



VG : LEINTAL-FRICKENHOFER HÖHE  
GEMEINDE : SCHECHINGEN  
GEMARKUNG : SCHECHINGEN  
FLUR : (0) SCHECHINGEN  
KREIS : OSTALBKREIS



---

## BEGRÜNDUNG

---

ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

---

FORTSCHREIBUNG FNP 2025 DER VERWAL-  
TUNGSGEMEINSCHAFT LEINTAL – FRICKEN-  
HOFER HÖHE, 9. ÄNDERUNG BEREICH  
SCHECHINGEN, LEBENSMITTELMARKT  
SCHECHINGEN SÜD

---

ANERKANNT: VG LEINTAL - FRICKENHOFER HÖHE, DEN

Verbandsvorsitzender

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.09.2025

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

Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Frank Biekert  
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

---

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## 1.0 PLANGEBIET

### 1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schechingen bildet zusammen mit den Gemeinden Leinzell, Göggingen, Iggingen, Eschach und Obergröningen die Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe. Sie liegt dort 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 den Gehöften Eichhof, Haghof, Klotzhöfen und Zeirenhof. Die Gemeinde Schechingen hat aktuell insgesamt ca. 2.230 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 dem Kleinzentrum Leinzell zugeordnet.

Die Gemeinde Schechingen stellt einen kleinen Verkehrsknotenpunkt für die Umgebung dar, in welchem mehrere Landes- und Kreisstraßen zusammenlaufen. Dies ist einerseits die Landesstraße L 1158, die vom Remstal (Heuchlingen / Mögglingen / Bundesstraße B29) kommend bis nach Obergröningen führt, von wo aus Abstmünd 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.

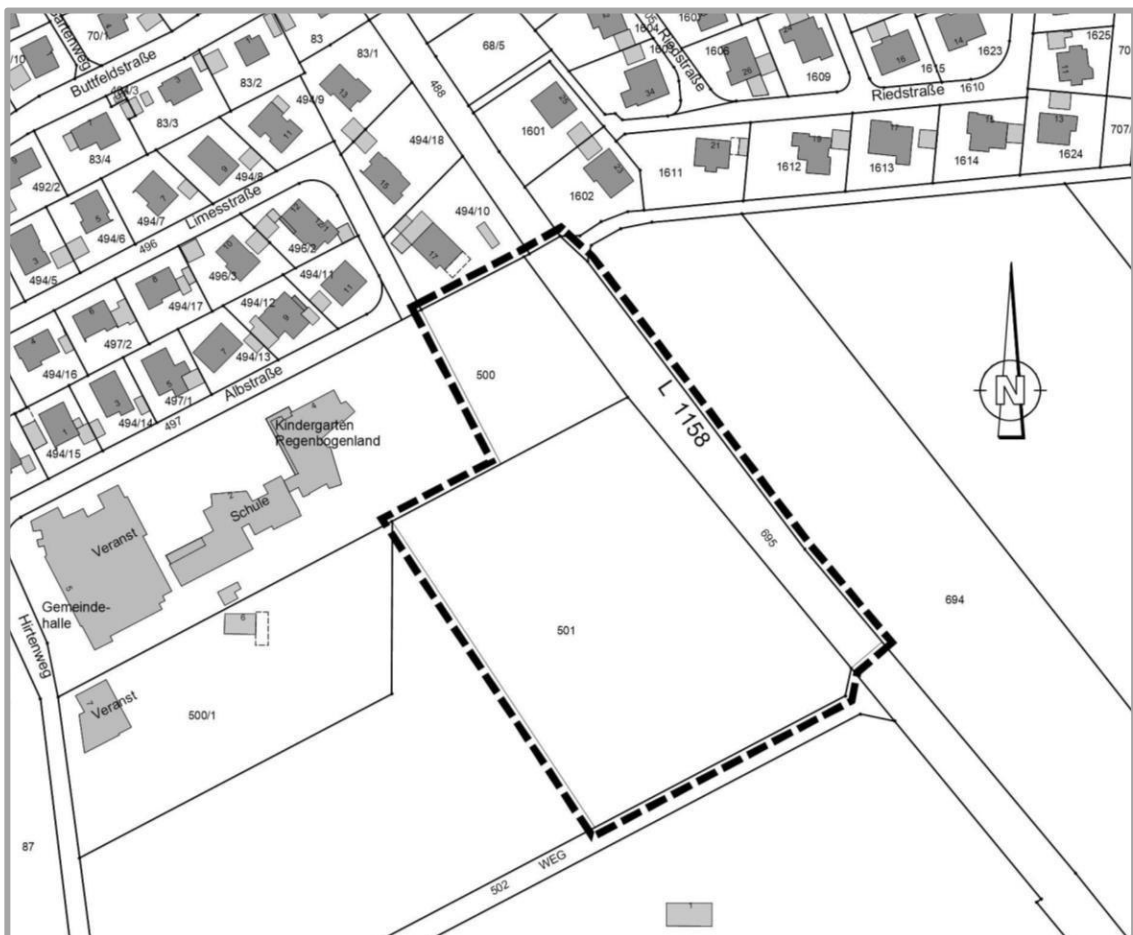


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

## 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 südöstlich der Ortsmitte (Rathaus) von Schechingen. Nordwestlich und nordöstlich grenzen Wohnbauflächen an und westlich der Landesstraße befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf der Gemeinde Schechingen und öffentliche Grünflächen mit öffentlichen Nutzungen, wie bspw. der Kindergarten, die Grundschule, die Gemeindehalle, Fußballplätze, Tennisplätze, Kulturforum etc., während südlich und südöstlich landwirtschaftliche Flächen bzw. der Außenbereich angrenzt.

### 1.2.2 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst Teilflächen der Flurstücke 500, 501 und 695 der Flur 0 der Gemarkung und Gemeinde Schechingen mit einer Fläche von ca. 1,85 ha.

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

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Schechingen hat als Gemeinde mit Eigenentwicklung in der 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 der Umgebung, z.B. in Iggingen, Abtsgmünd, 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 und -verfügbarkeit, 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 die Kooperation der Gemeinde mit der Gemeinde Heuchlingen zur Sicherung der Grundversorgung in beiden Gemeinden, stellt sich das Projekt als einzige Möglichkeit zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Schechingen und die dort lebende Bevölkerung 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 Discounters mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Durch die Lage am südlichen Ortsrand an der Landesstraße L1158 kann auch die Grundversorgung der Gemeinde Heuchlingen durch diesen Markt gewährleistet werden.

Am nun vorgesehenen Standort ergeben sich einerseits gewisse Synergieeffekte mit der Gemeinde Heuchlingen, da dort noch kein großflächiger Einzelhandelsmarkt etabliert ist, andererseits ist für den neuen Markt nur eine kleinteilige 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 sowie auch aus Heuchlingen.

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 Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VG Leintal – Frickenhofer Höhe dringend erforderlich. An

der Sicherung der Daseinsvorsorge durch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln, wie auch an der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsmarktes besteht auch ein sehr großes öffentliches Interesse. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die vorbereitende Bauleitplanung die Grundlage für die Ausweisung der Bauflächen in einem parallel zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen schaffen.

### 3.0 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUGEN

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist die Gemeinde Schechingen als Gemeinde mit Eigenentwicklung gem. PS 2.4, 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 weist der Regionalplan Siedlungsflächen sowie landwirtschaftliche Außenbereichsflächen aus. Die Umgebung ist nördlich als Siedlungsbereich von Schechingen und südlich als weitere landwirtschaftliche Außenbereichsfläche ausgewiesen. Weiterhin ist südlich des Plangebiets ein geplantes Wasserschutzgebiet, welches sich von Utzstetten über Göggingen, Horn, Iggingen und Brankofen erstreckt, ausgewiesen. Siehe dazu auch Bild 2 unten.

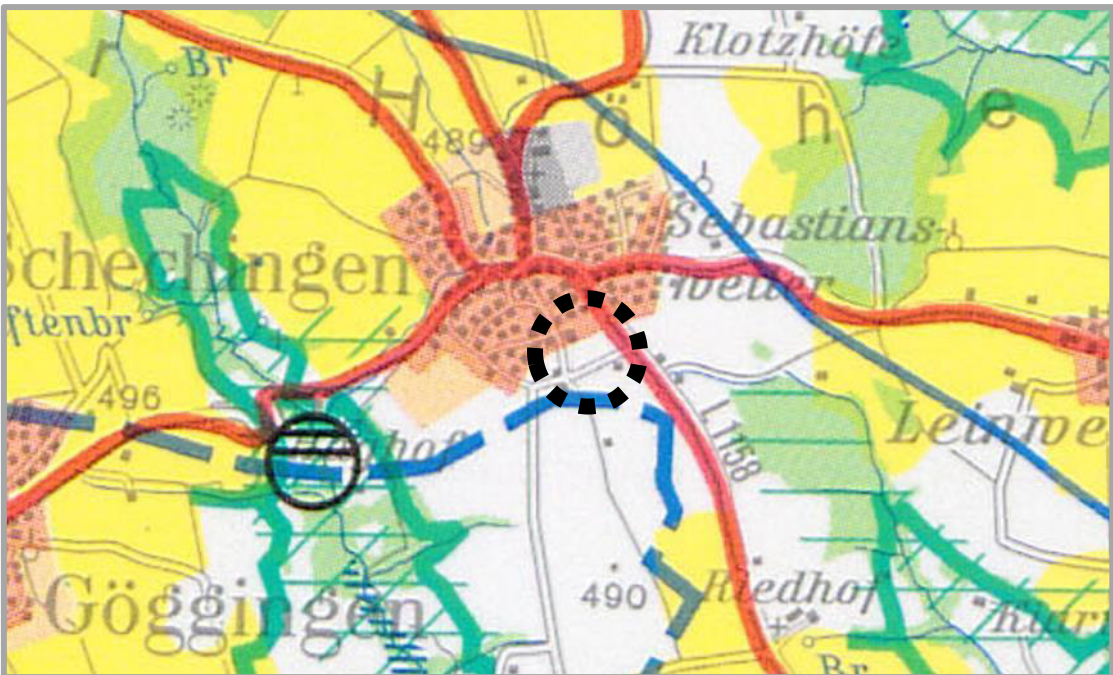


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg 2010, unmaßstäblich

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.

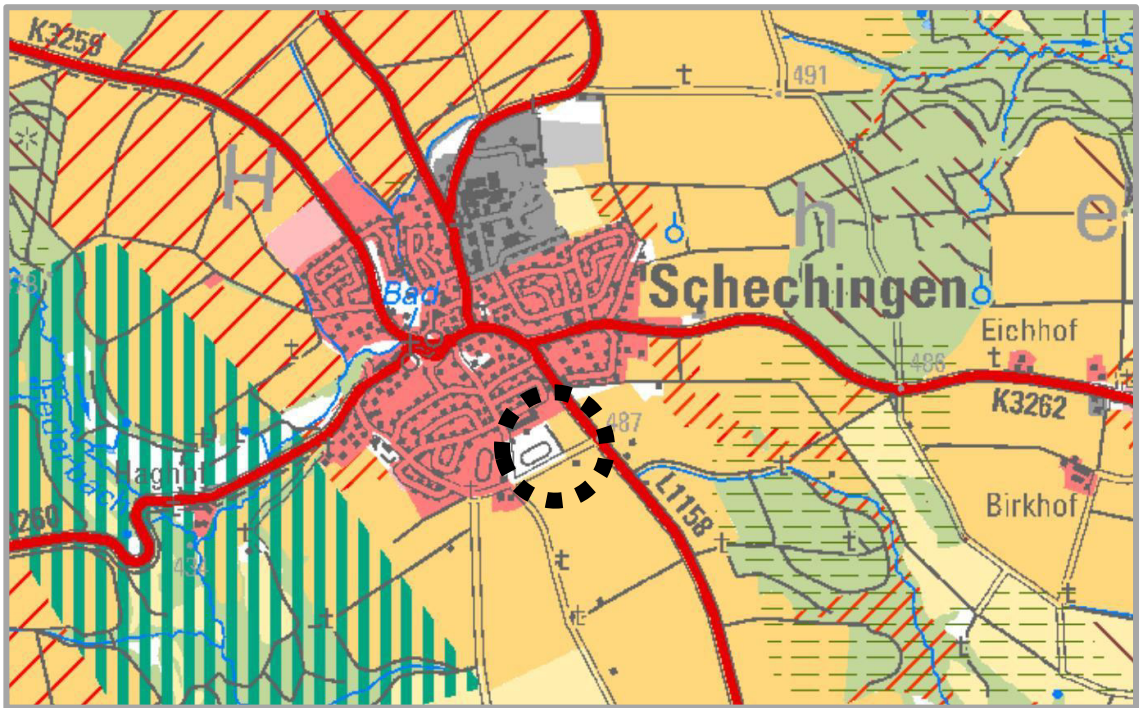


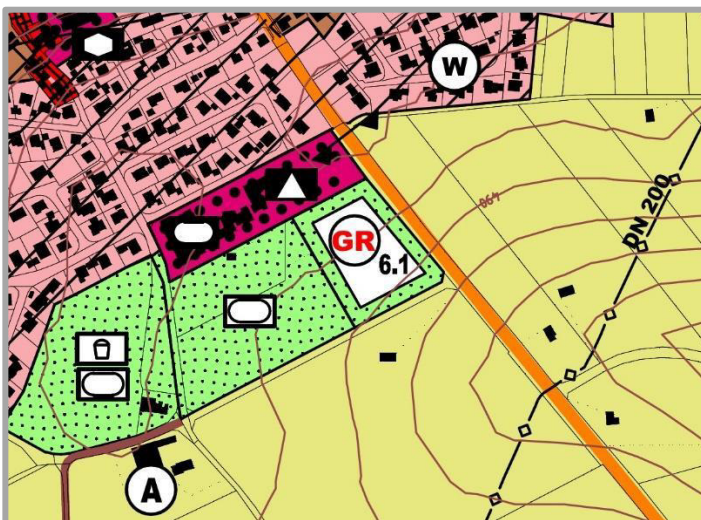
Bild 3: Ausschnitt Regionalplan Ostwürttemberg 2035, unmaßstäblich

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Schechingen besteht der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Leintal - Frickenhofer Höhe, wirksam seit dem 27.04.2012.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet vorrangig die Ausweisung von bestehenden Flächen für Gemeinbedarf sowie geplante öffentliche Grünflächen (GR 6.1) mit der Zweckbestimmung Sportanlagen, Erweiterung. Die Landesstraße ist als Verkehrsfläche mit überörtlicher Bedeutung dargestellt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich nordwestlich und nordöstlich Darstellungen für bestehende Wohngebiete (Südl. Ortsrand und Leinweiler Str.) der Gemeinde Schechingen. Südlich und östlich beginnt der Außenbereich mit Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Südöstlich liegt noch eine Wasserleitung DN 200. Westlich liegen die bestehenden Flächen für Gemeinbedarf für Kindergarten und Schule sowie die Grünflächen für diverse Sportanlagen.



AKTUELL

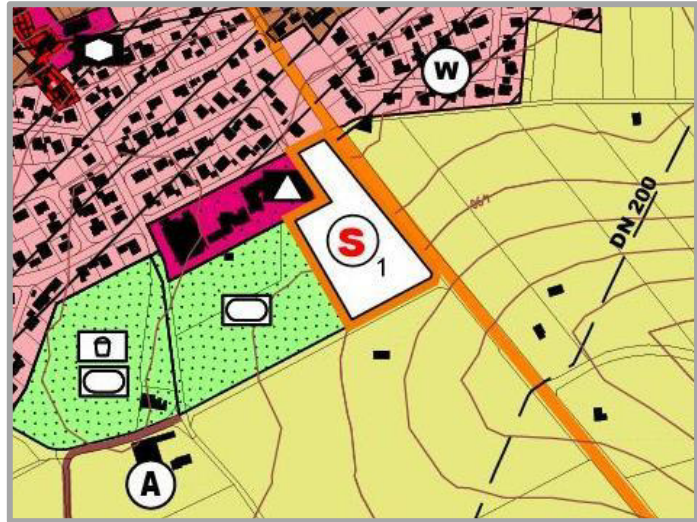
**ZUKÜNFTIG**

Bild 4 und 5: Ausschnitt FNP aktuell und zukünftig, unmaßstäblich

Für die Umsetzung des Vorhabens ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet auszuweisen. Somit kann das Vorhaben nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Flächen des Plangebiets als Flächen für Gemeinbedarf und als geplante Grünflächen dargestellt sind. Siehe dazu Bild 4. Der Flächennutzungsplan ist somit punktuell zu ändern und die Flächen des Vorhabens sind als Sondergebiet dazustellen, siehe Bild 5. Dies erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Der FNP-Änderung beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche ca. 1,85 ha

*Bestand*

Geplante Grünfläche ca. 1,29 ha

Fläche f. Gemeinbedarf ca. 0,28 ha

Verkehrsflächen ca. 0,28 ha

*Planung*

Geplante Sonderbaufläche ca. 1,57 ha

Verkehrsflächen ca. 0,28 ha

### 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 Doppelhäuser 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. 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 vereinzelt 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. 7,25 m ausgebaut ist.



Bild 6: Luftbild mit Plangebiet und Umgebung (Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

### *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, welcher als Fußweg die L 1158 mit dem Wohngebiet fußläufig verbindet.

Westlich des Plangebiets befinden sich der Kindergarten, die Grundschule, die Gemeindehall, das Forum sowie die Sportplätze der Gemeinde Schechingen. Hier liegen die Fußballplätze, Multifunktionsplätze sowie die Tennisanlagen 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 relativ steil zur Lein hin abfällt. Die Hochfläche setzt sich noch mit weiterer landwirtschaftlicher Nutzung fort, unterbrochen von einzelnen Grünstrukturen und landwirtschaftlichen Gebäuden. Nördlich begrenzt die Wohnbebauung von Schechingen den Planungsraum.

## **5.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

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

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße / L 1158, welche die Hauptverbindung zwischen Schechingen und Heuchlingen darstellt. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens überwiegend auf externen Flächen erfolgen, da aufgrund der geringen Größe des Plangebiets in Verbindung mit der geplanten, flächenintensiven Nutzung dieser dort nicht vollumfänglich möglich ist. Ziel ist die verträgliche Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die umgebenden Strukturen.

Das geplante Gebäude wird in seiner Höhe und der Dachform so gewählt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild entstehen und auch die angrenzende Bebauung nicht negativ beeinträchtigt wird. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 6. Aufgrund der relativ ebenen Lage im überwiegenden Bereich des Plangebiets sind für den Höhenausgleich und zur Einbindung des Gebäudes in die Topographie überwiegend keine größeren Geländeingriffe notwendig. Lediglich für den Übergang zur freien Landschaft im Süden ist mit etwas höheren Aufschüttungen zu rechnen.

Insgesamt wird der Siedlungsbereich durch das Vorhaben geringfügig erweitert bzw. abgerundet. Durch die Schaffung einer Baufläche für einen Einzelhandelsmarkt kann hier das Nahversorgungsangebot für die Gemeinde Schechingen durch Ansiedlung eines Discounter-Marktes sinnvoll ergänzt werden. Durch die fehlenden Baumöglichkeiten für einen solchen Markt in der Ortsmitte und die regionalplanerische Einstufung als Gemeinde im ländlichen Raum stellt sich das Projekt als einzige Möglichkeit zur Stärkung und Erfüllung der Daseinsvorsorge für die Gemeinde Schechingen 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mittels der gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft ergeben.

Durch die vorgesehene Planung entsteht ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage und Zufahrt zur Landesstraße. Für die Einwohner von Schechingen soll dadurch eine nachhaltige Stärkung des Nahversorgungsangebots an Waren des täglichen Bedarfs gesichert und der kommunalen Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung soll damit Rechnung getragen werden.

Die bisher als Fläche für Gemeinbedarf und als geplante Grünflächen dargestellten Bereiche sollen daher zukünftig als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

## 6.0 BELANGE DER UMWELT

### 6.1 VORBEMERKUNGEN

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d BauGB werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege operationalisiert in die Schutzgüter bzw. Faktoren (a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und (d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Erfassung und Beurteilung aller Schutzgüter erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getrennt und verbal-argumentativ. Bezüglich der detaillierten Überprüfung der Umweltauswirkungen wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Schechingen Süd“ verwiesen.

### 6.2 BESTANDBEWERTUNG

#### *Allgemeines*

Zur Bestandssituation im Plangebiet und seiner Umgebung wird auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen. Im Plangebiet sind keine geschützten Einzelstrukturen in Form von Offenlandbiotopen gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW sowie gem. FFH-Richtlinie geschützten Mähwiesen betroffen. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete im Geltungsbereich der FNP-Änderung. Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Verbindliches Planungsrecht besteht demnach keines, siehe dazu auch Kap. 3.3.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die Verluste dennoch entsprechende quantitative und qualitative Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Hierbei werden die Maßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe eng mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Flächen der FNP-Änderung sind zudem im landesweiten Biotopverbund für alle Standorte keine Kernflächen oder -räume und auch nicht als Suchräume kategorisiert. Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen kann daher in allen Verbundtypen gesucht werden.

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

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

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird keine eigene Prüfung des Artenschutzes durchgeführt, diese erfolgt über den Bebauungsplan. Dort ist im ersten Schritt im Jahr 2024 bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt worden, welche im weiteren Verfahren durch die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) für Brutvögel ergänzt wird. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchungen erfolgen vornehmlich Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen sowie in geringem Umfang in Gehölzbestände und in Ruderalvegetation. Dabei konnten Habitate für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien ausgemacht werden. Um die artenschutzrechtliche Konfliktsituation konkret zu bewerten wird mittels der ergänzenden Untersuchungen zu den möglicherweise betroffenen Arten die genaue Erforderlichkeit von Maßnahmen abgestimmt. Dennoch kann bereits auf dieser Ebene festgestellt werden, dass für Fledermäuse und Zauneidechsen mit Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Für die Tiergruppe der Brutvögel sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Ansonsten ist die Habitatausstattung des Plangebiets gering, da nur entlang der Landesstraße und im Übergang zu den Sportanlagen Bäume und Hecken vorhanden sind und große Teile

des Plangebiets überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Gehölze sind aufgrund ihres Alters als Habitate von gewisser Bedeutung, bleiben jedoch auch fast vollständig erhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind intensiv genutzt und insgesamt wenig artenreich ausgeprägt. Ansonsten spielen die Grünlandflächen für das Schutzgut keine wesentliche Rolle. Die Flächen der Landesstraße sind weitgehend vollversiegelt und ökologisch daher gänzlich ohne Bedeutung.

Aufgrund gewisser Vorbelastung des Plangebiets durch Flächenversiegelung und intensive Nutzungen und mit Blick auf das ggf. betroffene Artenspektrum ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt im Hinblick auf Veränderungen insgesamt als gering einzustufen.

#### *Schutzgut Boden / Fläche*

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

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

#### *Schutzgut Wasser*

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

#### *Schutzgut Luft / Klima*

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet in der kühlgemäßigten Klimazone mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 8,7 °C und einem mittleren Jahresniederschlag von rund 900 Liter je m<sup>2</sup>. Am wärmsten ist es in den Monaten Juli und August, wo durchschnittliche Temperaturen von etwa 18 °C erreicht werden. Im Januar sind die Temperaturen am niedrigsten. Die durchschnittliche Temperatur in diesem Monat liegt bei 0,3 °C. Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand von Schechingen und auf der Hochebene zwischen Lein und Kocher sind die Aspekte der Durchlüftung und des Luftaustausches nur von mäßiger Bedeutung. Das Plangebiet ist gut durchlüftet und es bestehen im Umfeld nur vereinzelte Strukturen, die den Luftaustausch unterbrechen. Auch für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet durch die Größe und die bestehende Hangneigung nur von geringer Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Luft / Klima ist daher gering einzustufen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

Landschaftlich befindet sich das Plangebiet auf einem leicht nach Norden ansteigenden Hang, der in diesem Bereich bereits als Teil der Hochebene abgeflacht ist. Im Umfeld bestehen einige wenige Gehölzstrukturen, die als wertgebende Landschaftselemente die freie Feldflur gliedern

bzw. die Siedlungsråder teilweise eingrünen. Im Umfeld besteht bereits auf der West-, der Nordwest- und der Nordostseite unmittelbar Bebauung, östlich schließt die Landesstraße mit landwirtschaftlichen Flächen als Außenbereich an, ebenso wie im Süden. Eine Einsehbarkeit ist daher nur sehr bedingt gegeben.

Die Belange der Naherholung sind nicht betroffen, da sich im Umfeld des Plangebiets zwar Erholungsinfrastruktur befindet, diese jedoch nicht beeinträchtigt wird und der Planungsraum selbst für die Naherholung nur wenig Bedeutung hat. Wesentliche Wegebeziehungen für Spaziergehende, Sporttreibende oder Radfahrende werden erhalten. Daher ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung nur als gering einzustufen.

#### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

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

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind durch die Lage an der Landesstraße bereits Vorbelastungen hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs durch Lärm, Abgase usw. vorhanden. Der Verkehr auf der Landesstraße beträgt ca. 1.650 Fahrzeuge pro Tag bei einem mittleren Schwerlastanteil von knapp 6 %. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Gebiet ist zwar mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, diese fallen jedoch im Hinblick auf die bestehende Verkehrssituation kaum ins Gewicht. Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit hat insgesamt nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Planung.

#### *Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen*

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Regionalplanerische Belange sind aufgrund der Lage am Rande des Siedlungsbereichs von Schechingen und der geplanten Nutzung nur hinsichtlich der Einzelhandelsthematik betroffen. Für die Berücksichtigung dieser regionalplanerischen Ziele wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 6.3 KONFLIKTANALYSE

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

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

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz*

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

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

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

#### *Schutzgut Boden / Fläche*

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

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

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

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

#### *Schutzgut Wasser*

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

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

#### *Schutzgut Luft und Klima*

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

Erhebliche negative Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr sind nicht zu erwarten, da die Hauptstraße / L 1158 bereits heute die wesentliche Verbindung zwischen Schechingen und Heuchlingen darstellt. Der zusätzliche Mehrverkehr durch einen neuen Einzelhandelsmarkt wird daher im Verhältnis nur gering ausfallen.

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

#### *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*

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

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

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

#### *Schutzgut Mensch und seine Gesundheit*

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

#### *Sonstige Schutzgüter und mögliche Wechselwirkungen*

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

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

## **6.4 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

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

Ein wichtiges Ziel solcher Märkte ist zum einen in integrierter Lage anzusiedeln, um damit auch tatsächlich der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinden eine Nahversorgung bereit zu stellen und zum anderen es ist ebenso Ziel der Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel eine gute verkehrliche Erschließung für die Kunden anbieten zu können und natürlich auch von potenziellen Kunden wahrgenommen zu werden. Daher wird bei den Marktbetreibern eine Lage an einer Hauptverkehrsachse als Voraussetzung für eine Ansiedlung gesehen. Hinzu kommen bei den Planungen dann natürlich noch bestimmte Restriktionen durch die Topographie, durch Schutzgebiete oder Überflutungsflächen, Grundstücksverfügbarkeit -größe usw. In Schechingen bieten sich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zu der noch weitere Lager- und Nebenräume sowie Stellplatzflächen und Zufahrten hinzukommen, so dass ein solches Vorhaben mindestens bebaubare Grundstücke einer Größe von einem Hektar oder mehr erfordert und mit den weiteren genannten Randbedingungen, die erfüllt sein müssen, realistisch nur 4 mögliche Optionen an (siehe Bild unten).

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, wengleich 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 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.

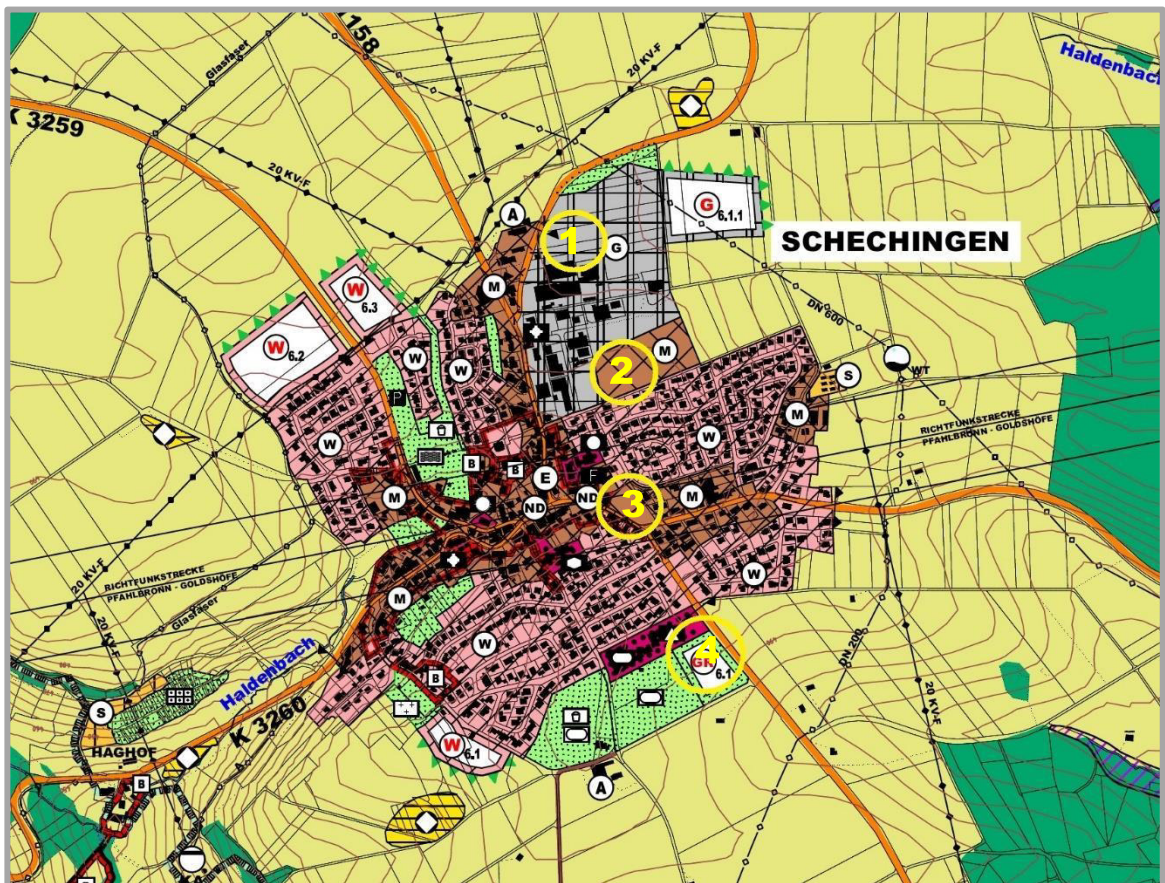


Bild 7: Standortuntersuchung im Siedlungsgebiet von Schechingen, unmaßstäblich

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation, den geprüften Alternativstandorten und den Rahmenbedingungen insgesamt in Schechingen, ist der nun geplante Standort, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebiets, an einem teilintegrierten Standort mit Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und Wohnbebauung sowie seiner hervorragenden Erschließung und den idealen Grundstücksverhältnissen als bestmöglicher Standort zu bewerten. Andere Flächen stehen in geeigneten Lagen für die Nahversorgung, wie erwähnt, nicht zur Verfügung, so dass keine Alternative zum geplanten Standort besteht. Bezüglich des gutachterlich bestätigten Potenzials zur Bindung von Kaufkraft in Schechingen besteht auch eine Null-Variante, also ein Verzicht auf die Planung, in der Realität nicht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Schechingen keine besser geeigneten Alternativen oder Standorte für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in der geplanten Größe aufweist.

## 7.0 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich angrenzende Hauptstraße / Landesstraße L 1158. In Abstimmung mit den Fachbehörden ist dafür keine neue Linksabbiegespur erforderlich, da die Verkehrsmengen und die Einsehbarkeit der Straße die Rahmenbedingungen erfüllen, um auf eine solche Linksabbiegespur verzichten zu können. Die Einmündung des Marktes in die Straße wird aber noch im Detail abgestimmt. Die fußläufige Anbindung des Gebiets erfolgt über den bereits bestehenden Fußweg von der Albstraße zur Hauptstraße. Der Fußweg an der Hauptstraße wird zudem um wenige Meter bis zur Einmündung verlängert, um optimale Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger zu schaffen.

Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist in der Albstraße vorhanden. Die anfallenden Schmutzwässer laufen in Richtung Kläranlage. Das Dach- und Hofflächenwasser soll separat zum nächsten Vorfluter südlich abgeleitet werden.

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

## 8.0 VERFAHRENSVERMERKE

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