



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 11.12.2025

Vorlage Nr.: 2025-054

TOP: 3

Status: Öffentlich

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Schechingen-Süd“: Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung

I. Sachverhalt

Ein Projektentwickler ist bereits vor einiger Zeit mit dem Interesse der Ansiedlung eines Netto-Marktes an die Gemeinde herangetreten. Hierbei soll auf den Flächen zwischen Kindergarten und Landesstraße 1158 am südlichen Ortsrand von Schechingen ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen. Das für die Ansiedlung notwendige Planungsrechts soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) geschaffen werden. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich des Gemeindegebiets zu ändern. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt. Die Erschließung des Marktes erfolgt über die Landesstraße 1158.

Im Laufe der weiteren Abstimmungen konnte vom Projektentwickler keine tragfähige Planung für das Vorhaben erbracht werden, weshalb die Firma Netto einen anderen Projektentwickler mit der Erstellung der Grundlagen für den Bau des Netto-Marktes beauftragt hat, der in diesem Sinne auch Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Dieser Vorhabenträger hat bei der Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen eigenen entsprechenden Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Planverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, weshalb nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich wird.

Im weiteren Verfahren sind u.a. die Themen Marktgröße, Artenschutz, Entwässerung und Vereinbarkeit mit Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie der Eingriffsausgleich zu klären. Hinsichtlich eines Zielverstoßes gegen das Integrationsgebot gem. PS 2.4.10.5 des Regionalplans Ostwürttemberg ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Geklärt werden konnte zwischenzeitlich, dass für die Zufahrt zum Markt auf der L 1158 keine Linksabbiegespur erforderlich ist.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 500, 501 und 695 der Flur 0, Gemarkung Schechingen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,94 ha.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (nach § 12 Baugesetzbuch) „Lebensmittelmarkt Schechingen Süd“ wird auf Antrag des neuen Vorhabenträgers vom 10.03.2025 nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 2 Abs. 1 erneut aufgestellt und in einem Normalverfahren durchgeführt.

Maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Lageplan des Planungsbüros LKP im Maßstab 1:2.500 vom 11.12.2025.

2. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Schechingen Süd“ mit Lageplan, Textteil und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.12.2025 des Büros LKP Ingenieure mit allen Anlagen wird gebilligt. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Schechingen Süd“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den erneuten Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss die frühzeitige Beteiligung durchzuführen ortsüblich bekannt zu machen.

III. Anlagen

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2025
- Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.12.2025
- Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.12.2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.12.2025
- Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.12.2025
- Bilanzierungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 11.12.2025
- Relevanzuntersuchung zum Artenschutz vom 10.02.2025
- Ansiedlung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Schechingen (Ostalbkreis) vom 17.07.2025