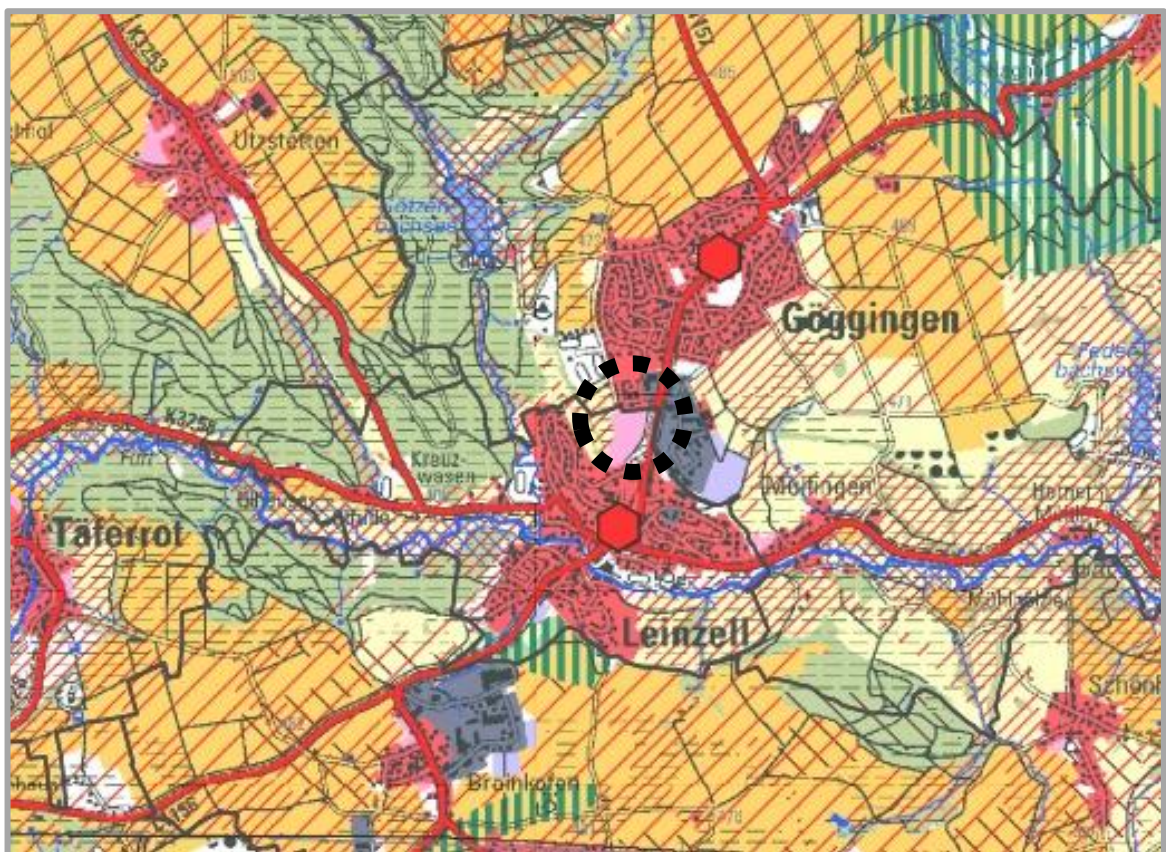


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg, unmaßstäblich

Für das Plangebiet selbst weist der Regionalplan bereits, analog zum Flächennutzungsplan, geplante Siedlungsflächen aus. Die Umgebung ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, was die Bedeutung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung sowie die gute Bewirtschaftbarkeit dokumentiert. Weiterhin ist das Plangebiet Teil eines geplanten Wasserschutzgebietes, welches sich von Utzstetten über Göggingen, Horn, Iggingen und Brainkofen und somit auch das gesamte Gemeindegebiet von Leinzell erstrecken soll. Angrenzend bestehen ein regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Siehe dazu auch Bild 2 oben.

Im Hinblick auf die Vorgaben zur Hochwasser- und Starkregenengefahr kann ausgeführt werden, dass das Plangebiet weit außerhalb von kartierten Überflutungsflächen liegt und somit keine Gefahr durch Hochwasser aus Oberflächengewässern besteht. Ferner ist bei Betrachtung der Untergrundverhältnisse sowie der topographischen Situation des Plangebiets keine erhöhte Gefährdung durch Starkregenereignisse zu erwarten, auch wenn entsprechende Gefahrenkarten noch nicht vorliegen. Durch die Erschließung und Nutzung der Flächen kann der Oberflächenwasserabfluss aufgrund der dann geregelten Ableitung in die öffentliche Kanalisation ggf. sogar kontrollierter abgeführt werden.

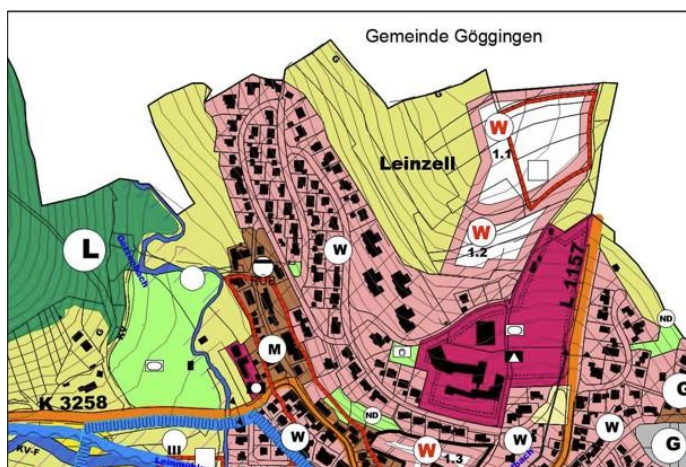
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinden Leinzell und Göggingen besteht der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Leintal-Frickenhofer Höhe, wirksam seit dem 27.04.2012.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet vorrangig die Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen (W 1.1) sowie einer Verdachtsfläche für Bodendenkmale. Untergeordnet weist der FNP auch Flächen für die Landwirtschaft in diesem Bereich aus und die Teilflächen der Landesstraße sind als Verkehrsflächen dargestellt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich Darstellungen für geplante Wohn- und Gewerbegebiete (Krebenäcker) der Gemeinde Göggingen, die teilweise bereits realisiert sind. Südlich und westlich setzen sich die geplante Wohngebietsausweisungen für Leinzell fort. Weiter westlich beginnt der Außenbereich mit Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Südöstlich befinden sich ebenfalls kleinere Flächen für die Landwirtschaft, die jedoch bei Umsetzung aller Baugebiete zukünftig sehr isoliert liegen werden. Östlich der Landesstraße liegen dann bestehende gewerbliche Flächen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet auszuweisen. Somit kann das Vorhaben nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Flächen des Plangebiets als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Siehe dazu Bild 3. Der Flächennutzungsplan ist somit punktuell zu ändern und die Flächen des Vorhabens sind als Sondergebiet dazustellen, siehe Bild 4. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.



AKTUELL

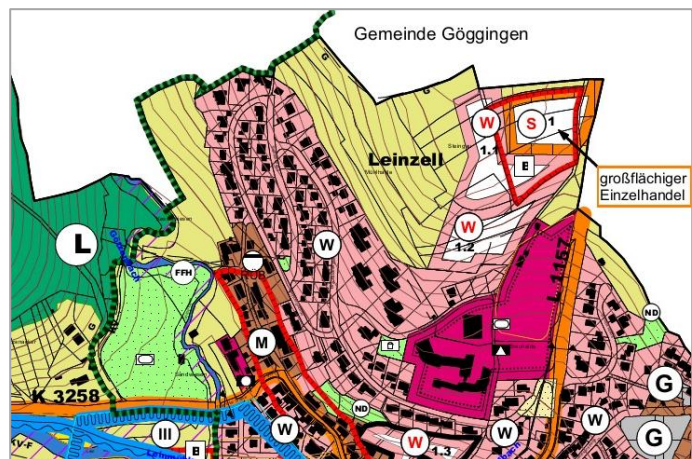
ZUKÜNFTIG

Bild 3 und 4: Ausschnitt FNP aktuell und zukünftig, unmaßstäblich

Der FNP-Änderung beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche ca. 1,49 ha

Bestand

Geplante Wohnbaufläche	ca. 0,94 ha
Fläche f. Landwirtschaft	ca. 0,23 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha

Planung

Geplante Sonderbaufläche großfl.	ca. 1,17 ha
Einzelhandel	
Verkehrsflächen	ca. 0,32 ha

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet des Vorhabens bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder bauplanungsrechtlichen Vorgaben. Nördlich angrenzend auf Gögginger Gemarkung gilt der Bebauungsplan „Wohngebiet und Seniorenzentrum Kребenäcker“, rechtskräftig seit 26.04.2018. Östlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Gemeinsames Gewerbegebiet Leinzell-Göggingen“, rechtsverbindlich seit dem 04.07.2013, der dort Gewerbegebietsflächen ausweist. Schließlich besteht nordöstlich des Plangebiets noch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kребenäcker“, rechtskräftig seit 16.09.2010, der in seinem Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebietsflächen festsetzt.

Weitere Bebauungspläne bestehen im direkten Umfeld nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, wie auch FFH-Gebiete oder Streuobstbestände nicht betroffen. Zwischen der Landesstraße und den Bauflächen befinden sich aber Teile des gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 171251368268 „Gehölzbestände zwischen Leinzell und Göggingen“. Des Weiteren liegt im Plangebiet die nach FFH-Richtlinie geschützte Mähwiese NR. 6510800046056263 mit einem Umfang von ca. 4.000 m² und ausgewiesen mit der Erhaltungsstufe B.

Die weiteren Teile des Biotops erstrecken sich angrenzend entlang der Landesstraße und weitere FFH-Mähwiesen befinden sich im Umfeld, ohne jedoch direkt an das Plangebiet anzugrenzen. Etwa 300 m Luftlinie nordwestlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.026 „Welzheimer Wald mit Leintal“. Das Plangebiet ist nahezu flächendeckend Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte, die FFH-Wiese ist sogar als Kernfläche dargestellt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen, welche den weit überwiegenden Teil der Fläche des Geltungsbereichs einnehmen (siehe Bild 5). Dabei handelt es sich auf Flst. 218/1 um eine ackerbauliche Bewirtschaftung, während die übrigen Flächen als Grünland bewirtschaftet werden. Auf einer Teilfläche des Grünlands ist die FFH-Flachlandmähweise kartiert, was auf eine extensivere Bewirtschaftung hindeutet. Zur Erschließung dieser Flächen verläuft ein Grasweg von der Straße „Zum Steingau“ zur Rosensteinstraße. An den Böschungsbereichen zur Landesstraße haben sich Gehölze etabliert, die im Bereich des Plangebiets überwiegend aus mittelhohen Sträuchern, mit vereinzelt Großstrauchbesatz bestehen und als Biotop ausgewiesen sind. An den relativ steilen Böschungskanten dienen diese Gehölze aber auch der Sicherung der Standfestigkeit der Böschungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwecks der Überplanung des Anschlusses auch Flächen der Landesstraße L 1157, die in diesem Bereich zweispurig mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,25 m ausgebaut ist. Die Straße verfügt in diesem Bereich über beidseitig begleitenden Geh- und Radwege mit einer Breite von jeweils ca. 2,50 m, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt sind.

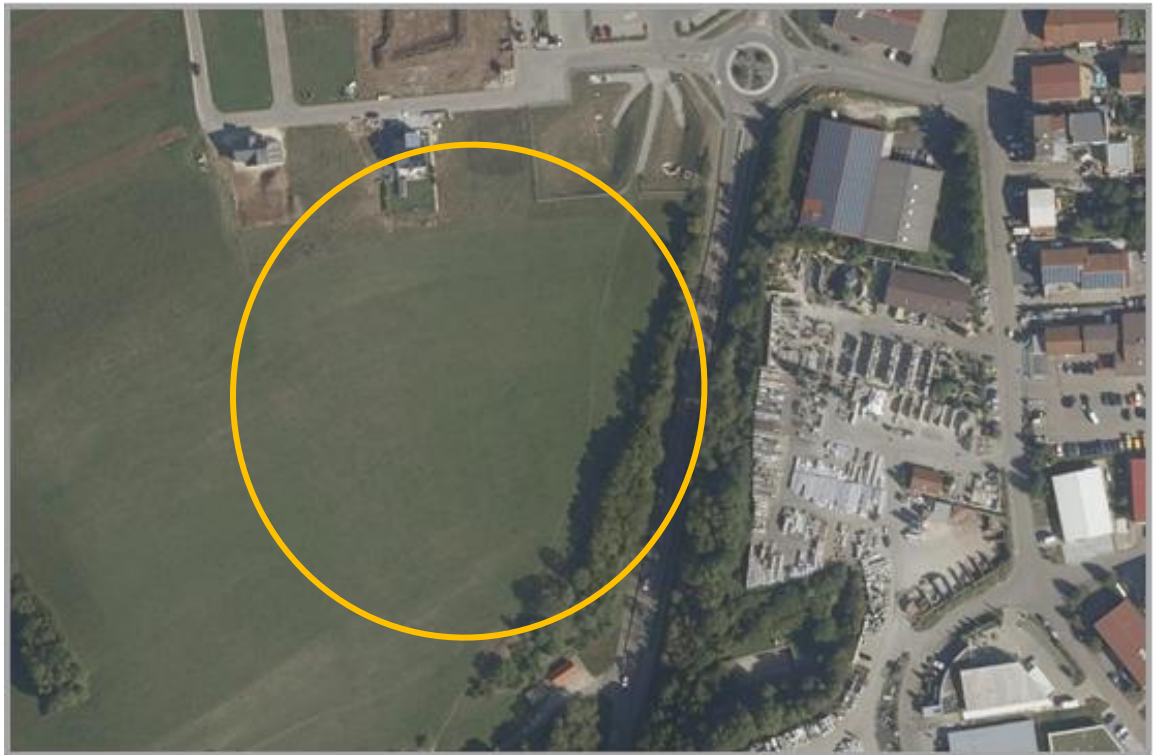


Bild 5: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Die Landesstraße L 1157 verbindet Leinzell mit Göggingen und setzt sich auf der Ostseite des Plangebiets nach Norden und Süden fort. Auch die fußläufige Verbindung der Gemeinden erfolgt beidseitig entlang der Straße. In nördlicher Richtung besteht ein Kreisverkehr, der die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete an die Landesstraße anbindet. Entsprechend befinden sich nördlich des Plangebiets Wohngebietsflächen, die bereits erschlossen und teilweise auch bereits bebaut sind. Ferner liegen in diesem Bereich die Regenrückhalteeinrichtungen des Wohngebiets. Ebenfalls nördlich bestehen verschiedene Einzelhandelsmärkte mit einer größeren Stellplatzanlage. Parallel zur Landesstraße haben sich an den zum Teil sehr hohen Böschungen beidseitig lineare Gehölzstrukturen entwickelt, die südlich des Plangebiets auch mit Großbäumen bestockt sind und sich insgesamt als Feldhecken darstellen. Die Gehölzstrukturen sind nahezu vollständig als geschützte Biotope ausgewiesen.

Östlich und nordöstlich der Landesstraße befindet sich das gemeinsame Gewerbegebiet der Gemeinden Göggingen und Leinzell, welches in seinem bereits erschlossenen Bereich nahezu vollständig bebaut ist und diverse Unternehmen aus verschiedenen Branchen beheimatet. Planungsrechtlich bestehen für das Gebiet noch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten. Im Süden und Westen des Plangebiets beginnt der Außenbereich. Der Höhenzug zwischen Lein und Kocher läuft hier aus, so dass das Gelände weiter südlich relativ steil zur Lein und westlich zum Götzenbach hin abfällt. Die Hochfläche setzt sich noch mit weiterer Grünlandnutzung geringfügig fort, unterbrochen von einzelnen Heckenstrukturen, die auch eine gewisse Hangsicherungsfunktion übernehmen.

5.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich dient der Schaffung eines Bauplatzes für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf den bisher als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2025 der VG Leintal-Frickenhofer Höhe ausgewiesenen und in der Realität derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Erschließung erfolgt über die Gögginger Straße / L 1157, welche die Hauptverbindung zwischen Göggingen und Leinzell darstellt. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens überwiegend auf externen Flächen erfolgen, da aufgrund der geringen Größe des Plangebiets in Verbindung mit der geplanten, flächenintensiven Nutzung dieser dort nicht vollumfänglich möglich ist. Ergänzend wird auch der Ausgleich für die bestehende FFH-Mähwiese auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt. Ziel ist die verträgliche Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die umgebenden Strukturen.

Das geplante Gebäude wird in seiner Höhe und der Dachform so gewählt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild entstehen und auch die angrenzende Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 6. Aufgrund der relativ ebenen Lage im überwiegenden Bereich des Plangebiets sind für den Höhenausgleich und zur Einbindung des Gebäudes in die Topographie überwiegend keine größeren Geländeeingriffe notwendig. Lediglich für die Herstellung der Zufahrt zur Landesstraße müssen etwas größere Geländeeinschnitte vorgenommen werden.

Insgesamt wird der Siedlungsbereich durch das Vorhaben geringfügig erweitert, wobei die angrenzende Bebauung bereits zur Gemeinde Göggingen gehört. In Verbindung mit den bestehenden Märkten im Baugebiet Krenbäcker kann hier das Nahversorgungsangebot für die Gemeinden Leinzell und Göggingen durch Ansiedlung eines Vollsortimenter-Marktes sinnvoll ergänzt werden. Durch die fehlenden Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte und die regionalplanerische Einstufung als Kleinzentrum stellt sich das Projekt als einzige Möglichkeit zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Leinzell dar. Eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Kaufkraftbindung sowie der Verträglichkeit mit weiteren Märkten in den Nachbargemeinden wurde bereits erstellt und sieht hier ausreichende Kapazitäten für die Ansiedlung eines REWE-Marktes als Vollsortimenter mit ca. 1.420 m² Verkaufsfläche. Mittels der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft ergeben.

Durch die vorgesehene Planung entsteht ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage und Zufahrt zur Landesstraße. Für die Einwohner von Leinzell, aber auch von Göggingen soll dadurch eine nachhaltige Stärkung des Nahversorgungsangebots an Waren des täglichen Bedarfs gesichert und der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung soll damit Rechnung getragen werden. Die bisher als geplante Wohnbauflächen dargestellten Bereiche sollen daher zukünftig als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

6.0 BELANGE DER UMWELT

6.1 VORBEMERKUNGEN

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege operationalisiert in die Schutzgüter bzw. Faktoren (a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen

ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und (d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Erfassung und Beurteilung aller Schutzgüter erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getrennt und verbal-argumentativ. Bezüglich der detaillierten Überprüfung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Gögginger Straße“ verwiesen.

6.2 BESTANDBEWERTUNG

Allgemeines

Zur Bestandssituation im Plangebiet und seiner Umgebung wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen. Im Plangebiet sind neben einem geplanten, aber bisher nicht umgesetzten Wasserschutzgebiet nur geschützte Einzelstrukturen in Form von Offenlandbiotopen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW sowie gem. FFH-Richtlinie geschützten Mähwiesen außerhalb bestehender Natura 2000-Gebiete betroffen. Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Planungsrecht besteht demnach keines, siehe dazu auch Kap. 3.3.

Für die Eingriffe in wertvolle Grünstrukturen, namentlich ein Offenlandbiotop und eine FFH-Flachlandmähwiese müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die Verluste entsprechende quantitative und qualitative Ersatzstrukturen geschaffen werden. Hierfür wird ein Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostalbkreis gestellt und die Maßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe werden dort abgestimmt. Diese beiden Einzelstrukturen sind dabei Kernflächen des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte mit verbindenden Suchräumen dieses Verbunds. Bei der Planung der Ersatzstandorte sollten sich diese in einem Suchraum des gleichen Verbundtyps befinden.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich geschützten Einzelstrukturen von der Planung betroffen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die FFH-Richtlinie unter anderem aber speziell die Arten des Anhangs IV, die Vogelschutz-Richtlinie sowie die Bundesartenschutzverordnung zu beachten. Dabei sind weiter die besonders und streng geschützten Arten sowie die Arten des Artenschutzprogramm Baden-Württemberg in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Ziffer 10 + 11 BNatSchG zu prüfen. Dies erfolgt dann im parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren.

Zu den Schutzgütern gemäß BauGB kann im Einzelnen Folgendes ausgeführt werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird keine eigene Prüfung des Artenschutzes durchgeführt, diese erfolgt über den Bebauungsplan. Dort ist im ersten Schritt im Frühjahr 2023 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt worden, welche im weiteren Verfahren durch die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ergänzt wird. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchungen erfolgen vornehmlich Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände und in Ruderalvegetation. Dabei konnten Habitate für Brutvögel und Reptilien, für Haselmäuse und für Schmetterlinge ausgemacht werden. Um die artenschutzrechtliche Konfliktsituation konkret zu bewerten wird mittels der ergänzenden Untersuchungen zu den möglicherweise betroffenen Arten die genaue Erforderlichkeit von Maßnahmen abgestimmt.

Ansonsten ist die Habitatausstattung des Plangebiets gering, da nur an den Rändern und in den Böschungsbereichen Gehölze und Bäume vorhanden sind und große Teile des Plangebiets überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Hecken sind aufgrund ihres Alters als Habitate von gewisser Bedeutung, bleiben jedoch auch fast vollständig erhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind nur im Bereich der FFH-Mähwiesen artenreicher ausgeprägt. Ansonsten spielen die Grünland- und Ackerflächen für das Schutzgut keine wesentliche Rolle. Die Flächen der Landesstraße sind weitgehend vollversiegelt und ökologisch daher gänzlich ohne Bedeutung.

Aufgrund der gewisser Vorbelastung des Plangebiets durch Flächenversiegelung und intensive Nutzungen und mit Blick auf das ggf. betroffene Artenspektrum ist die Empfindlichkeit des

Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt im Hinblick auf Veränderungen insgesamt als mittel einzustufen.

Schutzgut Boden / Fläche

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden.

Innerhalb des Plangebiets sind die Flächen der Landesstraße weitgehend vollversiegelt und daher nicht mehr in der Lage die Bodenfunktionen zu erfüllen. Diese Vorbelastung ist schon vor geraumer Zeit eingetreten, so dass diese Flächen für das Schutzgut nicht mehr von Belang sind. Bei der bisher unbebauten Flächen ist die Situation anders. Hier konnte für die verschiedenen Bodenfunktionen eine natürliche Wertigkeit ermittelt werden, die tendenziell Empfindlich gegenüber einer Überplanung und Bebauung ist. Hinzu kommt, dass die Fläche bisher als Außenbereich einzustufen ist und somit auch für das Schutzgut Fläche eine hohe Wertigkeit hat. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden / Fläche ist daher insgesamt als hoch einzustufen.

Schutzgut Wasser

Wasser gehört zu den Lebensgrundlagen der Menschen. Von Bedeutung sind dabei die Einflüsse der Planung auf den Grundwasserhaushalt, auf die Grundwasserqualität sowie auf den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch im näheren Umfeld des Plangebiets nicht betroffen. Aufgrund der vorliegenden geologischen Formation ist der Bereich generell als Grundwassergeringleiter einzustufen, allerdings bestehen möglicherweise Schichtenwässer. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen und geologischen Vorbedingungen als gering einzustufen. Das Schmutzwasser kann über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen der Kläranlage Horn zugeführt werden. Das Oberflächenwasser soll nach entsprechender Pufferung ebenfalls in bestehende Entwässerungseinrichtungen abgeführt werden. Trotz des nur anteiligen Versiegelungsgrades ist daher die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser als gering bis mittel einzustufen.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet in der kühlgemäßigten Klimazone mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 8,7 °C und einem mittleren Jahresniederschlag von rund 900 Liter je m². Am wärmsten ist es in den Monaten Juli und August, wo durchschnittliche Temperaturen von etwa 18 °C erreicht werden. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in diesem Monat liegt bei +0,3 °C. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand zwischen Leinzell und Göggingen und auf der Hochebene zwischen Lein und Kocher sind die Aspekte der Durchlüftung und des Luftaustausches nur von mäßiger Bedeutung. Das Plangebiet ist gut durchlüftet und es bestehen im Umfeld nur vereinzelte Strukturen, die den Luftaustausch unterbrechen. Auch für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet durch die Größe und die bestehende Hangneigung nur von geringer Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft / Klima ist daher gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Landschaftlich befindet sich das Plangebiet auf einem von der Lein im Süden ansteigenden Hang, der in diesem Bereich bereits deutlich abgeflacht ist. Im Umfeld bestehen einige Gehölzstrukturen, die als wertgebende Landschaftselemente die freie Feldflur gliedern bzw. die Siedlungsränder teilweise eingrünen. Im Umfeld besteht bereits auf der Nordseite unmittelbar Bebauung, östlich schließt die Landesstraße mit weiterer Bebauung an und südlich beginnt die Bebauung in etwa 200 m Entfernung. Eine Einsehbarkeit ist daher nur sehr bedingt gegeben. Selbst von der Landesstraße aus wird die zukünftige Bebauung durch Böschungen und Bewuchs weitgehend sichtverschattet.

Die Belange der Naherholung sind nicht betroffen, da sich im Umfeld des Plangebiets keine Erholungsinfrastruktur befindet und der Planungsraum selbst für die Naherholung nur wenig Be-

deutung hat. Wesentliche Wegebeziehungen für Spaziergehende, Sporttreibende oder Radfahrende werden erhalten. Daher ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung nur als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung mit ihren Zielen zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Lebensmittel Einzelhandels hat auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Verbesserung der Versorgungssituation mit Lebensmitteln überwiegend positive Auswirkungen.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind durch die Lage an der Landesstraße bereits Vorbelastungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs durch Lärm, Abgase usw. vorhanden. Der Verkehr auf der Landesstraße beträgt ca. 5.000 Fahrzeuge pro Tag bei einem mittleren Schwerlastanteil von knapp 2,5 %. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Gebiet ist zwar mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, diese fallen jedoch im Hinblick auf die bestehende Verkehrssituation kaum ins Gewicht. Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit hat insgesamt nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Planung.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Eine bisher als Verdachtsfläche für Bodendenkmale ausgewiesene Fläche erfüllt diesen Verdacht aktuell nicht mehr und es werden hierzu von den Behörden keine Restriktionen mehr vorgegeben. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsbereichs zwischen Leinzell und Göggingen und der geplanten Nutzung nur hinsichtlich der Einzelhandelsthematik betroffen. Für die Berücksichtigung dieser regionalplanerischen Ziele wird eine Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

6.3 KONFLIKTANALYSE

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung selbst kann aufgrund ihres Charakters einer vorbereitenden Bauleitplanung keine Konflikte mit Umweltbelangen hervorrufen, da sich durch diese Planung noch kein unmittelbares Baurecht ergibt. Dennoch ermöglicht die Änderung des Flächennutzungsplanes eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes, die wiederum Auswirkungen auf Umweltbelange haben kann. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Konflikte daher ermittelt und der Umgang mit diesen wird beschrieben. Für einzelne Konflikte wird deren Bewältigung auch bereits in diesem Verfahren geregelt. Insbesondere für die Belange der Umwelt erfolgt die endgültige planerische Bewältigung aber erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gegenüber dem Bestand ergeben sich durch die vorliegende Neuordnung des Plangebiets folgende Aspekte zu den einzelnen Schutzgütern:

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Wie bereits oben ausgeführt werden wesentliche artenschutzrechtliche Belange im Plangebiet untersucht. Nach Vorliegen der abschließenden Ergebnisse ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu bewerten, ob und wie Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können. Eine Beeinträchtigung lokaler Populationen geschützter Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine intensive Eingrünung am westlichen, östlichen und südlichen Rand des Gebiets sowie verschiedene grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan sollen dazu beitragen, dass die geplante Bebauung gut in die Umgebung eingebunden wird.

Für die betroffenen Heckenbiotope sowie für die entfallenden FFH-Mähwiesen wird im Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Ausnahme gestellt und dort sind Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten und abzustimmen, die einen qualitativen und quantitativen Ausgleich für die Verluste schaffen.

Darüber hinaus wird sich die Planung nur geringfügig auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt auswirken, da sowohl die Straßenflächen der Landesstraße, als auch die landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereiche für die ökologische Wertigkeit des Gebiets keine

wesentliche Funktion erfüllen. Die Habitatausstattung ist auf diesen Flächen sehr gering und für die Artenvielfalt sind diese Teilbereiche nicht relevant. In Summe ist davon auszugehen, dass die Belange des Schutzguts Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vollständig berücksichtigt werden können.

Schutzgut Boden / Fläche

Beim Schutzgut Boden / Fläche können nur die Bereiche der Landesstraße als versiegelte Verkehrsfläche mit Vorbelastungen des Bodens gewertet werden. Dort sind die Eingriffe in die Bodenfunktionen bereits vor langer Zeit erfolgt. Auf den übrigen Plangebietsflächen werden erhebliche Eingriffe in den Boden durch Versiegelung oder Teilversiegelung erfolgen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und zu kompensieren sind.

Der Versiegelungsgrad kann im Bebauungsplan zudem durch Festsetzungen und Vorschriften zur Dachbegrünung, Begrünung von unbebauten Flächen, wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen usw. reduziert werden. Ferner wird bei solchen Baumaßnahmen durch ein Bodenschutzkonzept der Erhalt des Oberbodens gewährleistet.

Generell stellt die Planung aber einen unter den gegebenen Randbedingungen im Hinblick auf flächensparendes Bauen optimierten Entwurf dar, so dass grundsätzlich den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Durch die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche wird zudem eine Fläche einbezogen, die bereits im Rahmen kommunaler Abstimmungen zur weiteren Siedlungsentwicklung für eine mögliche Bebauung vorgesehen wurde.

Damit können die Belange des Schutzgutes Boden / Fläche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden, die konkreten Verluste werden im Zuge des Bebauungsplans ermittelt und kompensiert.

Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ergibt sich im Vergleich zum Bestand durch die Planung eine weitgehend neutrale Bilanz. Der Versiegelungsgrad wird sich aufgrund der Planungen zwar erhöhen, jedoch sind keine Oberflächengewässer betroffen und der Untergrund ist als Grundwassergeeringeleiter eingestuft. Durch eine entsprechende Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf Dachflächen und im Gebiet kann der Eingriff in den Wasserkreislauf ebenfalls reduziert werden. Entsprechende Maßnahmen können in die verbindliche Bauleitplanung integriert werden.

Damit ist davon auszugehen, dass die Belange des Schutzgutes Wasser in der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung berücksichtigt werden können.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Klima / Luft erfährt durch die Planung nur eine geringe Verschlechterung, da die Flächen des Plangebiets zwar für die Kaltluftproduktion dienen, hinsichtlich der Hangneigung diese Kaltluft aber nur sehr langsam abfließen kann und daher nur eine mäßige Siedlungsrelevanz hat. Gleichzeitig ist das Plangebiet schon bisher gut durchlüftet und wird dies voraussichtlich auch zukünftig sein, da noch große Außenbereichsflächen im Umfeld vorhanden sind und die vorhandene Bebauung im Umfeld nur wenige Strömungshindernisse aufweist.

Erhebliche negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten, da die Gögginger Straße bereits heute die wesentliche Verbindung zwischen Leinzell und Göggingen und als Alternative zur B 29 eine wichtige Ost-West-Verbindung im Landkreis darstellt. Der zusätzliche Mehrverkehr durch einen neuen Einzelhandelsmarkt wird daher im Verhältnis nur gering ausfallen.

In Summe können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft in der Planung, insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planung nicht wesentlich tangiert. Aufgrund der Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets und der angedachten Planung mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt sowie die begleitenden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf

das Plangebiet und auf seine Umgebung. Der Markt wird zukünftig als Siedlungserweiterung im Anschluss an den Ortsrand von Göggingen wahrgenommen.

Die Belange der Erholung sind ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet keine Erholungsinfrastruktur aufweist, Wegebeziehungen erhalten werden können und sich die Wahrnehmung des Siedlungsrandes für Erholungssuchende nur geringfügig verschieben wird. Der Planungsraum hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Belange der Naherholung und mit erheblich negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung können im durch Festsetzungen zur Grünordnung sowie zum Maß der baulichen Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich vollständig berücksichtigt werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung unter Berücksichtigung der Ausweisung als Sondergebiet berücksichtigt. Mögliche negative Auswirkungen von Luftschadstoffen sind hinsichtlich der insgesamt gut durchlüfteten Lage und der bestehenden Verkehrsverhältnisse und deren möglichen Veränderungen nicht zu erwarten. Weitere Aspekte zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nach derzeitigem Stand, auch im Bebauungsplan, nicht planungsrelevant.

Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, auf das erforderliche Zielabweichungsverfahren zur Bewältigung der Zielkonflikte der Regionalplanung bezüglich der Einzelhandelsthematik wird verwiesen, sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden können.

6.4 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Gemeinde Leinzell möchte mit der vorliegenden Planung die Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs entsprechend der zentralörtlichen Einstufung als Kleinzentrum vorantreiben und die Nahversorgung der Bevölkerung nachhaltig sichern. Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dazu auch zu prüfen, was die planerischen Alternativen wären bzw. ob andere Standorte geringere Konflikte mit übergeordneten Planungsebenen oder sonstigen Fachzielen auslösen würden.

Ein wichtiges Ziel solcher Märkte ist zum einen in integrierter Lage anzusiedeln, um damit auch tatsächlich der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinden eine Nahversorgung bereit zu stellen und zum anderen es ist ebenso Ziel der Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel eine gute verkehrliche Erschließung für die Kunden anbieten zu können. Daher wird bei den Marktbetreibern eine Lage an einer Hauptverkehrsachse gewünscht. Hinzu kommen bei den Planungen dann natürlich noch bestimmte Restriktionen durch die Topographie, Schutzgebiete oder Überflutungsflächen, Grundstücksverfügbarkeit usw. In Leinzell ist der Faktor Fläche dabei ein sehr entscheidendes Kriterium, da die Gemeinde als Kleinzentrum nur eine Gemarkungsgrenze von etwa 2,11 km² aufweist und damit im Ostalbkreis flächenmäßig mit Abstand die kleinste Gemeinde ist. Bei einer Marktgröße von 1.400 m² Verkaufsfläche kommen noch weitere Lager- und Nebenräume sowie Stellplatzflächen und Zufahrten hinzu, so dass ein solches Vorhaben mindestens bebaubare Grundstücke einer Größe von einem Hektar oder mehr erfordert.

Außerhalb der bebauten Ortslagen ist in Leinzell der weit überwiegende Teil der Flächen entweder zu klein, topographisch durch die Lage im Leintal nicht bebaubar oder durch Schutzgebiete belegt. Siehe dazu auch das Bild 6 unten. Innerhalb der Ortslage wurden bereits verschiedene Versuche unternommen einen entsprechenden Markt anzusiedeln, was jedoch jeweils an der Lage, der Grundstücksverfügbarkeit oder den Kosten gescheitert ist. Auch aktuell gibt es in Leinzell keine Fläche, die die Vorgaben für einen großflächigen Markt erfüllen würde und wirtschaftlich vertretbar wäre. Daher war es naheliegend potenzielle Bauflächen im Bereich der noch verfügbaren Siedlungspotenziale der Gemeinde zu suchen. Der Standort des Plangebiets erfüllt dabei verschiedene Rahmenbedingungen der Bebaubarkeit und des unmittelbaren Zugangs zu einer Hauptverkehrsachse. Weiterhin sind die Restriktionen durch Schutzgebiete oder

geschützte Einzelstrukturen auf das in Leinzell mögliche Minimum reduziert. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation, den geprüften Innenentwicklungspotenzialen und den Rahmenbedingungen insgesamt in Leinzell, ist der nun geplante Standort, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebiets, in der Nähe des Fachmarktzentrums Göggingen sowie seiner hervorragenden Erschließung als der am besten integrierte zu bewerten. Andere Flächen stehen in geeigneten Lagen für die Nahversorgung, wie erwähnt, nicht zur Verfügung, so dass keine Alternative zum geplanten Standort besteht. Bezüglich des gutachterlich bestätigten Potenzials zur Bindung von Kaufkraft in Leinzell und der Einstufung als Kleinzentrum besteht auch eine Null-Variante, also ein Verzicht auf die Planung, in der Realität nicht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Leinzell keine besser geeigneten Alternativen oder Standorte für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes aufweist.

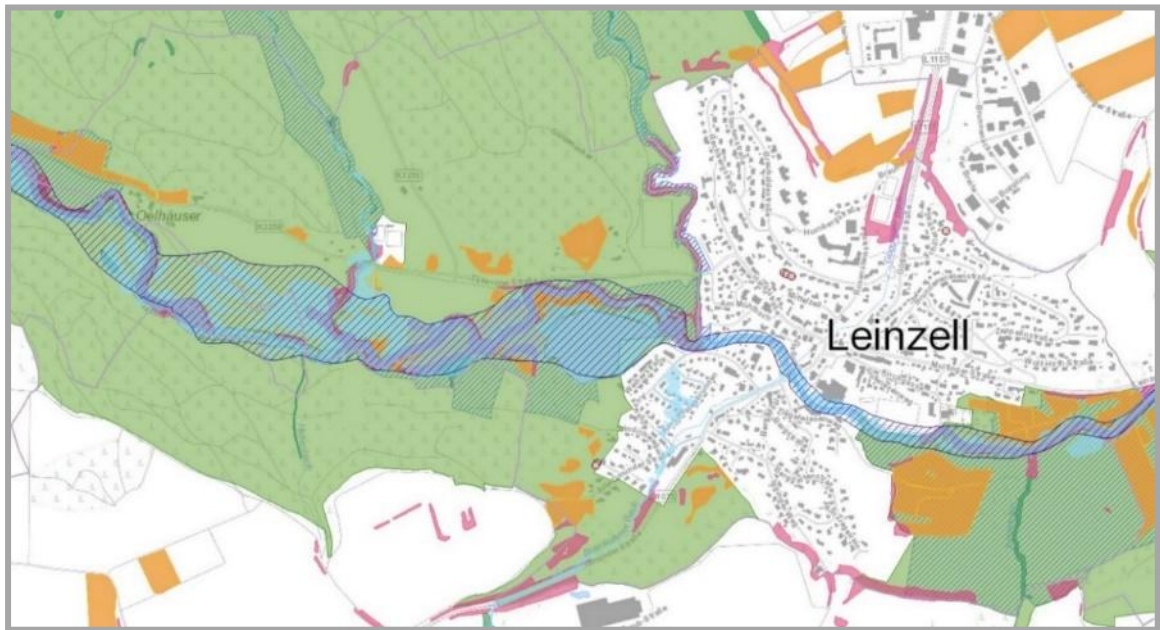


Bild 6: Schutzgebiete im Gemeindegebiet Leinzell, unmaßstäblich [Quelle: LUBW]

7.0 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich angrenzende Gögginger Straße / Landesstraße L 1157. Auf der Landesstraße L1157 wird eine neue Linksabbiegespur erstellt werden, welche die Rahmenbedingungen der Verkehrsachse der Landesstraße mit den dort zulässigen Geschwindigkeiten und Sichtbeziehungen berücksichtigt. Entlang der Landesstraße verlaufen zudem beidseitige Fuß- und Radweg, die auch Schulwege zwischen Göggingen und Leinzell darstellen. Der Fuß- und Radweg an der westlichen Seite wird im Bereich der Einmündung so angepasst, dass eine sichere Querung und Nutzung weiterhin möglich ist.

Das Plangebiet selbst wird fußläufig über einen bereits bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen, der zukünftig auch als Fuß- und Radweg öffentlich gewidmet wird.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist in der Gögginger Straße vorhanden. Die anfallenden Schmutzwässer laufen in Richtung Leinzell und weiter zur Sammelkläranlage in Horn.

Die Wasserversorgung wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation ist durch die im Bereich der angrenzenden Straßen verlegten Leitungen gewährleistet.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	23.04.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am	04.07.2024
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom 08.07.2024 bis	09.08.2024
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	25.06.2026
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)	am	
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom bis	
7.	Feststellungsbeschluss (analog § 10 Abs. 1 BauGB)	vom	
8.	Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)	vom	
9.	Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung	vom	