

GEMEINDEN : SCHECHINGEN
GEMARKUNGEN : SCHECHINGEN
FLUREN : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



Anlage 1

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„LEBENSMITTELMARKT SCHECHINGEN SÜD“

VORHABENTRÄGER: BAUUNTERNEHMUNG BÖPPLE GMBH
WANNENÄCKERSTR. 77
74078 HEILBRONN

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 11.12.2025

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

I	PLANUNGSBERICHT	3
1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	7
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	7
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	8
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	8
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	9
5.1	ALLGEMEINES ZUR PLANUNG	9
5.2	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	11
5.3	FESTSETZUNGEN	11
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.6	GRÜNORDNUNG	14
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	15
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	15
6.2	KONFLIKTANALYSE	16
6.3	MAßNAHMEN	19
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	19
II	UMWELTBERICHT	21
1.0	KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG	21
2.0	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	21
3.0	BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)	23
4.0	VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER	27
5.0	MASSNAHMEN	28
6.0	PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG	31
7.0	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	34
8.0	VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	35
9.0	MONITORING	36
10.0	ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	36
	TABELLEN	38

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schechingen liegt am östlichen Ende der Frickenhofer Höhe, auf knapp 500 m ü. NN, ca. 6 km nördlich des Remstales. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Schechingen, dem Ortsteil Leinweiler sowie einigen Gehöften wie Eichenhof, Haghof, Klotzhöfen und Zeirenhof. Die Gemeinde Schechingen hat aktuell insgesamt ca. 2.200 Einwohner.

Schechingen liegt außerhalb der im Regionalplan der Region Ostwürttemberg festgelegten Entwicklungsachsen Stuttgart – Schwäbisch Gmünd – Aalen und Aalen – Ellwangen – Crailsheim als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum zwischen Rems- und Kochertal. Dabei ist Schechingen regionalplanerisch dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb des Verwaltungsverbandes „Leintal – Frickenhofer Höhe“, den die Gemeinde mit den Kommunen Eschach, Göggingen, Iggingen und Leinzell bildet, dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet.

Die Gemeinde Schechingen stellt einen Verkehrsknotenpunkt für die Umgebung dar, in dem mehrere Landes- und Kreisstraßen zusammenlaufen. Dies ist einerseits die Landesstraße L 1158, die vom Remstal (Mögglingen / Bundesstraße B29) kommend bis nach Obergröningen führt, von wo aus Abtsgmünd über die L 1080 erreichbar ist. Andererseits sind dies die Kreisstraßen K 3259 als Verbindung nach Eschach, die K 3260 nach Göggingen, die K 3261 in Richtung Hohenstadt und die K 3262 über Leinweiler nach Laubach.

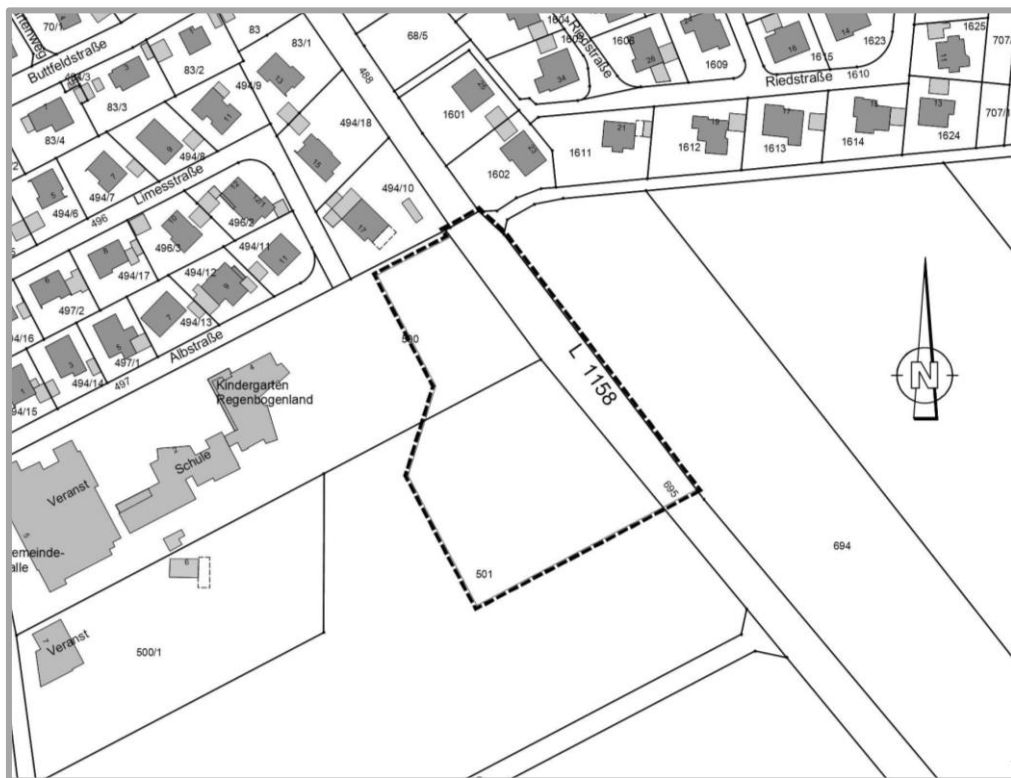


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich, unmaßstäblich

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Schechingen, unmittelbar an der L1158 / Hauptstraße. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße hat das Gebiet insgesamt eine gute verkehrliche Anbindung und ist fußläufig sowohl über die Hauptstraße als auch über die angrenzenden Wohngebiete erreichbar. Das Plangebiet liegt dabei ca. 500 m südlich der Ortsmitte (Rathaus) von Schechingen. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und westlich der Landesstraße Flächen für den Gemeinbedarf der Gemeinde Schechingen, wie bspw. der Kindergarten, die

Grundschule, Fußballplätze, etc., an, während südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen bzw. der Außenbereich angrenzt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände steigt im Plangebiet natürlicherweise nach Nordwesten an wobei sich der lokale Hochpunkt im Nordwesten nahe dem Kindergarten auf einer Höhe von 495 m ü. NN befindet. Durch die aktuelle Nutzung als Acker ist das Gebiet schon anthropogen geprägt. Der Höhenunterschied vom tiefsten zum höchsten Punkt im Plangebiet beträgt ca. 5,5 m, auf einer Länge von etwa 130 m. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 4%.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Die Gemeinde Schechingen liegt im Bereich der Schichtstufenlandschaft des Albvorlandes und wird im Plangebiet durch die geologische Einheit der Amaltheenton-Formation geprägt. Hierbei handelt es sich um eine Formation des mittleren Unterjura. Die Amaltheenton-Formation besteht überwiegend aus pyritreichen, dunkel- bis schwarzgrauen siltigen Tonsteinen, Tonmergelsteinen mit Toneisensteinknollen, Pyrit- und Kalkkonkretionen. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp des Pelosols deutet bereits auf das eher lehmig-tonige Substrat hin, das diesen überdeckt und eine mittlere Nutzbare Feldkapazität (NFK) aufweist. Der Baugrund ist gut, hoch und meist belastbar.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 500, 501 und 695 (L 1158) der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Schechingen mit einer Fläche von ca. 0,94 ha.

Die Flächen für das Bauvorhaben und die Zufahrt befinden sich im Eigentum der Gemeinde und der Grunderwerb durch den Vorhabenträger wird angestrebt. Die Flächen der Landesstraße verbleiben im öffentlichen Eigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 0,94 ha
<i>Bestand</i>	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,81 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,09 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,04 ha
<i>Planung</i>	
Lebensmittelmarkt und Nebenflächen	ca. 0,52 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha
davon versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Straßen, Wege	ca. 0,09 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,04 ha
Grünflächen	ca. 0,29 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Schechingen hat als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe unter anderem die Sicherung der Grundversorgung der Bürger von Schechingen als Aufgabe. Bisher erfolgt die Grundversorgung für Schechingen über Einzelhandelsmärkte in Leinzell, Göggingen, Eschach, etc.

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.

Ein Investor ist nun an die Gemeinde Schechingen herangetreten und möchte im Bereich zwischen Wohngebiet, Landesstraße und öffentlichen Flächen einen Netto-Markt realisieren. Aufgrund der Flächengröße, der relativ ebenen Topographie sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung, unmittelbar an der L 1158 bietet sich die Fläche auch für Einzelhandelsnutzungen im Lebensmittelbereich an und die Gemeinde möchte durch einen solchen Markt die Grundversorgung im Ort herstellen. Durch die fehlenden Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte und den Verzicht der Gemeinde Heuchlingen auf einen Einzelhandelsmarkt stellt sich das Projekt als einzige Möglichkeit zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Schechingen sowie den Umkreis 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 Netto-Marktes als Discounter mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche zuzüglich einer Bäckerei und einer Leergutannahme, sofern die Gemeinde Heuchlingen auf einen Einzelhandelsmarkt verzichtet. Durch die Lage am südlichen Ortsrand an der Landesstraße L1158 können auch Kaufkrafteffekte mit der Gemeinde Heuchlingen entstehen.

Am nun vorgesehenen Standort ergeben sich einerseits gewisse Synergieeffekte mit der Kaufkraft der Gemeinde Heuchlingen, da dort noch kein Einzelhandelsmarkt etabliert ist, andererseits ist für den neuen Markt eine separate Erschließung direkt über die Landesstraße erforderlich. Die direkte Zufahrt über die Landesstraße belastet daher keine Straßen in Wohngebieten und schafft gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit aus dem Zentrum Schechingens.

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 Aufstellung des 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 den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im ehemaligen, wie auch im nun fortgeschriebenen Regionalplan des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Schechingen als Gemeinde mit Eigenentwicklung, nördlich der Landesentwicklungsachse Stuttgart, Schorndorf, Schwäbisch Gmünd und Aalen dargestellt. Dies bedeutet, dass die Gemeinde sich entsprechend ihrem Eigenbedarf, aber nur bedingt darüber hinaus baulich weiterentwickeln soll. Die Gemeinde befindet sich dabei zwischen den Kleinzentren Leinzell und Abtsgmünd. Im regionalen Kontext ist die Gemeinde dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet.

Für das Plangebiet selbst wies der Regionalplan 2010 Siedlungsflächen sowie landwirtschaftliche Außenbereichsflächen aus. Die Umgebung war nördlich als Siedlungsbereich von Schechingen und südlich als weitere landwirtschaftliche Außenbereichsfläche ausgewiesen. Weiterhin war südlich des Plangebiets ein geplantes Wasserschutzgebiet, welches sich von Utzstetten über Göggingen, Horn, Iggingen und Brackhofen erstreckte, ausgewiesen. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

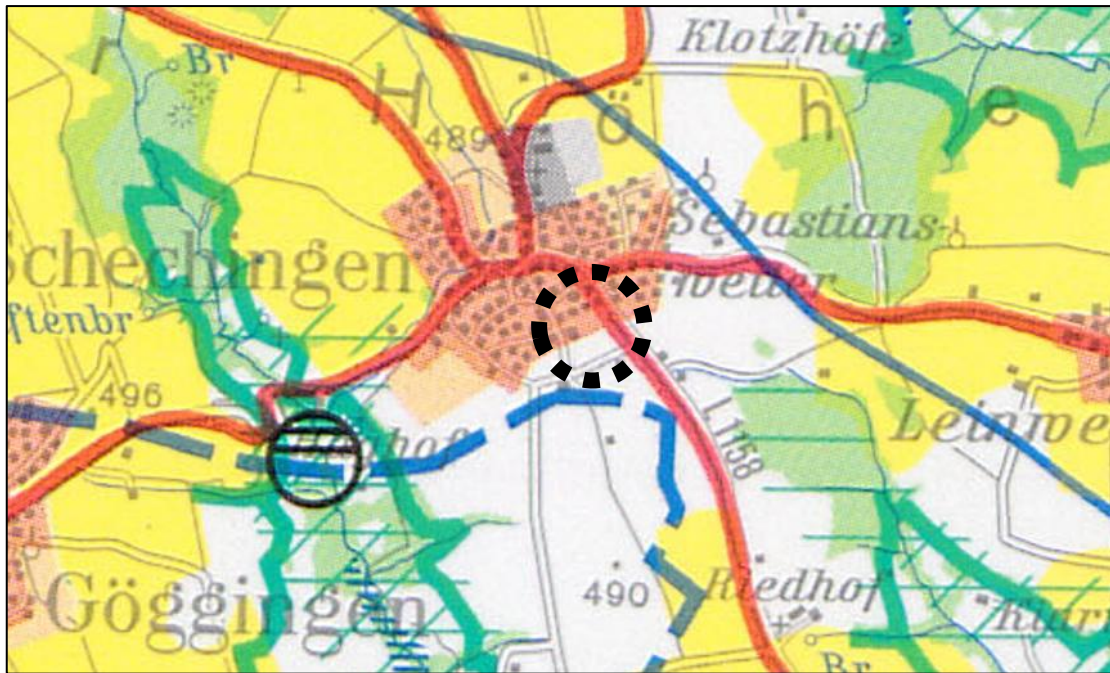


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg, unmaßstäblich [Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg]

In der Fortschreibung 2035 des Regionalplans des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Schechingen weiterhin als Siedlungsbereich nördlich der Landesentwicklungsachse Schwäbisch Gmünd und Aalen dargestellt. Die Fläche des Plangebiets südlich von Schechingen ist im zukünftigen Regionalplan teilweise als Siedlungsfläche für Wohnen und teilweise als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich angrenzend befinden sich weitere Vorrangflächen für die Landwirtschaft. Weiter westlich entlang des Federbachs ist außerdem ein regionaler Grünzug ausgewiesen. Siehe dazu auch Bild 3 unten.

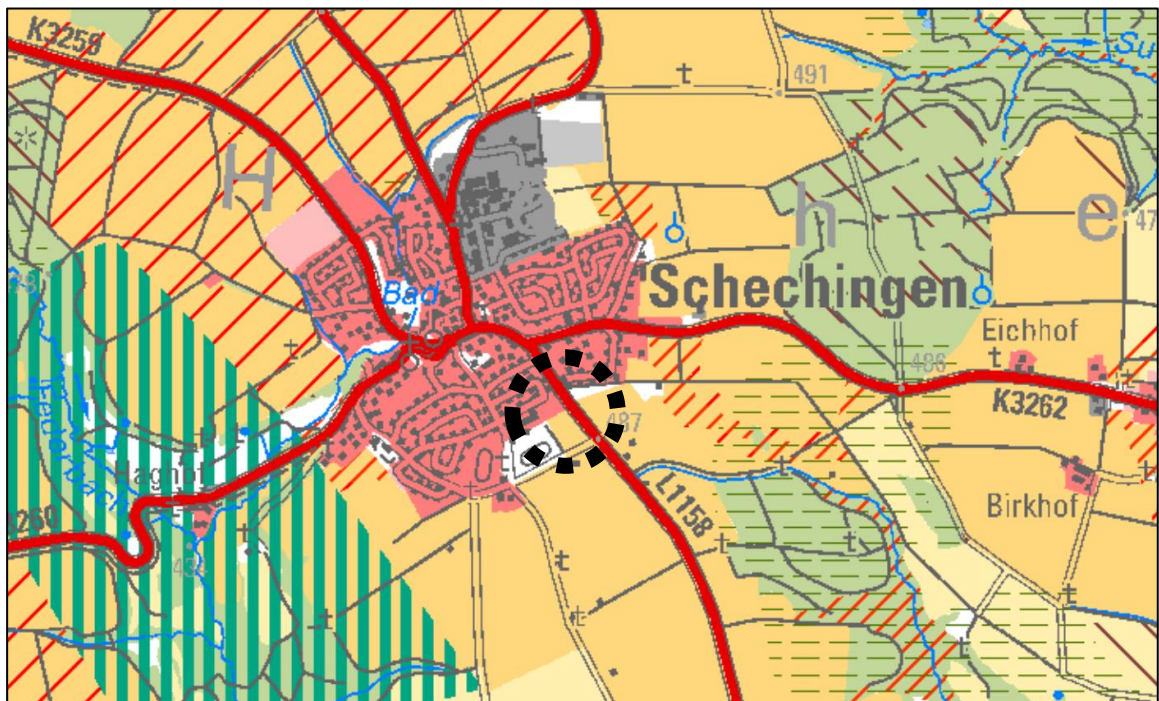


Bild 3: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg neu, unmaßstäblich [Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg]

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Schechingen gilt der Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Leintal – Frickenhofer Höhe“, rechtswirksam seit dem 27.05.2012. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet einerseits im nördlichen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf – Schule und andererseits im südlichen Bereich als geplante Grünfläche – Sportplatz aus.

Das Umfeld des Plangebiets ist nördlich durch Wohnbauflächen des Siedlungsbereichs von Schechingen und westlich durch Flächen für Gemeinbedarf – Schule geprägt. Östlich befindet sich die Landesstraße L1158 und in weiterer Folge Flächen für die Landwirtschaft. Auch südlich des aktuellen Plangebiets befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Mit etwas Abstand verläuft südlich auch eine Wasserleitung.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel kann das Planvorhaben als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Es wird eine parallele Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angestrebt und aktuelle vorangetrieben. Siehe dazu Bild 4.

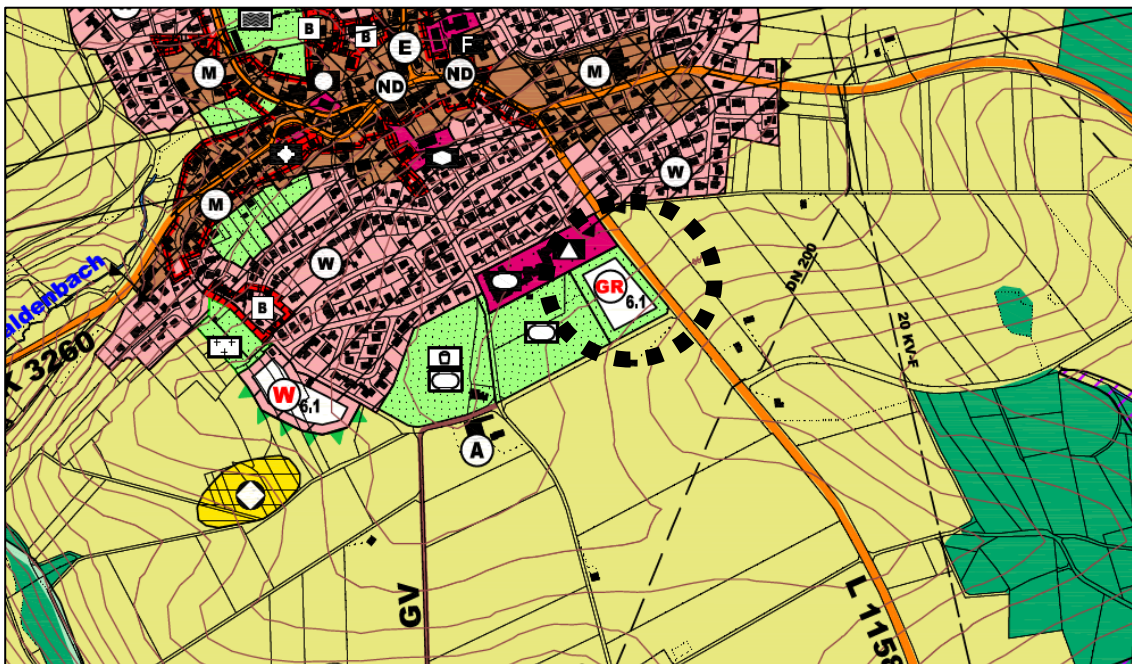


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan [Quelle: GVV Leintal - Frickenhofer Höhe]

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet selbst bestehen derzeit in Teilbereichen zwei rechtskräftigen Bebauungspläne. Im nördlichen Teilbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, rechtskräftig seit 14.04.1967, welcher im Bereich des aktuellen Plangebiets Flächen für den Gemeinbedarf mit einer geplanten Schule ausweist. Ansonsten weist der Bebauungsplan nördlich vor allem Wohngebietsflächen überwiegend für Einzel- und aus. Weitere Festsetzungen betreffen die Zahl der Vollgeschosse, die auf 1 bis 2 zulässige Vollgeschosse begrenzt wird. Ferner gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 sowie eine offene Bauweise. Als Dachformen sind im WA nur Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30° zulässig. Östlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand III“, rechtsverbindlich seit dem 29.01.20216, der dort überwiegend Flächen für Sport- und Spielanlagen ausweist. Auch dieser Bebauungsplan liegt in kleinen Teilen innerhalb des aktuellen Plangebiets.

Schließlich besteht nordöstlich außerhalb des Plangebiets noch der Bebauungsplan „Leinweiler Straße II“, rechtskräftig seit 21.09.1979, der in seinem Geltungsbereich ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet festsetzt. Ferner ist dort maximal 1 Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vorgeschrieben. Dort ist eine offene Bauweise für Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer zwischen 25° und 35° Dachneigung möglich. Weitere Bebauungspläne bestehen im direkten Umfeld nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet sind Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, wie auch FFH-Gebiete oder Streuobstbestände aber auch Biotope nicht betroffen.

Die OD-Grenze an der L1158 liegt im nördlichen Bereich des Plangebiets ca. 15 südlich der Verkehrsinsel.

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, Altablagerungen oder Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Archäologische Verdachtsflächen, Boden- oder Kulturdenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.

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 4). Dabei handelt es sich auf den Teilflächen der Flst. 500 und 501 um eine Wirtschaftswiese als Intensivgrünland. An den Randbereichen entlang der Landesstraße sowie in Richtung der Sportplätze haben sich Gehölze etabliert, die im Bereich des Plangebiets überwiegend aus mittelhohen Sträuchern, mit vereinzeltem Großstrauchbesatz bestehen. Einzelne Bäume ergänzen diese Sträucher.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwecks der Überplanung des Anschlusses auch Flächen der Landesstraße L 1158, die in diesem Bereich zweispurig mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m ausgebaut ist.



Bild 5: Luftbild, unmaßstäblich [Quelle: LUBW]

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Die Landesstraße L 1158 verbindet Schechingen mit Heuchlingen und setzt sich auf der Ostseite des Plangebiets nach Norden und Süden fort. Die fußläufige Verbindung der Gemeinden erfolgt beidseitig entlang der Straße in Richtung Norden. Gleichzeitig gibt es eine fußläufige Verbindung an dem Kindergarten vorbei in das bestehende Wohngebiet in Richtung des Zentrums von Schechingen. In nördlicher Richtung verbindet die Landesstraße die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete mit dem geplanten Einzelhandelsmarkt. Entsprechend befinden sich nördlich des Plangebiets Wohngebietsflächen, die bereits erschlossen und auch bereits bebaut sind. Hier befinden sich nördlich angrenzend Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und Satteldächern. Die Albstraße als Erschließungsstraße im Wohngebiet grenzt direkt an das Plangebiet und hat einen begleitenden Gehweg, welche als Fußweg die L1158 mit dem Wohngebiet fußläufig verbindet.

Westlich des Plangebiets befinden sich der Kindergarten, die Grundschule, die Gemeindehalle, das Forum sowie die Sportplätze der Gemeinde Schechingen. Hier befinden sich Fußballplätze sowie Tennisplätze und Räume für Vereine. Im Osten und Süden des Plangebiets beginnt der Außenbereich. Die Hochebene zwischen Lein und Kocher verläuft hier, wobei das Gelände weiter südlich auf Heuchlinger Gemarkung relativ steil zur Lein hin abfällt. Die Hochfläche setzt sich noch mit weiterer landwirtschaftlicher Nutzung fort, unterbrochen von einzelnen Grünstrukturen und landwirtschaftlichen Gebäuden. Weiter südlich beginnt die Wohnbebauung von Heuchlingen.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES ZUR PLANUNG

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, schafft der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung am südlichen Rand des Siedlungsbereichs von Schechingen und ermöglicht die langfristige Sicherung der Grundversorgung im Lebensmittelsegment. Dafür ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² zuzüglich einer Bäckerei / Café und einer Leergutannahme vorgesehen. Der geplante Standort des Marktes ist unter dem Aspekt einer guten verkehrlichen Anbindung und der zumindest teilweise integrierten Lage im Gemeindegebiet von Schechingen im Übergang zum Siedlungsbereich die einzig sinnvolle Fläche, die die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erfüllt, siehe dazu auch die Ausführungen unter Ziff. I.6.2.1.

Die Randbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich somit aus den Planungen des Vorhabenträgers im Bereich der verfügbaren Grundstücke. Das Baugrundstück für den Lebensmittelmarkt hat eine Fläche von ca. 0,73 ha. Hinzu kommen dann noch Flächen für die Zufahrt zur Landesstraße und die Landesstraße selbst, die im Bereich der neuen Zu- und Abfahrt an die neue Situation teilweise angepasst werden muss. Das geplante Marktgebäude befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets und hat einschließlich aller Vorbauten mit Technik und Rampentisch eine Grundfläche von ca. 1.650 m². Das ca. 7,2 m hohe Gebäude hat ein durch die Attika verdecktes leicht nach Süden geneigtes Pultdach und wirkt daher nach Außen nahezu als Flachdachgebäude. Eine angemessene Architektur und Gestaltung ist vorgesehen und soll damit die sensible Situation am Siedlungsrand berücksichtigen. Der einladend gestaltete Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt befindet sich im nördlichen Bereich des Gebäudes und in diesem Bereich ist auch das Bäckereicafé mit Außenbestuhlung angeordnet. Die Anlieferung liegt abgewandt auf der Westseite des Marktgebäudes. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die neu herzustellende Zufahrt zur am östlichen Gebietsrand verlaufenden Landesstraße. Die vorgesehenen etwa 70 Parkplätze sind in Zuordnung zum Eingang des Lebensmittelmarktes im nördlichen Teil des Marktgrundstücks eingeplant. Bedingt durch die topographischen Verhältnisse und das geringe Gefälle der Außenanlagen ergeben sich auf der Süd- und Ostseite des Gebäudes im Übergang zur bestehenden Landesstraße und zum Außenbereich deutliche Geländeböschungen. Auf die ausführlichen Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Generell bietet die Entwicklung des Plangebiets für die Gemeinde Schechingen städtebaulich die Option, die Flächen entlang der Landesstraße und am Ortseingang attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

Im Hinblick auf das konkrete Vorhaben, aber auch auf die Gesamtentwicklung der Ortes hat man sich in der Planung Gedanken über die städtebaulich-architektonische Gestaltung und die Einbindung des Vorhabens, die Lagequalität, die technische Infrastruktur sowie die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild und mögliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt gemacht, die in der Planung eingearbeitet sind. Ziel war es die neuen Bauflächen optimal in den Siedlungsrand zu integrieren und gleichzeitig die weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich für die Zukunft als Option zu belassen. Gleichzeitig sollte eine Erschließung möglichst effizient und über bereits bestehende Straßen erfolgen.

Wichtige Aspekte, die in Planung eingeflossen sind, waren dabei:

- Schaffung einer angemessenen Baumöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Gute Eingrünung und Durchgrünung durch entsprechend ausgewiesene Flächen im Gebiet und im südlichen und östlichen Randbereich,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Belange im Hinblick auf Gebäudestellung, Kubaturen, Raumkanten usw.
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die L1158 mit entsprechender Zufahrt,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäudeausrichtung und -gestaltung zur Nutzung regenerativer Energie.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

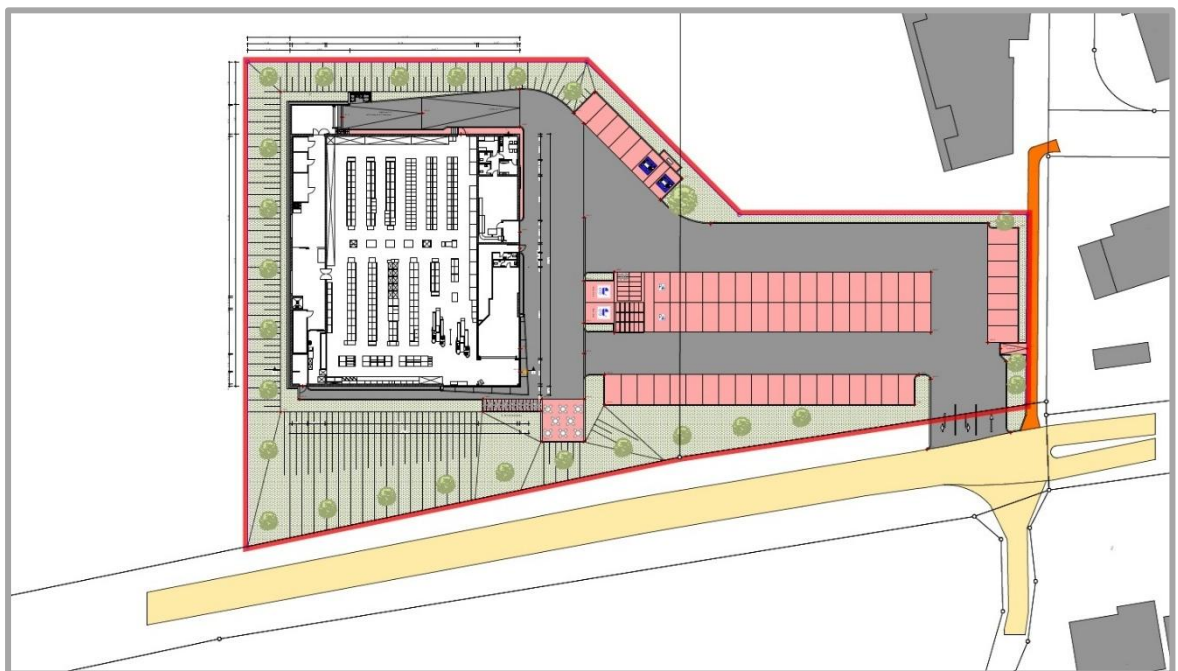




Bild 6 bis 8: Vorhaben, unmaßstäblich [Quelle: Bauunternehmung Böpple GmbH, Heilbronn]

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Zufahrt zum neuen Einkaufsmarkt erfolgt über die Landesstraße L 1158 mittels einer neu zu erstellen Zu- und Abfahrt mit einer Breite von 13,00 m. Diese mündet unmittelbar südlich des bestehenden Ortssendes mit Mittelinsel in die Landesstraße. Von dort steigt die Zufahrt als Rampe leicht bis zum Beginn der Stellplatzanlage an, während die weiteren Parkplatz- und Verkehrsflächen dann mit ca. 2% Gefälle nach Süden hin abfallen. Für die neue Zu- und Abfahrt sind auf der L 1158 nur geringfügige Anpassungen erforderlich. Der Einmündungstrichter muss sich an die Fahrbahn anschmiegen und die Übergänge müssen in Höhe, Lage und Materialität noch genau abgestimmt werden. Eine neue Linksabbiegespur oder Ähnliches ist nach derzeitigem Stand nicht zu erstellen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird zusätzlich ein Anschluss an den bereits bestehenden öffentlichen Weg südlich der vorhandenen Bebauung vorgesehen, der einen barrierefreien Zugang für diese Mobilitätsformen gewährleistet. Durch eine größere Zahl an Fahrradstellplätzen unmittelbar am Markt wird die Nutzung des nicht-motorisierten Verkehrs auch pro-aktiv gefördert. Damit ist das Plangebiet auch für diese Mobilitätsformen sehr gut angebunden.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Haltestelle „Schechingen Buttfeld“, die sich nördlich der Ortseinfahrt in etwa 150 m Luftlinie vom Markt entfernt befindet. Weitere Haltestellen – „Waaghäusle“ und „Schechingen Hauptstraße“ – befinden sich in ca. 400 m Luftlinie Entfernung. Dort stellen die Buslinien 73 und 74 die Anbindung über Leinzell nach Schwäbisch Gmünd und über Göggingen nach Eschach, Schechingen und Abtsgmünd her.

5.3 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich primär aus dem konkreten Bauvorhaben sowie den erforderlichen Flächen zur Anpassung der Verkehrsflächen, den Flächen für die Nebenanlagen, Geländeangleichungen und Eingrünung.

Hinsichtlich der Verfahrenswahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wird nur das vom Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Vorhaben zugelassen. Gemäß den Ausführungen oben handelt es sich dabei um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt der Firma Netto, der dem Lebensmittelbereich zuzuordnen ist. Neben dem Marktgebäude selbst werden die für ein solches Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen, wie beispielsweise Stellplätze und Fahrgassen, eine Rampe zur Anlieferung von Waren, Einkaufswagenboxen, Ladesäulen für E-Autos, Fahrradständer usw. zugelassen, die ebenfalls im VEP dargestellt sind. Die städtebaulich relevanten Aspekte, wie Gebäudekubaturen, Eingangshöhe, überbaute Fläche und Dergleichen kann aus diesen Unterlagen abgelesen werden.

Durch das konkrete Vorhaben eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ergibt sich mit Blick auf die städtebaulichen Auswirkungen sowie die regionalplanerischen Belange ein zusätzlicher Regelungsbedarf bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche und des angebotenen Sortiments. Dabei

wird die Verkaufsfläche auf 1.050 m² zuzüglich einer integrierten Bäckerei und einer Leetgutannahme begrenzt. Diese Begrenzung ergibt sich einerseits aus dem konkreten Vorhaben, andererseits aus der ermittelten zulässigen Verkaufsfläche aus der Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Schechingen (Ostalbkreis) (Anlage 4). Dort wird eindeutig definiert, welche Verkaufsfläche zum einen durch die Kaufkraft der Einwohner von Schechingen gedeckt ist und zum anderen keine wesentlichen Auswirkungen auf Lebensmittelmärkte im Umfeld hat.

Zur Gewährleistung der Nahversorgungsfunktion ist zudem die Sortimentsliste auf Waren des täglichen Bedarfs, wie sie üblicherweise durch einen Lebensmittelvollsortimenter angeboten werden, beschränkt. Lediglich ein Anteil von 10% darf als Randsortiment auch Waren des zentrenrelevanten Sortiments umfassen.

Durch diese Vorgaben wird den städtebaulichen und regionalplanerischen Zielen nach einer Steuerung des Einzelhandelsangebots in den Gemeinden und der Sicherung der Daseinsvorsorge durch Gewährleistung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs Rechnung getragen.

Weiterer Regelungsbedarf besteht für grünordnerische und artenschutzrechtliche Aspekte sowie für gestalterische Vorgaben, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Bauvorhabens sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Stellplätzen und ihren Zufahrten, den unbebauten Flächen der Grundstücke sowie zur Regenrückhaltung getroffen.

Fassaden:

Da gerade Fassadenflächen von Gebäuden und insbesondere auch von geschlossenen Fassaden im Nahbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen, aber auch zu angrenzenden Wohnnutzungen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und die nachbarschaftlichen Belange haben und damit ein öffentliches Interesse darstellen, sind hierzu einige Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So sind bei der Farbgebung der Gebäude nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Fassaden von Gebäuden über 30 m Länge sind zudem zu gliedern. Dabei sind in einem Abstand von maximal 20 m Gliederungselemente, wie z.B. Vorbauten, Vor- oder Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder oder insbesondere Wandbegrünungen zu nutzen, um die Durchgängigkeit der Fassade zu unterbrechen. Entscheidend ist dabei, dass die Gliederungselemente zur Entfaltung ihrer Wirkung mindestens die halbe Wandhöhe des Gebäudes erreichen müssen. Damit kann insgesamt eine aufgelockere, gestalterisch ansprechende und kleinklimatisch wirksame Fassadengestaltung gewährleistet werden, was dem städtebaulichen Ziel einer attraktiven Gestaltung der Bebauung, welche vom öffentlichen Raum einsehbar und von der Nachbarschaft wahrnehmbar ist, Rechnung trägt.

Dächer:

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit städtebaulichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind Dächer. Hinsichtlich des konkreten Vorhabenbezugs ist die Dachform und die Dachgestaltung sehr konkret geregelt.

Als Dachform sind nur flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig, was auch dem Vorhaben des Lebensmittelmarktes entspricht und noch geringfügigen Spielraum für Anpassungen im Zuge der Baugenehmigung lässt. Diese flachgeneigten Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm zu wählen, die, auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen, eine extensive Dachbegrünung ermöglicht. Damit kann ein weiterer Beitrag zum Kleinklima geleistet und im Hinblick auf die Dachgestaltung in Verbindung mit der Fassadengestaltung kann eine städtebaulich ansprechende Bebauung gewährleistet werden.

Dachaufbauten sind mit Blick auf die gestalterischen Ansprüche nur für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und als technisch notwendige Aufbauten zulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Anlagen für Photovoltaik sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche, als sogenannte aufgeständerte Anlagen, zulässig. Solarthermische Anlagen können diese Vorgaben ausnahmsweise geringfügig überschreiten. Damit können die Aspekte zur Nutzung von Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und verunstaltende Auswirkungen können weitestgehend vermieden werden.

Werbeanlagen:

Bei Vorhaben mit gewerblichen Nutzungsanteilen bzw. Einzelhandelsnutzungen sind Vorgaben hinsichtlich dem Maß und der Gestaltung von Werbung erforderlich, um einerseits den Bedürfnissen der Geschäftstreibenden nach Werbung Rechnung zu tragen und andererseits beeinträchtigende oder verunstaltende Wirkung von Werbung zu vermeiden. Um dem öffentlichen Interesse an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums gerecht zu werden, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht in den Außenbereich wirken, mit wechselndem und bewegten Licht ausgestattet werden oder innerhalb von Dachflächen liegen. Ferner dürfen sie aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße darstellen und sind daher in einem Streifen von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Landesstraße, nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

Ansonsten sind Werbeanlagen am Gebäude zulässig, wenn deren Gesamtlänge maximal 30% der jeweiligen Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet und die jeweilige Einzelfläche maximal 35 m² beträgt. Zum Außenbereich hin dürfen diese Werbeanlagen nicht beleuchtet sein.

Als freistehende Werbeanlagen ist beispielsweise ein Pylon mit einer Höhe von maximal 2,0 m über der Gebäudehöhe, mit einer zweiseitigen Werbefläche von insgesamt max. 20 m² zulässig. Unter die Definition dieser freistehenden Werbeanlage fallen dabei keine Hinweisschilder für Einfahren, Parkplätze, die Anlieferung usw. auch wenn diese im Design des Marktbetreibers gehalten und ggf. auch verkleinert dessen Logo enthalten. Damit kann den Bedürfnissen des Einzelhandels nach Werbeanlagen Rechnung getragen werden und es kann dennoch das städtebauliche Ziel die Werbung auf ein zumutbares Maß zu beschränken erfüllt werden.

Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten:

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll auch ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Bauvorhaben mit einer guten Umfeldqualität des Plangebiets beiträgt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen, die nicht für den Lkw-Verkehr bestimmt sind, wasserdurchlässig hergestellt werden. Damit kann der Anteil an vollversiegelten Flächen im Plangebiet nochmals deutlich reduziert werden. Diese Stellplatzanlagen können bei Bedarf allerdings auch überdacht bzw. dann auch mit Photovoltaikmodulen überstellt werden, um den klimatischen Entwicklungen und der Nachfrage nach Flächen für erneuerbare Energien Rechnung zu tragen.

Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke:

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich sind alle unbebauten Flächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten. Des Weiteren sind Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung der Topografie und des verkehrlichen Anschlusses zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen sowie von Zu- und Abfahrten bis zur geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Gebäudes bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Straßen usw. zulässig. Insgesamt sollen damit extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden und die baulichen Anlagen angemessen in das bestehenden Gelände integriert werden.

Auch hinsichtlich Stützmauern und Einfriedungen sind gestalterische Vorgaben, die von öffentlichem Interesse sind, gemacht worden. Stützmauern sind zum Außenbereich hin nicht zulässig. Ansonsten dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe erstellt werden. Neben Geländeböschungen sind dadurch ausreichende Möglichkeit zum Abfangen des Geländes gegeben. Generell müssen Stützmauern aber einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mind. 50 cm einhalten. Insgesamt kann durch die Festsetzungen eine landschaftliche sowie ökologische Einbindung der Stützmauern gewährleistet werden.

Einfriedungen sind im Hinblick auf den umgebenden Charakter der Baugebiete sowie des Landschaftsraumes nur in begrenztem Umfang zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen sowie der Zufahrt zum Parkplatz sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als Zäune oder als Laubgehölzhecken bis 1,80 m Höhe zulässig. Die Hecken müssen mit heimischen und standortgerechten, im besten Fall klimaresilienten Gehölzarten gestaltet werden und Zäune über 1,00 m Höhe sind mit heimischen Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzung von Sträuchern zu begrünen. Ebenfalls zulässig ist die Abschränkung der Parkplätze außerhalb der Betriebszeiten des Marktes. Damit können Einfriedungen verträglich für das Umfeld des Vorhabens zugelassen werden, die aber auch den Sicherheitsansprüchen eines Einzelhandelsmarktes Genüge tun.

Zur Berücksichtigung der Durchgängigkeit für Kleintiere wie Igel usw. ist mit Einfriedungen in der Regel ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Regenrückhaltung:

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dach und Hofflächen ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dach- und Hoffläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Die Entwässerung der Dach- und Hofflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dach- und Hofflächen müssen in den nächstgelegenen Vorfluter, hier den Mühlbach, entwässert werden.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Vorhabens in die Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche und städtebauliche Einbindung des geplanten Vorhabens,
- Gestaltung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Randeingrünung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung möglicher anfallender Oberflächenwässer,
- Berücksichtigung der kleinklimatischen Aspekte;
- artenschutzrechtliche Belange (siehe artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Anlage 3).

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- SPE-Fläche 1 - Randeingrünung

Zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens und zur Sicherung der Böschungsbereiche im Übergang zur Landesstraße bzw. zum Außenbereich sind auf der im Lageplan dargestellten SPE-Fläche Feldgehölze im Trockenstandort zu entwickeln. Dabei sind pro 200 m² umgrenzter SPE-Fläche ein Baum und 30 Sträucher der Pflanzliste 2 mehrreihig zu pflanzen. Diese sind sowohl innerhalb, als auch auf der Böschungskrone zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als mesophytischer Saum aus mehrjährigen Kräutern zu gestalten und dürfen nur einmalig pro Jahr gemäht werden (Textteil Ziff. 1.2.1).

- SPE-Maßnahme 2 – Baumpflanzungen und Baumerhalt
Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind zur Durchgrünung des Gebiets einerseits die schon bestehenden Obstbäume entlang der Landesstraße dauerhaft zu erhalten und zum anderen sind gemäß den Einträgen im Lageplan mittel- bis großkronige Laubbäume pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Geringfügige Abweichungen vom eingetragenen Standort sind zulässig, sofern die Gestaltungsidee erhalten bleibt (Textteil Ziff. 1.2.2).
- Externe Ersatzmaßnahme 1 (E1) - Ökopunkte
Eine entsprechende Maßnahme zur Generierung von Ökopunkten wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt (Textteil Ziff. 1.2.3).
- Begrünung von Dächern
Die flachgeneigten Dächer des Plangebiets sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Reduzierung klimatischer Wärmeinseleffekte mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen (Textteil Ziff. 2.1.2).
- Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten
Private Stellplatzanlagen und deren Zufahrten dürfen, sofern sie nicht für den Lkw-Verkehr vorgesehen sind, nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. Damit kann der Anteil voll versiegelter Flächen reduziert und die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser besser berücksichtigt werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
Die unbebauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, sofern diese nicht mit zulässigen baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen bebaut bzw. belegt sind. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei wird darauf hingewiesen, dass sogenannte „Stein- oder Schottergärten“ bzw. Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen nicht dieser Regelung entsprechen und daher unzulässig sind (Textteil Ziff. 2.4.1).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.2 bis 2.4.4).

Das geplante Vorhaben wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Landesstraße, zur Durchgrünung sowie durch die geplante Randeingrünung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und des bestehenden Landschaftsraumes gut in die Umgebung und in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0 bis II.6.0 und Tab.1, Seite 38 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 5, Seiten 39 - 42 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

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

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Innerhalb der großräumigen Haupteinheit Schwäbisches Keuper-Lias-Land ist das Plangebiet naturräumlich dem östlichen Albvorland zugeordnet. Als potenzielle natürliche Vegetation würde hier ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald und ein Waldschwingel-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Wechsel aufwachsen.

Die derzeit im Außenbereich befindlichen, aber unmittelbar an den Siedlungsrand von Schechingen anschließenden Flächen bestehen aus landwirtschaftlich intensiv genutztem Dauergrünland (ca. 0,81 ha / ca. 86%) und einigen Verkehrsflächen (ca. 0,13 ha / ca. 14%).

Die Bäume im und die Heckenstrukturen um das Plangebiet weisen, trotz beeinträchtigender Faktoren wie der Landesstraße und angrenzender Bebauung und intensiver Nutzung, ein gewisses Habitatpotenzial für Brutvögel auf. Durch Eingriffe in diese Strukturen erfolgen zwar geringfügige Verluste an potenziellen Habitaten, durch Ersatzpflanzungen bzw. weitere Heckenstrukturen im Umfeld ergeben sich aber nur geringfügige negative Auswirkungen auf die Population. Im Rahmen weiterer Untersuchungen kann die genaue Betroffenheit noch ermittelt und ggf. können

noch Ersatzhabitate exponiert werden. Hinsichtlich dem Vorkommen von Zauneidechsen wird deren Habitat nicht direkt beeinträchtigt, aber es muss durch Vermeidungsmaßnahmen Vorsorge getroffen werden, dass keine Eidechsen in das Plangebiet einwandern.

Im Plangebiet selbst sowie im unmittelbaren Umgriff befinden sich keine geschützten Biotope oder FFH-Flachlandmähwiesen. Auch der landesweite Biotopverbund ist durch dieses Vorhaben nicht betroffen. Eingriffe in naturschutzfachlich hochwertige Strukturen sind somit nicht zu erwarten, so dass sich keine Verluste hinsichtlich der Qualität und Quantität von wertgebenden Strukturelemente ergeben. Dennoch werden durch Versiegelung und Intensivierung der Nutzung bei allen Schutzgütern gewisse Verluste der ökologischen Wertigkeit auftreten.

Die Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betrifft also zusammenfassend insbesondere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es werden in artenschutzrechtlicher Hinsicht ggf. Boden-, Frei- und Höhlenbrüter als Vogelarten und Fledermäuse in Gehölzstrukturen tangiert. Reptilien befinden sich evtl. außerhalb des Plangebiets, müssten dann aber ebenfalls vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Der Geltungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an der Planung des konkreten Vorhabens sowie dem Umfang der erforderlichen Erschließung.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. I.4.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend der Ökopunkte-Tabellen bilanziert (siehe Tabellen 2 bis 5, Seiten 39 - 42). Weitere Ausführungen zu der Beurteilung der Belange von Natur und Umwelt sind im Umweltbericht zu finden (Kap. II.3.0).

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL UND SEINE RAUMORDNERISCHEN AUSWIRKUNGEN

Die Gemeinde Schechingen möchte mit der vorliegenden Planung die Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs entsprechend der zentralörtlichen Einstufung als Gemeinde im ländlichen Raum vorantreiben und die Grundversorgung der Bevölkerung nachhaltig sichern.

Die Gemeinde darf dabei aufgrund ihrer raumordnerischen Funktionen grundsätzlich solche Nutzungen des großflächigen Einzelhandels nur für ihre eigene Grundversorgung ausweisen. Die Auswirkungen auf zentralörtlichen Versorgungsbereiche innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft sowie auf die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind jedoch zu beleuchten. Da es in Schechingen bisher an großflächigem Einzelhandel fehlt und die Gemeinde daher die Grundversorgung der Bevölkerung spätestens seit der Schließung des „nah und gut“ in der Ortsmitte selbst nicht erfüllen kann bzw. sich auch die Kaufkraft aus Schechingen auf andere Einzelhandelsstandorte verteilt, besteht ein großes öffentliches Interesse an der Schaffung eines Einzelhandelsstandortes in Schechingen. Grundlage für die Prüfung und Bewertung der regionalplanerischen Auswirkungen eines solchen großflächigen Einzelhandelsmarktes ist die im Juli 2025 von der GMA, Ludwigsburg erstellte „Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Schechingen (Ostalbkreis)“, welches die Ziele der Landes- und Regionalplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels betrachtet und die Folgewirkungen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes beschreibt.

Grundsätzliches Ziel der Planung ist es die Kaufkraft der einheimischen Bevölkerung in Schechingen zu binden und dabei die Vakanz eines Angebots von Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs im Ort zu füllen. Dies dient ausschließlich der Grundversorgung der Bevölkerung von Schechingen mit Gütern des täglichen Bedarfs und stellt eine Ergänzung zu den kleinen Handwerksbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels in der Ortsmitte dar. Gleichzeitig wird auch keine Konkurrenz zu bestehenden Marktstandorten in den angrenzenden Gemeinden angestrebt. Für das Warenangebot eines Vollsortimenter-Marktes muss die Schechinger Bevölkerung auch weiterhin nach Eschach, Brainkofen oder zukünftig ggf. nach Leinzell fahren. Durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes in Schechingen sorgt das Vorhaben für eine Rückholung der Kaufkraft in den Bereich der Gemeinde.

Ein weiterer wichtiger Faktor bei der Betrachtung der regionalplanerischen Ziele ist der Standort des neuen Marktes. Einerseits ist es ein wichtiges Ziel solche Märkte in integrierter Lage anzusiedeln, um damit auch tatsächlich die Bevölkerung der jeweiligen Gemeinden eine Nahversorgung zu gewährleisten, zum anderen wollen die Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in der Regel eine gute verkehrliche Erschließung und daher eine Lage an einer Hauptverkehrsachse. Hinzu kommen

dann natürlich noch bestimmte Restriktionen durch die Topographie, Schutzgebiete oder Überflutungsflächen, Grundstücksverfügbarkeit usw. Hinsichtlich dieser Randbedingungen ist die Zahl realer Alternativstandorte in Schechingen daher auf wenige Möglichkeiten begrenzt. Es bieten sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche, zu der noch weitere Lager- und Nebenräume, eine Bäckerei, eine Leergutannahme sowie Stellplatzflächen und Zufahrten hinzukommen, so dass ein solches Vorhaben mindestens bebaubare Grundstücke einer Größe von etwa einem Hektar oder mehr erfordert und mit den weiteren genannten Randbedingungen, die erfüllt sein müssen, realistisch nur 4 mögliche Optionen an (siehe Bild unten).

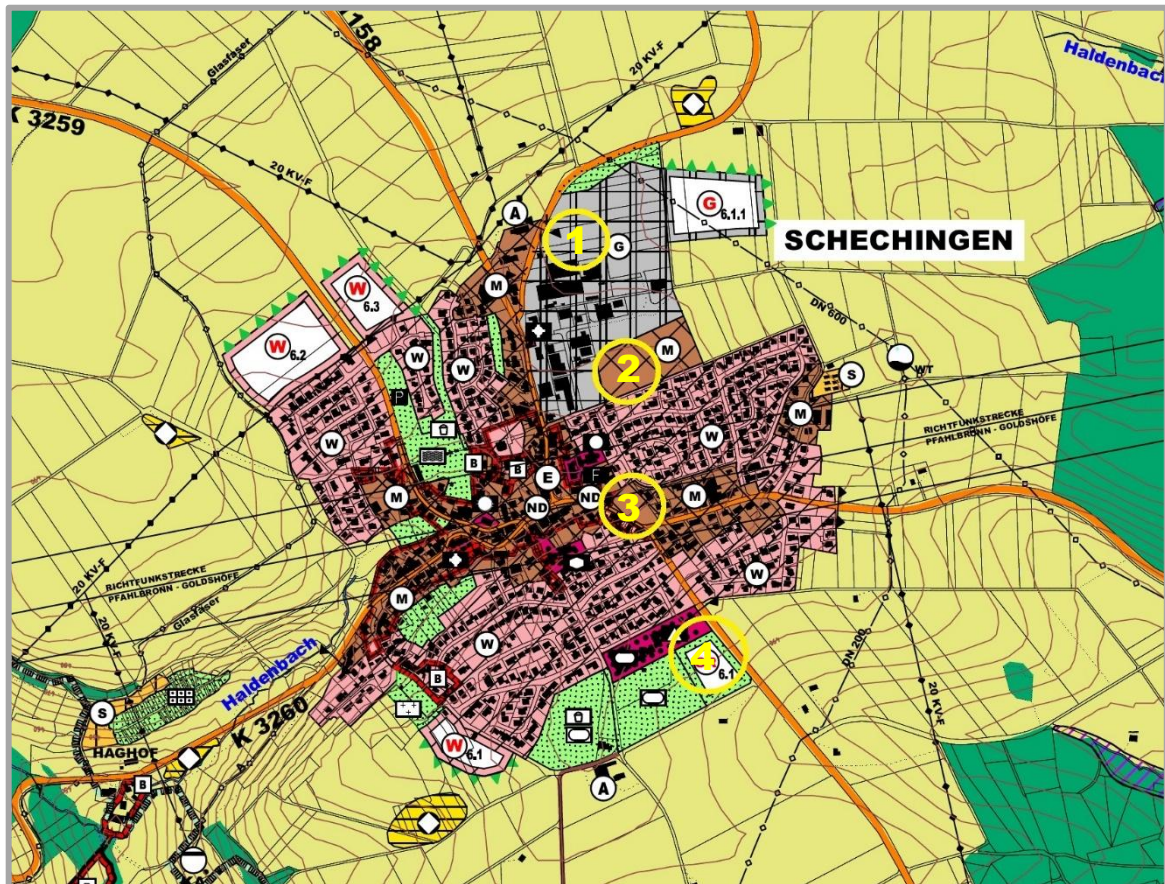


Bild 9: Standortuntersuchung im Siedlungsgebiet von Schechingen, unmaßstäblich

Erster möglicher Standort für einen solchen Markt ist das Gewerbegebiet Kappelfeld am Nordrand von Schechingen. Dort kommen aber hinsichtlich der Rahmenbedingungen nur Flächen in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße K 3261 in Richtung Hohenstadt in Frage. In diesem Bereich ist das Gewerbegebiet aber bereits weitgehend bebaut und käme daher nur noch auf einer Freifläche in Frage, die aber zum einen bereits durch angrenzende Firmen reserviert, also in Privateigentum ist und zum anderen relativ weit von der nächsten Wohnbebauung entfernt und somit wenig integriert ist. Hinsichtlich Grundstückszuschnitt wäre diese Option ebenfalls nicht ideal.

Eine zweite Möglichkeit wäre noch im Bereich des Mischgebiets Kappelfeld zeitweilig gegeben gewesen, als Flächen mit entsprechender Größe und entsprechendem Zuschnitt vorhanden waren. Diese Flächen sind mittlerweile aber verkauft und bebaut und stehen nicht mehr zur Verfügung. Weiterhin war die Lage für einen Einzelhandelsmarkt im Hinblick auf die Erreichbarkeit nicht ideal, wenngleich der Standort relativ gut integriert gewesen wäre.

Dritte Option ist eine bestehende landwirtschaftliche Wiese mit Scheune im Bereich der Hauptstraße in Schechingen, in einem planungsrechtlich nicht gesicherten Innenbereich. Die Integration des Marktes an diesem Standort ist ideal und auch die verkehrliche Anbindung ist an der Hauptstraße hervorragend. Problematisch stellt sich allerdings die Grundstücksgröße und insbesondere der Zuschnitt der Flächen für einen Markt mit ausreichend Stellplätzen und Wendemöglichkeiten für Anlieferverkehr dar. Dies auch insbesondere deshalb, weil die bestehende Scheune unter Denkmalschutz steht und ein Abbruch dort nicht in Frage kommt. Ferner sind die Flächen in

Privateigentum. Ein Markt mit 1.050 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei und Leergutannahme ist bei dieser Option jedenfalls nicht umsetzbar, es wäre nur ein deutlich kleinerer Markt möglich.

Als vierter Standort wurde der Bereich am südlichen Ortsrand von Schechingen, im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen und Sportanlagen der Gemeinde in Betracht gezogen. Dort stehen ausreichend große und gut zugeschnittene Flächen zur Verfügung, die auch im Besitz der Gemeinde sind. Ferner besteht über die Landesstraße ein sehr guter Verkehrsanschluss und auf der Nordseite grenzt Wohnbebauung an. Dadurch ist der Standort nicht optimal integriert, aber auch nicht weniger integriert, als die Standorte im Gewerbegebiet oder im Mischgebiet Kappelfeld. Auch für die Einwohner von Heuchlingen ist der Standort noch verhältnismäßig verkehrsgünstig gelegen und daher gut erreichbar.

Der nun gewählte vierte Standort entspricht unter Berücksichtigung aller Randbedingungen einer positiven Einzelhandelsentwicklung, in der die raumordnerischen und städtebaulichen Aspekte weitestgehend berücksichtigt sind. Andere Flächen stehen in geeigneten Lagen für die Nahversorgung, wie erwähnt, nicht zur Verfügung, so dass keine Alternative zum geplanten Standort besteht. Das Integrationsgebot soll über ein Zielabweichungsverfahren erfüllt werden, da aktuell nur auf einer Seite Wohnbebauung an das Plangebiet angrenzt. Auch wenn momentan keine Wohnbauentwicklung im Umfeld geplant ist wäre mittelfristig aus städtebaulicher Sicht die Arrondierung des Siedlungskörpers von Schechingen zwischen der Landesstraße und der Riedstraße sinnvoll, wodurch dann entsprechend von zwei Seiten eine Wohnbebauung angrenzen würde.

Das Konzentrationsgebot kann in Schechingen aufgrund der regionalplanerischen Einstufung als Gemeinde im ländlichen Raum nur durch die Ausnahmeregelung zur Sicherung der Grundversorgung eingehalten werden. Die Randbedingungen für diese Ausnahme liegen in diesem Fall aber vor. Das Beeinträchtigungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage, noch durch die Größe oder Folgewirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten, sowohl das städtebauliche Gefüge, als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortkommune wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Beim Kongruenzgebot muss nachgewiesen werden, dass der weit überwiegende Teil des Umsatzes des geplanten Marktes (mind. 70%) aus der Kaufkraft der Gemeinde Schechingen resultiert. Die Ziele des Kongruenzgebots und Beeinträchtigungsverbots werden durch die Ausführungen im Gutachten (s. Anlage 4) erfüllt.

Fazit:

Insgesamt kann durch die vorliegende Planung die Nahversorgungssituation in Schechingen verbessert, zeitgemäß weiterentwickelt und durch einen möglichst gut integrierten Markt aufgebaut werden. Mit der Einhaltung aller raumordnerischen Prüfkriterien besitzt die Gemeinde Schechingen damit in Zukunft eine leistungsstarke Grundversorgung, die sich auch positiv auf eine gute Wohn- und Lebensqualität auswirkt.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über eine neue Zufahrt an die östlich bestehende Landesstraße L 1158 angeschlossen werden. Aufgrund der topografischen Situation mit einer Geländekuppe am Ortseingang gab es vorab diverse Abstimmungen bzgl. der bestehenden Sichtverhältnisse und einer möglicherweise notwendigen Linksabbiegespur. Im Rahmen einer Verkehrsschau wurde die Erschließung des Marktes vor Ort betrachtet und abgestimmt. Da die L 1158 eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung aufweist und die Sichtverhältnisse Richtung Süden sehr gut sind, kam die Verkehrsschau zu dem Schluss, dass keine Linksabbiegespur notwendig ist. Jedoch ist die Zufahrt für Lieferverkehr mit Sattelzügen entsprechend ausladend zu dimensionieren.

Durch die Auffüllung des Geländes für den Markt und die Außenanlagen ergeben sich dabei zur Landesstraße nur geringfügigste Höhenunterschiede, wodurch die Zu- und Abfahrtssituation problemlos abgewickelt werden kann. Die Zufahrt ist für den Kunden- und Anlieferverkehr ausreichend dimensioniert und schafft gleichzeitig einen verkehrlichen Anschluss des Marktes an die Landesstraße. Sonstige Anschlüsse an die L 1158 sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der detaillierten Ausführungen zur verkehrlichen Situation wird auf das Kap. I.5.2 verwiesen. Innerhalb des Plangebiets werden die erforderlichen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie deren Zufahrten und eine Anlieferung für den Markt erstellt. Dadurch ist eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebiets gewährleistet. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 150 m Luftlinie Entfernung

die Bushaltestelle „Schechingen, Buttfeld“, wodurch eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden kann.

6.2.3 SONSTIGES

Durch den Verlust von ca. 0,8 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen ergeben sich auf die Belange der Landwirtschaft gewisse Beeinträchtigungen. Durch die Umsetzung der Planung werden diese landwirtschaftlichen Flächen der Produktion entzogen. Gleichzeitig wird den Bewirtschaftern auch rechtzeitig signalisiert, dass die Flächen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Da die Gemeinde bereits seit längerem Eigentümerin der Flächen ist und durch die Ausweisungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich bekannt ist, dass ein Flächenentzug früher oder später erfolgen wird, wurde diesem Aspekt auch Rechnung getragen. Der Zuschnitt der landwirtschaftlichen Fläche und die angrenzenden Nutzungen machen die Bewirtschaftung zudem weniger attraktiv.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist in jedem Fall davon auszugehen, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Dadurch sind zwar landwirtschaftliche Belange in der Planung betroffen, diese müssen aber hinter dem dringenden öffentlichen Interesse an der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung von Schechingen zurückstehen.

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

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Vorhabens unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung in Schechingen,
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgegebenen Planungsziele sowie den vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Festsetzung zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Vorhabens durch entsprechend festgesetzte SPE-Flächen und -Maßnahmen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht in Kap. II.5.0.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung, wie auch die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation, muss durch Erweiterungen der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen und ist dadurch im Grundsatz gewährleistet. Detaillierte Planungen erfolgen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist insbesondere unter gestalterischen Gesichtspunkten im Hinblick auf die zu erwartenden Gebäudehöhen und die Standortqualität des Gebiets und seine Umfelds, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Übergang zum Außenbereich, sinnvoll.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Schechingen ist das Plangebiet nicht enthalten. Eine abgestimmte Planung der Regenrückhaltung und des Anschlusses an das Abwassersystem

ist notwendig und in einem wasserrechtlichen Verfahren ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Geplant ist derzeit das Schmutzwasser über die vorhandene Kanalisation in der Albstraße abzuführen, während das Hof- und Dachflächenwasser nach Pufferung und Vorklärung in Richtung des nächsten Vorfluters, dem Mühlbach, abgeführt wird. Dies entspricht einer Entwässerung im Trennsystem.

Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für das Vorhaben sind für nicht begrünte Dächer und Hofflächen Regenrückhaltungen mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dach- und Hoffläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,15 l/s pro 100 m² Dach- oder Hoffläche vorzusehen. Das Hofflächenwasser ist zudem im Gebiet durch Regenklärung vorzubehandeln. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der Nachweis ist im Entwässerungsgesuch zum Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Plangebiet sind grundsätzlich Drainagen verlegt, die genaue Lage ist nicht bekannt. Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und / oder unterbrochen werden, sind diese wieder zusammen zu schließen und über den nächsten Vorfluter abzuführen.

II UMWELTBERICHT

1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung von Bauflächen für einen Lebensmittel-Discounter-Markt zur dringend erforderlichen Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung von Schechingen.									
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Marktgebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,20 m und einer überbaubaren Grundfläche von maximal 1.650 m².									
Erschließung	Anbindung über die Landesstraße L1158 mittels Zu- und Abfahrt. Innere Erschließung über Zufahrt zu Stellplätzen und zur Anlieferung. Ver- und Entsorgung über die angrenzenden Leitungssysteme. Regenrückhaltung der Dachflächenwässer dezentral in privaten Pufferbehältern.									
Flächeninanspruchnahme	ca. 0,94 ha (brutto) davon: <table><tr><td>ca. 0,52 ha</td><td>Lebensmittelmarkt</td><td>= 55,3 %</td></tr><tr><td>ca. 0,13 ha</td><td>Verkehrsflächen</td><td>= 13,8 %</td></tr><tr><td>ca. 0,29 ha</td><td>Gehölzbestände</td><td>= 30,9 %</td></tr></table> dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 0,50 ha = 53,2 %	ca. 0,52 ha	Lebensmittelmarkt	= 55,3 %	ca. 0,13 ha	Verkehrsflächen	= 13,8 %	ca. 0,29 ha	Gehölzbestände	= 30,9 %
ca. 0,52 ha	Lebensmittelmarkt	= 55,3 %								
ca. 0,13 ha	Verkehrsflächen	= 13,8 %								
ca. 0,29 ha	Gehölzbestände	= 30,9 %								

2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung der Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen von Pflanzen, Tieren und die biologische Vielfalt, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Naturhaushalt und die Landschaft sowie auf den Menschen und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Ostwürttemberg	<p>Ziffer 1.3.8 (G) Der unverwechselbare Landschafts-, Natur- und Kulturräum mit seinem natürlichen Potenzial, seinen Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sowie die nicht vermehrbaren natürlichen Ressourcen sind auch für künftige Generationen dauerhaft zu bewahren und zu erhalten. Dazu soll die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch effiziente Flächennutzungen begrenzt sowie Freiräume und zusammenhängende, unzerschnittene Landschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden.</p> <p>Ziffer 1.3.6 (G): Die vorsorgende Flächenbereitstellung und bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsflächen soll der jeweiligen Funktion im Raum entsprechen: mit einer bestmöglichen Zuordnung zwischen Wohnen und Arbeiten, zu der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie unter Berücksichtigung von Immissions- und Lärmfaktoren. Dazu soll Ostwürttemberg die zentralörtlichen Funktionen und die Infrastrukturen in allen Teilräumen, insbesondere auch in den Randlagen zu Grenzregionen, berücksichtigen und verstärkt ausbauen.</p> <p>Ziffer 2.1.2.2 (N) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen geschaffen, Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-,</p>

	<p>Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten sowie der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.</p> <p>Im Ländlichen Raum im engeren Sinne sind im LEP 2002 folgende Städte und Gemeinden festgelegt: [...] Schechingen.</p> <p>Ziffer 2.4.2 (Z) Der Nutzung innerörtlicher Potenziale ist Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Siedlungsflächenreserven (Baulücken, Brachflächen, Konversionsflächen) sind vorrangig zu nutzen und auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Die Nachverdichtung sowie Aufstockung von Minderbebauung im Bestand und die Mobilisierung von Leerstand ist anzustreben.</p> <p>Ziffer 3.0.1 (G) Um die hohe Lebens- und Umweltqualität in der Region Ostwürttemberg langfristig zu sichern, sollen die Funktionen des Freiraums bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst zu erhalten und weiterentwickelt werden. Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so ausgestaltet werden, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums möglichst vollständig bewahrt bleibt und Zerschneidungen der Landschaft vermieden werden. Unverzichtbare Neuinanspruchnahmen von Freiräumen sollen vorrangig außerhalb der Gebiete für besonderen Freiraumschutz geschehen.</p> <p>Ziffer 3.0.2 (G) Die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes sollen bei Freiraumnutzungen flächendeckend berücksichtigt, sowie möglichst weitgehend gesichert und durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen entwickelt werden. Standortangepasste, extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen erhalten werden. Auch intensiv genutzte Gebiete sollen naturraumtypischen Pflanzen- und Tierarten geeignete Lebensräume bieten.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung der Biodiversität sollen die Kern- und Verbindungsräume des regionalen Biotopverbunds durch Arrondierung weiterer Lebensräume mit entsprechendem Entwicklungspotenzial räumlich und funktional gesichert werden. Dafür ist eine interkommunale Abstimmung erforderlich. In den durch regionalplanerische Festlegungen gesicherten Teilen des regionalen Biotopverbunds soll deren Funktionsfähigkeit durch angepasste Nutzungsweisen und Aufwertungsmaßnahmen gestärkt werden.</p> <p>Ziffer 3.2.3.2 (Z) Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.</p>
Landschaftsplan der VG Leintal-Frickenhofer Höhe	<p>Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan weist das Plangebiet einerseits im nördlichen Bereich als Fläche für Gemeinbedarf – Schule und andererseits im südlichen Bereich als geplante Grünfläche – Sportplatz aus.</p>

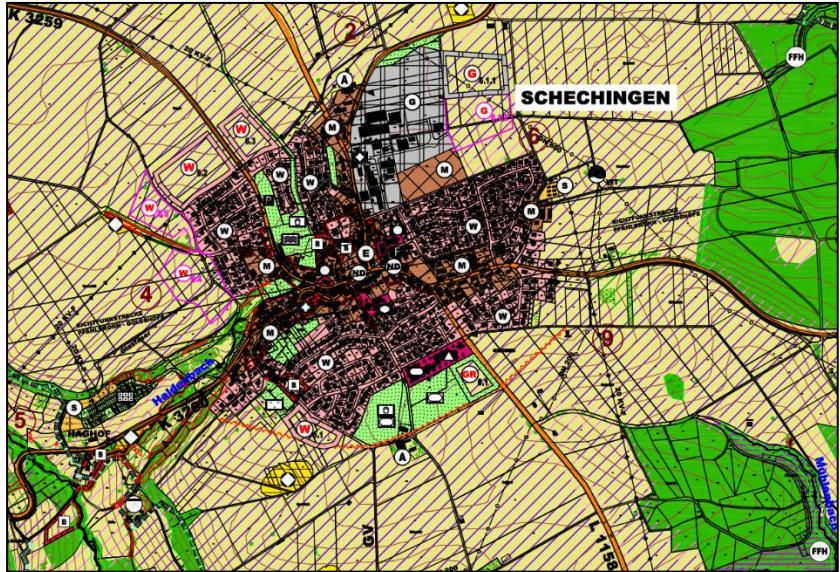


Bild 10: Ausschnitt Landschaftsplan (unmaßstäblich)

Das Umfeld des Plangebiets ist nördlich durch Wohnbauflächen des Siedlungsbereichs von Schechingen und westlich durch Flächen für Gemeinbedarf – Schule geprägt. Östlich befindet sich die Landesstraße L1158 und in weiterer Folge Flächen für die Landwirtschaft welche als Entwicklungsfläche ausgewiesen sind. Zusätzlich ist am südlichen Ende des Geltungsbereichs in Richtung Osten eine langfristige Bebauungsgrenze aus landschaftlicher Sicht festgelegt. Auch südlich des aktuellen Plangebiets befinden sich Flächen für die Landwirtschaft als Entwicklungsflächen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete	Keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Keine vorhanden.
Sonstige geschützte Bereiche	Keine vorhanden.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine vorhanden.

3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Vorbemerkungen	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 38 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 5, Seiten 39 - 42.	
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	<p>Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Biotope; auch im direkten Umfeld befinden sich keine geschützten Strukturen;</p> <p>insgesamt wird Plangebiet bisher weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche</p>	<p>Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe spezielle artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Büro Subdivo (Anlage 3);</p> <p>Wiesenflächen weisen nur geringes Artenspektrum auf und sind</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt (Fortsetzung)	<p>genutzt; eher mäßige Artenvielfalt;</p> <p>Landesstraße mit angrenzenden Entwässerungseinrichtungen als versiegelte, sehr intensiv genutzte Fläche deutlich vorbelastet;</p> <p>im Plangebiet sowie dessen Umfeld verschiedene Vogelarten, insbesondere in den Heckenstrukturen und Bäumen vorhanden; Betroffenheit muss über ergänzende Untersuchungen konkretisiert werden;</p> <p>ebenso muss mögliche Betroffenheit von Fledermäusen aufgrund von Spaltenquartieren in Bäumen und von Reptilien geprüft werden, da hier ebenfalls geeignete Strukturen vorhanden sind;</p> <p>für alle anderen streng geschützten oder seltenen Tierarten konnte ein Vorkommen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ausgeschlossen werden;</p> <p>geschützte oder seltene Pflanzenarten konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.</p>	<p>naturschutzfachlich durch intensive Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung;</p> <p>Landesstraße mit begleitenden Flächen ökologische nahezu ohne Bedeutung, Grünland durch intensive Nutzung vorbelastet und insgesamt artenarm, ökologische Bedeutung eher als gering einzustufen;</p> <p>Betroffenheit von Vogelarten, Fledermäusen und Reptilien muss im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgeprüft und ggf. müssen CEF-Maßnahmen definiert werden;</p> <p>Planung sieht grundsätzlich den Erhalt fast aller wertgebenden Strukturen des Umfelds vor; lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt ist ein Baum zu entfernen;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes, artenschutzrechtliche Konflikte sind noch zu prüfen, können aber sehr wahrscheinlich durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p>
Boden	<p>Im Plangebiet sind Böden dem Bodentyp pseudovergleyter Braunerde-Pelosol aus toniger Fließerde zuzuordnen; als Bodenfunktionswerte liegen folgende Daten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort für naturnahe Vegetation: 0 - Natürl. Bodenfruchtbarkeit: 2,0 - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1,5 - Filter und Puffer: 3,0 <p>Altablagerungen bzw. Altlastenstandorte nicht bekannt;</p> <p>Flächen sind in der landwirtschaftlichen Funktionenkarte überwiegend der Vorbehaltsflur I zugeordnet.</p>	<p>Insgesamt mittlere Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch Versiegelung und Salzeinträge auf der Landesstraße sowie durch Nährstoffeinträge auf den intensiver landwirtschaftlich genutzten Flächen;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt;</p> <p>Boden ist nicht vermehrbar;</p> <p>insgesamt Bodeneingriffe auf maximal ca. 0,52 ha Fläche zu erwarten;</p> <p>zentrale Funktionen des Bodens generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung;</p> <p>landwirtschaftl. Nutzbarkeit gut, jedoch Einschränkungen durch andere Faktoren, wie Schlaggröße und umgebende Nutzungen.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Fläche	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>überwiegender Teil der Flächen wird landwirtschaftlich intensiv genutzt;</p> <p>vereinzelter Bewuchs mit Gehölzen und Heckenstrukturen entlang der Landesstraße, Landesstraße selbst als Verkehrsfläche schon weitgehend versiegelt;</p> <p>Bodengefüge ansonsten insgesamt noch weitgehend natürlich.</p>	<p>Unbebaute Flächen besitzen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit, Fläche ist endlich;</p> <p>Freiflächen des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht;</p> <p>alles in allem mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind nicht zu erwarten.</p>
Wasser	<p><i>Oberflächenwasser</i></p> <p>Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer; Mühlbach als nächster natürlicher Wasserlauf in größerer Entfernung;</p> <p>in unmittelbarer Umgebung besteht ein Mischwasserkanal zur Entwässerung der vorhandenen Baugebiete von Schechingen;</p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p>auf Grund der leichten Hanglage, der Geländehöhe und der hydrogeologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass das Grundwasser nicht unmittelbar ansteht; eher mäßige Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf;</p>	<p>Geringe Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet;</p> <p>durch Neuversiegelung erfolgt raschere Ableitung des Wassers;</p> <p>Beeinträchtigung von Oberflächengewässern nicht zu erwarten, ausreichende Pufferung und Drosselung werden gewährleistet;</p> <p>Kontaminationsrisiko des Grundwassers möglich, aber durch geringe Durchlässigkeit der Deckschicht Gefahr gering;</p> <p>durch die Planung erhält das Grundwasser weniger Zufluss, der Grundwasserspiegel kann dadurch lokal sinken; Schichtwasseraustritte sind aber eher unwahrscheinlich; wirksame Neuversiegelung für Schutzgut Wasser liegt bei max. 0,50 ha;</p> <p>insgesamt mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes; durch derzeit wenig durchlässigen Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen.</p>
Luft	<p>Plangebiet befindet sich auf der ansteigenden Hochebene oberhalb des Leintals, es erfolgt ein relativ ungestörter Luftaustausch;</p> <p>Umgebungsbebauung als Luftleitlinien unterbrechen vereinzelt diesen Luftaustausch;</p>	<p>Aufgrund der relativ freien Lage am Siedlungsrand mit großen Freiflächen in der Umgebung sowie des unterschiedlich ausgeprägten Reliefs der Landschaft gute Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet;</p> <p>neue Bebauung ergibt gewisse Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich; geringe zusätzliche</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Luft (Fortsetzung)	Vorbelastungen der Luftqualität durch unmittelbar östlich angrenzende bestehende Landesstraße.	Emissionen durch Bautätigkeiten (Staub) und Verkehr (Luftschadstoffe);
Klima	zur Lage siehe unter „Luft“; die Gemeinde liegt in einem mitelmäßigen bis mäßig kühlen Klimabereich mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8° C., durchschnittl. Niederschläge ca. 900 mm p.a.;	Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus topographischer Situation sowie der Lage im Übergang von freier Landschaft zu Siedlungsraum; aufgrund der bestehenden Topografie insgesamt eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, topographische Neigung relativ gut für Abfluss von Kaltluft; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung nicht verändert; insgesamt ist Planungsraum gut durchlüftet; eher geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Luft und Klima; keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Naherholung	<i>Landschaftsbild</i> Der Siedlungsbereich von Schechingen, welcher hier unmittelbar angrenzt, wird bisher durch bestehende Grünstrukturen kaum eingegrünt, im Nahbereich besteht aber am Sportplatz sowie im Übergang zu den öffentlichen Gebäuden eine relativ gute Eingrünung des Siedlungsrandes; aufgrund der Höhenlage des Gebiets besteht aber nur von bestimmten Punkten der Umgebung aus eine Einsehbarkeit des Planungsraumes; Plangebiet wird zudem durch Landesstraße und Bebauung des Umfelds bereits anthropogen geprägt; Raum bildende Strukturelemente wie Feldgehölze, Wald, Hecken usw. in der Umgebung zahlreich vorhanden und weitgehend naturnah ausgeprägt; <i>Naherholung</i> Plangebiet kann derzeit fußläufig nur mittels eines Fußweges von Norden her eingesehen werden;	Eingrünung entlang der öffentlichen Gebäude und Einrichtungen sowie teilweise entlang der Landesstraße kann im Zuge der Planung erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden; weitere Eingrünungen im Plangebiet sorgen auch für gewisse Verbesserungen der Umgebungssituation nach Süden; hinsichtlich Fernwirkung sind aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen sowie der bestehenden Vorbelastungen keine wesentlich negativen Auswirkungen zu erwarten; Strukturelemente der Umgebung werden allesamt erhalten und gliedern den Landschaftsraum weiterhin bzw. können sich zukünftig positiv als Ortsrandeingrünung einbringen; Wegeverbindungen in der Umgebung des Plangebiets werden erhalten und können auch zukünftig genutzt werden;

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Landschaftsbild und Naherholung (Fortsetzung)	eine unmittelbare Erholungsinfrastruktur besteht nicht; angrenzend aber diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden, deren Erholungspotenzial hoch einzuschätzen ist;	Freizeit- und Sporteinrichtungen des Umfelds werden durch die Planungen ebenfalls nicht tangiert und können weiter uneingeschränkt genutzt werden;
	Geltungsbereich selbst für Naherholung dennoch von untergeordneter Bedeutung, weitere Umgebung des Plangebiets mit Wegen und attraktiver Landschaft wird ebenfalls intensiver für Erholung durch Spaziergänger usw. genutzt, obwohl Landesstraße ebenso Störung bewirkt.	fußläufige Erreichbarkeit des Gebiets wird durch Planung verbessert; Schutzgüter Landschaftsbild und Naherholung sind insgesamt wenig Empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen, keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.
Mensch und seine Gesundheit	Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über einen neuen Anschluss zur Landesstraße L1158; Gebiet ist bisher vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, nördlich grenzt Wohnbebauung an.	Geringe Mehrbelastung an Verkehr und Lärm im Bereich der angrenzend bestehenden Wohngebiete; unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf bestehende Wohngebiete und die dort lebenden Menschen zu erwarten; Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt, insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Kultur und Sachgüter	Keine vorhanden.	---
Wechselwirkungen	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung, verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss, in einem Verhältnis zueinander.	Keine negativ aufsummierenden Wechselwirkungen zu erwarten.
Sonstige	Regionalplanerische Belange nur im Hinblick auf Ziele der Einzelhandelsentwicklung betroffen.	Regionalplanerische Ziele werden im Zuge eines Antrags auf Zielabweichung berücksichtigt.

4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt		x	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt – siehe Anlage 3.
Boden / Fläche		x	Eingriff in Boden auf ca. 0,52 ha
Wasser		x	Neuversiegelung auf ca. 0,50 ha

Luft		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Klima		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Landschaftsbild / Naherholung		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Mensch und seine Gesundheit		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Kultur- und Sachgüter		x	Siehe unter Ziffer 3.0
Sonstige		x	Siehe unter Ziffer 3.0

5.0 MASSNAHMEN

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt derzeit in einem planungsrechtlich bisher nicht gesicherten Bereich, daher ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in der Begründung mit Umweltbericht separat in den Tabellen 2 bis 5, Seite 39 - 42 dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Nach Verrechnung beider Werte ergeben sich für jedes Schutzgut Differenzwerte. Im Hinblick auf den Eingriffsausgleich werden die Werte der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt und Boden / Fläche sowie die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Naherholung zusammengefasst. Es wird zur Erreichung eines angemessenen Ausgleichs ein rechnerischer Nullwert angestrebt. Grundsätzlich können die Anforderungen an einen Ausgleich für die Veränderung von Natur und Landschaft aber nie rechnerisch adäquat dargestellt werden. Somit erfolgt die Bewertung des Ausgleichs abschließend verbal-argumentativ.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+3.790 Punkte
Schutzgut Boden / Fläche	-36.201 Punkte
Schutzgut Wasser	-3.612 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	-7.709 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	-737 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch für alle Schutzgüter zusammen ein Ökopunktedefizit von ca. 44.500 Punkten. Dies bedeutet, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs rechnerisch nicht kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie den hier nur Schutzgut übergreifenden Möglichkeiten für die Minimierung der Kompensationsdefizite sind für den weiteren Ausgleich insbesondere beim Schutzgut Boden / Fläche ergänzende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorzusehen. Diese Maßnahmen müssen noch konkret abgestimmt und dann in die Eingriffsausgleichsbilanzierung eingearbeitet werden. Ziel dieser Maßnahmen ist es rechnerisch einen vollen Ausgleich der durch den Eingriff verursachten Defizite zu erreichen, Grundsätzlich wird mit diesen Maßnahmen also ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz angestrebt, womit dann ein Vollaussgleich des Planungseingriffs gewährleistet werden kann.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
Tiere / Pflanzen	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziff. 4). Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung und Erhalt von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.2.1 und 1.2.2). Anlage von Dachbegrünungen zur Förderung der Biodiversität (Textteil Ziff. 2.1.2). <p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss (Textteil Ziff. 2.4.4). Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. zulässig (Textteil Ziff. 3.1). Herstellung der öffentlichen Beleuchtung des Baugebiets mit insektenfreundlicher Beleuchtung (Textteil Ziff. 5.11). Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziff. 5.11). Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden (Textteil Ziff. 5.11). <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung und Erhalt von Einzelbäumen sowie zur Erweiterung der Gehölzstrukturen (Textteil 1.2.1 und 1.2.2).
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und des neuen Geländes so, dass ein weitestgehender Erdmassenausgleich möglich ist (Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan). Bodenbelastungen minimieren (Textteil Ziff. 5.4). Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziff. 5.4).
Wasser	<p>Grund- und Oberflächenwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit durch Dachbegrünung sowie Pufferung und gedrosselten Ablauf des Dach- und Hofflächenwassers (Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.5). Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei privaten Stellplatzfläche und ihren Zufahrten, sofern diese nicht für den Lkw-Verkehr vorgesehen sind (Textteil Ziff. 2.3). Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziff. 5.6).
Luft / Klima	<p>Luft:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebäudeumfang möglichst gering zur Wahrung des Luftabflusses (Lageplan und VEP).

	<ul style="list-style-type: none"> Durchgrünung des Plangebiets (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.2.2). Klima: <ul style="list-style-type: none"> Pflicht zur Begrünung der Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern (Textteil Ziff. 2.1.2) Pflicht zur Begrünung der unbebauten Flächen des Plangebiets (Textteil Ziff. 2.4.1). Reduzierung der Versiegelung (Textteil Ziff. 2.3 und 2.4.1).
Landschaftsbild /Naheholung	<ul style="list-style-type: none"> Landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes durch Baum- und Gehölzpflanzungen (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.2.2 und Eintrag im Lageplan). Gestaltungsvorschriften zu Dächern und Fassaden bzgl. der Begrünung, Farbwahl und dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2). Beschränkung der Gebäudehöhen zur angemessenen Höhenentwicklung und Reduzierung der Fernwirkung (Vorhaben- und Erschließungsplan).
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungs- und Hochbauarbeiten.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine erforderlich.
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> Keine erforderlich.

Ausgleichs (A) - und Ersatzmaßnahmen (E)

A1	Ausgleichsmaßnahme 1 – SPE-Fläche 1 - Randeingrünung <ul style="list-style-type: none"> Die im Lageplan dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (SPE) ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens sowie zur Entwicklung wertgebender Strukturen im Gebiet als Feldgehölz zu etablieren. <p>Dabei sind pro 200 m² umgrenzter SPE-Fläche ein Baum (Pflanzenqualität siehe 1.2.2) sowie 30 Sträucher der Pflanzliste 2 mehrreihig, und oberhalb sowie innerhalb der Böschungen zu pflanzen.</p> <p>Die übrigen Flächen sind als mesophytischer Saum aus ein- und mehrjährigen Kräutern zu entwickeln. Die Flächen sind nur extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, Abfuhr des Mähguts) und dürfen nur einmalig pro Jahr nach dem 01.09. gemäht werden (Textteil Ziff. 1.2.1).</p>
A2	Ausgleichsmaßnahme 2 – SPE Maßnahme 2 – Baumpflanzungen und Baumerhalt <ul style="list-style-type: none"> Zur Randeingrünung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets und insbesondere der Stellplatzanlagen sind Baumerhaltungen und Baumpflanzungen vorzunehmen. <p>Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind zur Durchgrünung des Gebiets einerseits die schon bestehenden Obstbäume entlang der Landesstraße dauerhaft zu erhalten und zum anderen sind gemäß den Einträgen im Lageplan mittel- bis großkronige Laubbäume pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.</p>

	Geringfügige Abweichungen vom eingetragenen Standort sind zulässig, sofern die Gestaltungsidee erhalten bleibt (Textteil Ziff. 1.2.2).
E1	Externe Ersatzmaßnahme 1 – Ökopunkte <ul style="list-style-type: none"> Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die Umwandlung des Gebiets in einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage, Zufahrt und sonstigen Nebenflächen würde die bestehende Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland weitergehen. Da der Gemeinde keine passenden Flächen für die weitere Entwicklung der Grundversorgung, weder im Innen- noch im Außenbereich, zur Verfügung stehen und ein hohes öffentliches Interesse an der nachhaltigen Entwicklung der Daseinsvorsorge im Ort, einhergehend mit der Schaffung von Arbeitsplätzen besteht, ist die Ausweisung der Bauflächen dringend erforderlich. Vor diesem Hintergrund existiert die Null-Variante in der Praxis nicht. Durch die bereits im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vorgesehenen Siedlungsentwicklungen in diesem Bereich und die sehr gute Anbindung, gibt es in Schechingen keine Alternative zur Planung und keine Fläche in dieser Größe, die verhältnismäßig weniger Umweltauswirkungen hätte.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt

Allgemein:

Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt sind negative Auswirkungen nur bedingt feststellbar, da das Gebiet derzeit durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist. Die asphaltierten und überbauten Flächen der Landesstraße spielen für Tiere ebenso nur eine sehr untergeordnete Rolle. Die intensiven Nutzungen bedeuten auch hinsichtlich der vorhandenen Flora ein nur rudimentäres Artenspektrum. In die wenigen Strukturen des Plangebiets wird kaum eingegriffen, so dass entsprechende Maßnahmen zu Randeingrünung hier eine deutliche Aufwertung erzeugen können.

Insgesamt können durch geeignete Maßnahmen dauerhafte erheblich negative Auswirkungen vermieden und gleichzeitig können bestehende Strukturen im Umfeld der Planung besser miteinander vernetzt werden, da insbesondere die Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und zur Randeingrünung so geplant sind, dass sie das Netz aus hochwertigen Strukturen im Umfeld als Trittsteinbiotop verbinden. Dadurch ergibt sich für dieses Schutzgut bereits im Plangebiet ein Kompensationsüberschuss, der schutzgutübergreifend für Defizite bei anderen Schutzgütern verrechnet werden kann.

Pflanzen:

Die vorliegende Planung hat auf seltene Pflanzen und ihre Lebensräume insgesamt keine negativen Auswirkungen, da die beeinträchtigten Strukturen sehr artenarm und durch eine intensive Nutzung geprägt sind. Die Bestandsbäume können fast alle erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die Anlage von Heckenstrukturen als Randeingrünung mit Saum- und Wiesenflächen im Übergang zur Landesstraße schafft eine Aufwertung bei der pflanzlichen Artenvielfalt im

	<p>Gebiet und stellt auch ein neues Habitat für verschiedene Tierarten dar. Die Flächen bieten zusammenfassend bisher nur wenig Biodiversität und können durch die Umsetzung der Maßnahmen zur Randeingrünung und Durchgrünung sogar aufgewertet werden. Auswirkungen auf die Artenvielfalt oder Beeinträchtigungen ökosystemare Funktionen oder Dienstleistungen sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Tiere:</p> <p>Im Rahmen der Planung sind durch den Verlust von Wiesenflächen und einem Habitatbaum geringfügige Verluste für bestimmte Tierarten feststellbar. Für boden-, frei- und höhlenbrütende Vogelarten entfallen durch den Verlust des Baumes und der Freiflächen ggf. wenige Habitate, was noch zu verifizieren ist, jedoch im Gesamtzusammenhang mit den Hecken-, Offenlad- und Gehölzstrukturen der Umgebung nur in geringem Umfang. Die im Bereich einer Lagerfläche für Bauschutt südwestlich des Plangebiets möglicherweise vorkommenden Zauneidechsen sind ebenfalls zu prüfen, allerdings vorwiegend unter dem Aspekt, dass ein Einwandern in das Baufeld verhindert wird. Entsprechend sind die Habitate durch die Planung nicht direkt betroffen. Für Fledermäuse kann es durch den Verlust eines Habitatbaums ggf. ebenfalls zu geringfügigsten Habitatverlusten kommen, was ebenso noch zu klären ist. Für alle weiteren Tierarten konnte eine Betroffenheit im Rahmen der Voruntersuchung ausgeschlossen werden. Durch die Neupflanzung von Feldhecken können die durch die Planung verloren gegangenen Habitate der Frei- und Höhlenbrüter mittelfristig ausgeglichen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird noch durchgeführt und die Ergebnisse werden hier eingearbeitet.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <p>Die biologische Vielfalt ist auf der gesamten Plangebietsflächen durch die bereits intensiven Nutzungen als Verkehrsfläche oder Fläche für die Landwirtschaft beeinträchtigt. Daher ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets in erster Linie auf die wenigen wertgebenden Bäume entlang der Straße beschränkt. Da diese fast vollständig erhalten werden können und durch weitere vielfältige Strukturelemente ergänzt werden, können hinsichtlich der biologischen Vielfalt im Gebiet voraussichtlich positive Effekte entstehen. Im Zusammenhang mit den noch abzustimmenden Ersatzmaßnahmen kann dadurch die biologische Vielfalt gesamträumlich verbessert werden.</p>
Boden / Fläche	<p>Boden:</p> <p>Im Zuge der Erschließung und Bebauung wird der Ober-(Mutter-)boden separat und für eine Wiederverwertung im Plangebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die dauerhafte Versiegelung im Bereich der Erschließungsanlagen sowie des Gebäudes und seiner Nebenflächen, erfolgt ein Verlust von Bodenfunktionen, der aber aufgrund der geringen Flächengröße zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führt. Da hier keine Flächen zur Entsiegelung oder Maßnahmen zum Erosionsschutz zur Verfügung stehen, ist ein Schutzgut übergreifender Ausgleich erforderlich.</p> <p>Fläche:</p> <p>Es gehen durch die Planung ca. 0,52 ha unbebaute Freiflächen verloren. Dieser Wertverlust des Schutzgutes Fläche könnte nur durch die</p>

	<p>Entsiegelung und Renaturierung anderer baulich genutzter Flächen gleichwertig ersetzt werden. Solche Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf flächensparendes Bauen wurde das Gebiet aber so abgegrenzt und die Erschließung so geplant, dass der Verbrauch an Freiflächen so weit wie möglich reduziert wird.</p>
Wasser	<p>Grundwasser:</p> <p>Es entstehen durch die Planung kaum negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, da keine Grundwasserleiter von den Baumaßnahmen betroffen sein dürften. Haus-/Grunddrainagen sind nicht zulässig. Jedoch ist durch die Versiegelung von Flächen die Grundwasserneubildungsrate lokal etwas negativ beeinträchtigt.</p> <p>Oberflächenwasser:</p> <p>Durch die Planung ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme von ca. 0,50 ha Fläche mit Neuversiegelung bzw. Teilversiegelung ein schnellerer Abfluss des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen. Eine Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses wird jedoch über die zu erstellenden privaten Pufferbehälter gewährleistet.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen usw. kann der Eingriff minimiert werden. Im Zusammenhang mit den geologischen Verhältnissen und der geringen Versickerungsleistung des Bodens ergibt sich für dieses Schutzgut ein verhältnismäßig moderates Kompensationsdefizit.</p>
Klima / Luft	<p>Luft:</p> <p>Die mit der Nutzung des Gebiets zusammenhängenden Emissionen wie Verkehr, Staub usw. rufen aufgrund der Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der topographischen Situation und der Lage am Ortsrand keine wesentlich negativen Auswirkungen auf die Umgebung hervor. Dies insbesondere dadurch, dass das Gebiet aufgrund der Randlage nur unwesentlich vorbelastet und ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet ist.</p> <p>Klima:</p> <p>Die Versiegelung von Flächen die bisher der Kaltluftproduktion dienten stellt zwar einen nicht unwesentlichen Eingriff in das Schutzgut dar. Erhebliche Veränderungen des Kleinklimas im Plangebiet und seiner Umgebung bzw. negative Auswirkungen auf die Umgebung sind aber nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz, insbesondere durch Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen wie Teilversiegelung und Dachbegrünung und eine Offenhaltung von Grünflächen kann der Eingriff abgemildert werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit, welches nur im Rahmen von Ersatzmaßnahmen schutzgutübergreifend ausgeglichen werden muss.</p>
Landschaftsbild / Erholung	<p>Landschaftsbild:</p> <p>Die Inanspruchnahme von offenen Landschaftsräumen stellt für sich genommen eine negative Wirkung dar, während die Überplanung von bestehender Bebauung in der Regel wenige oder gar keine negativen Auswirkungen hätte. In der vorliegenden Planung werden die Ziele einer landschaftsverträglichen Entwicklung aber berücksichtigt, da es sich um eine Erweiterung bzw. Abrundung des Siedlungsbereichs han-</p>

	<p>delt, die eingrünenden und vernetzenden Strukturelemente der Umgebung erhalten und ergänzt und verschiedenen Vorgaben zur Kubatur und zur Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht werden. Die zukünftige Bebauung wird in Verbindung mit den Strukturelementen im Gebiet und dem umgebenden Landschaftsraum optisch verträglich eingebunden. Dennoch kommt es aufgrund der Erweiterung des Siedlungsbereichs zu einer geringfügigen Verschlechterung des Landschaftsbildes. Eine erhebliche Fernwirkung ist jedoch nicht gegeben, auch im Hinblick auf die Vorbelastungen durch bereits bestehende, angrenzende Bebauung. Durch die Ergänzung der Landschaftselemente und die konstruktiven und gestalterischen Vorgaben zu den Gebäuden entsteht durch das Vorhaben in Verbindung mit den noch abzustimmenden Ersatzmaßnahmen für das Landschaftsbild des Umfelds ein anzunehmender Kompensationsüberschuss bei diesem Schutzgut, der mit den Defiziten bei anderen Schutzgütern verrechnet werden kann.</p> <p>Naherholung:</p> <p>Über den südlich verlaufenden Feldweg sowie über den Fußweg im Norden kann das Plangebiet von Erholungssuchenden eingesehen, es kann jedoch nicht aktiv für die Erholung genutzt werden. Es spielt im Gebiet also vorwiegend der Landschaftsgenuss mit Blick auf eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft eine wesentliche Rolle für die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung aber bereits durch angrenzende Bebauung und Infrastruktureinrichtungen wie der Landesstraße anthropogen überprägt sind, wird sich das Vorhaben nicht wesentlich negativ auf diese Erholungsaspekte auswirken. Die Wegeverbindungen können vollständig erhalten werden und auch die wesentlich wichtigere Erholungsinfrastruktur im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen westlich des Plangebiets wird nicht beeinträchtigt. Insgesamt sind negative Auswirkungen der Planung auf Freizeit und Erholung nicht zu erwarten. In der Umgebung verbleiben großzügige Freiflächen und attraktive Landschaftsräume, so dass der Eingriff vertretbar ist.</p>
Mensch und seine Gesundheit	Keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich von Verkehr und Lärm, auch auf andere Siedlungsbereiche, zu erwarten, da hier der Lebensmittelmarkt durch eine separate Zufahrt erschlossen wird und damit verkehrliche und lärmtechnische Konflikte mit angrenzenden Gebieten vermieden werden. Die Belange der Menschen werden durch die Sicherung der Nahversorgung und der Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Erhebliche negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
Sonstige	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden für die Einhaltung des Integrationsgebots über ein Zielabweichungsverfahren berücksichtigt.

7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Hinsichtlich der Standortfrage des Vorhabens und den Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines solchen Marktes wird auf die Ausführungen unter Ziffer I.6.2.1 dieser Begründung mit Um-

weltbericht verwiesen. Grundsätzlich wurde der Standort bereits im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen zum Flächennutzungsplan für die weitere bauliche Entwicklung von Schechingen, hier allerdings primär mit öffentlichen Nutzungen, vorgesehen. Nach Abwägung der verschiedenen Gesichtspunkte und Restriktionen, die in Schechingen aufgrund der Grundstücksgröße und -verfügbarkeit, der Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten und der Siedlungsstruktur bestehen und eine bauliche Entwicklung erheblich erschweren, ist die vorgesehene Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ausgewählt worden. Die Nähe zu den Siedlungsbereichen, auch von Heuchlingen, den öffentlichen Einrichtungen, die relativ ebene Topographie sowie die geringst möglichen Restriktionen hinsichtlich Schutzgebieten und Zielen der Regionalplanung führen zu positiven Standortfaktoren, welche derzeit an keinem anderen Standort im Gemeindegebiet von Schechingen angeboten werden können. Daher ist derzeit keine Planungsalternative vorhanden, die eine ähnliche Standortgunst aufweisen würde.

8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Daten- grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Katastergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand 4/2024 ▪ Digitales Orthophoto, Stand 2024 ▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006 ▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg. ▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt Nr. 162 ▪ Regionalplan der Region Ostwürttemberg vom 13.09.2025 ▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg. ▪ Flächennutzungsplan vom 27.04.2012. ▪ Geologische Übersichtskarte 7125 Mögglingen ▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010 ▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005 ▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP Feb. 2024 ▪ Vorh. Bebauungsplan-Vorentwurf „Lebensmittelmarkt Schechingen Süd“, LKP vom 11.12.2025 ▪ Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung als Anlage 3 (Bearbeitet vom Büro Subdivo, 10.02.2025) ▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Bodenfunktionen usw.
Methodik	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. -risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer „worst-case“-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW.</p>

	Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft sind die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und der noch abzustimmenden Ersatzmaßnahmen mit Pflanzungen von Bäumen und Feldhecken als Eingrünung und Durchgrünung (Textteil Ziff. 1.2.1 und 1.2.2) sowie die Maßnahmen zum Ersatz (Textteil Ziff. 1.2.3) außerhalb des Plangebiets zu überprüfen. Ferner sind auch die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz und das Regenwassermanagement ist zu prüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen ist von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. nach Fertigstellung des Vorhabens sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung der Ortsrandeingrünung, der Durchgrünung und der Gebäudebegrünung zu prüfen. Ferner ist eine Prüfung der Funktionalität des geplanten Oberflächenwasserkonzeptes notwendig. Auch die noch abzustimmende Ersatzmaßnahme und die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind dezidiert zu prüfen. Die jeweiligen Ergebnisse des Monitorings durch die Gemeinde Schechingen sind gemäß den oben dargelegten Zeiträumen der unteren Naturschutzbehörde entsprechend mitzuteilen.

10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die Entwicklung von Schechingen wichtige Fläche dar, da durch das geplante Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Grundversorgung der Bevölkerung von Schechingen nachhaltig gesichert werden kann. Hinzu kommt, dass durch den neuen Markt neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was ebenfalls im öffentlichen Interesse steht. Die Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 0,94 ha. Die vorgesehene Kubatur des Vorhabens entspricht den Zielen einer landschaftsverträglichen Integration und fügt sich mit den bestehenden und geplanten Grünstrukturen sowohl in die Landschaft, als auch in den bestehenden Siedlungsrand ein. Die Erschließung erfolgt über eine separate Zufahrt zur Landesstraße L 1158.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB ergeben sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung nicht, allerdings sind die Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft negativ betroffen. Dabei wird durch die Bebauung von bisher unversiegelter Fläche durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung ein Verlust von Bodenfunktionen, von Einzugsfläche für Grundwasser sowie von Kaltluftproduktionsfläche begründet, der mit einer Reduzierung der Grundwasser- und Kaltluft-Neubildung und mit einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss einhergeht. Die Verschlechterung der Bestandssituation kann aber durch gebietsexterne Maßnahmen voraussichtlich schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und zum Ersatz werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unter Anderem sind dies:

- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses mit Anlage privater Pufferbehälter.
- SPE-Maßnahme zur Durchgrünung des Plangebiets mit Verpflichtung zur Erhaltung und Pflanzung von Laubbäumen entsprechend den Grundstücksgrenzen.
- SPE-Fläche zur Randeingrünung des Plangebiets Richtung Süden und Osten mit Verpflichtung zur Herstellung von Heckenstrukturen an den Geländeböschungen.
- Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen in Verbindung mit den negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft kann durch entsprechende Maßnahmen und Verhaltensweisen sowie durch eine möglichst gering gehaltene Versiegelung reduziert werden. Dabei bleiben jedoch gewisse Beeinträchtigungen bestehen, die durch Schutzgut übergreifende Maßnahmen noch weiter reduziert werden müssen. Für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt, Klima / Luft und Landschaftsbild / Naherholung ist als Kompensation die Anlage wertgebender Strukturen vorgesehen, die mittelfristig eine optimale Ergänzung für den Bestand und damit zusätzliche Lebensräume schaffen. Das derzeitige rechnerische Defizit soll über eine noch abzustimmende Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Für die Wirksamkeit ist in jedem Fall das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie dann zum Ersatz der naturschutzfachlichen Verluste durch die geplante Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz auszugleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung von Schechingen und der Schaffung von Arbeitsplätzen zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 28 bis 31 dieser Begründung mit Umweltbericht.

TABELLEN

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung ¹
1. Menschen				0¹
- Lärm	-1	0	-1	-1
- Luftqualität	-1	0	0	0
- Erholung und Freizeit	0	0	0	0
2. Pflanzen und Lebensräume				0¹
- Lebensraumverlust	-1	0	0	0
3. Tiere				0¹
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	-1	-1	-1	-1
- Biotopvernetzung	0	0	0	0
4. Biologische Vielfalt	0	+	+	+¹
5. Boden / Fläche	-2	-2	-2	-2¹
6. Wasser				-1¹
- Grundwasser	-1	-1	-1	-1
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
7. Klima und Luftaustausch	-1	-1	-1	-1¹
8. Kultur und Sachgüter	0	0	0	0¹
9. Landschaftsbild	-1	0	0	0¹
10. Wechselwirkungen	-1	0	0	0¹

¹⁾ Ausgleich berücksichtigt**Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole**negative Auswirkungen

sehr hoch	- 5
hoch	- 4
mittel	- 3
gering	- 2
sehr gering	- 1

positive Auswirkungen

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

Die negativen Eingriffswirkungen werden durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den noch abzustimmenden Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Das Vorhaben ist dann als Umweltverträglich anzusehen.

11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG – SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotoptyp		Auf/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert Bestand	Fläche m²	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m²	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.0		Bestand												
1.1		Verkehrsfläche (1.320 m²)												
1.1.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation		0	0	8	11	15	11	452	4972			
1.1.2	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 5 St à 100cm			0	4	8		8	500	4000			
1.1.3	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 2 St à 125 cm			0	4	8		8	250	2000			
1.1.4	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 1 St à 150 cm			0	4	8		8	150	1200			
1.1.5	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	868	868			
1.2		Landwirtschaftliche Flächen (8.094 m²)												
1.2.1	33.61	Intensivwiese als Dauergrünland					6		6	8094	48564			
2.0		Planung												
2.1		Lebensmittelmarkt mit Nebenflächen (5.239 m²)												
2.1.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 6 St à 96 cm		0	0	4	8					8	576	4608
2.1.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche					1					1	1646	1646
2.1.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1					1	2248	2248
2.1.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä.					2					2	1082	2164
2.1.5	60.50	Kleine Grünfläche					4					4	263	1052
2.1.6		Dachbegrünung			0	1	4					4	1646	6584
2.2		Verkehrsflächen (1.270 m²)												
2.2.1	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation			0	8	11					11	402	4422
2.2.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	wie Bestand 1.1.5				1					1	868	868
2.3		Grünflächen (2.905 m²)												
2.3.1	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	gedüngt		5	8	13					8	1158	9264
2.3.2	35.12	Mesophytische Saumvegetation	beeinträchtigt	0	5	11	19	25				14	1086	15204
2.3.3	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte		0	0	10	14	17				14	661	9254
2.3.4	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 4 St à 130 cm	wie Bestand 1.1.2	0	0	4	8					8	520	4160
2.3.5	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 2 St à 155 cm	wie Bestand 1.1.3	0	0	4	8					8	310	2480
2.3.6	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 1 St à 180 cm	wie Bestand 1.1.4	0	0	4	8					8	180	1440
		Summe								9.414	61.604		9.414	65.394
* Die Bewertung dieser Biotoptypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									Bilanzwert Bestand			61.604 ÖP		
									Bilanzwert Planung			65.394 ÖP		
									Differenz			3.790 ÖP		

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG –SCHUTZGUT BODEN

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m²		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP (Wertstufe x 4 x Fläche)			
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung							
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher		
1.0	Bestand																		
1.1	Verkehrsflächen																		
1.1.1	versiegelt	868	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0		
1.1.2	Ruderalvegetation	452	0	2	0	1,5	0	3	0	0	0			2,167	0,000	3.917	0		
1.2	Landwirtschaftliche Flächen																		
1.2.1	Wiesen	8.094	0	2	0	1,5	0	3	0	0	0			2,167	0,000	70.148	0		
2.0	Planung																		
2.1	Lebensmittelmarkt																		
2.1.1	versiegelt	0	2.248	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0		
2.1.2	teilversiegelt	0	2.728	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	7.275		
2.1.3	Grünfläche	0	263	0	1	0	1,5	0	3	0	0			0,000	1,833	0	1.929		
2.2	Verkehrsflächen																		
2.2.1	versiegelt	0	868	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0		
2.2.2	Ruderalvegetation	0	402	0	2	0	1,5	0	3	0	0			0,000	2,167	0	3.484		
2.3	Grünflächen																		
2.3.1	Wiesen + Säume	0	2.244	0	2	0	1,5	0	3	0	0			0,000	2,167	0	19.448		
2.3.2	Heckenstrukturen	0	661	0	2	0	1,5	0	3	0	0			0,000	2,167	0	5.729		
	Gesamtwert	9.414	9.414															74.065	37.864
	Differenz																-36.201 ÖP		
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich																	

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010
sowie der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung		
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]			
A	5		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	besondere		
B	4		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	Außenbereichsfl. Neigung zw. 2+5°	8.094 0 0	32.376 0 0	Grün- und Ausgl.fl. Neigung zw. 2+5°	2.905 0 0	11.620 0 0		0 0 0	0 0 0	Feldgehölze	661 0 0	2.644 0 0	besondere		
bc	3,5		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	Grün- und Ausgl.fl.	2.244 0 0	7.854 0 0	allgemeine		
C	3		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	Grünland	8.094 0 0	24.282 0 0		0 0 0	0 0 0	allgemeine		
cd	2,5		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	Gepl. Vorhaben gut durchgrünt	5.239 0 0	13.098 0 0		0 0 0	0 0 0	Gepl. Vorhaben gut durchgrünt	5.239 0 0	13.098 0 0	allgemeine		
D	2	Unterjura	8.546 0 0	17.092 0 0	Unterjura	3.570 0 0	7.140 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	geringe		
de	1,5		0 0 0	0 0 0	teilversiegelte Fl.	2.728 0 0	4.092 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	geringe		
E	1	versiegelt	868 0 0	868 0 0	versiegelt	3.116 0 0	3.116 0 0	Verkehrsflächen	1.320 0 0	1.320 0 0	Verkehrsflächen	1.270 0 0	1.270 0 0	Verkehrsflächen	1.320 0 0	1.320 0 0	Verkehrsflächen	1.270 0 0	1.270 0 0	geringe		
Fläche/Wert			9.414	17.960		9.414	14.348		9.414	33.696		9.414	25.988		9.414	25.602		9.414	24.866			
Kompensation		Defizit / Überschuss -3.612 ÖP						Defizit / Überschuss -7.709 ÖP						Defizit / Überschuss -737 ÖP								
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope		Defizit / Überschuss 3790 Ökopunkte																				
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden		Defizit / Überschuss -36201 Ökopunkte																				

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

Wird im weiteren Verfahren abgestimmt.