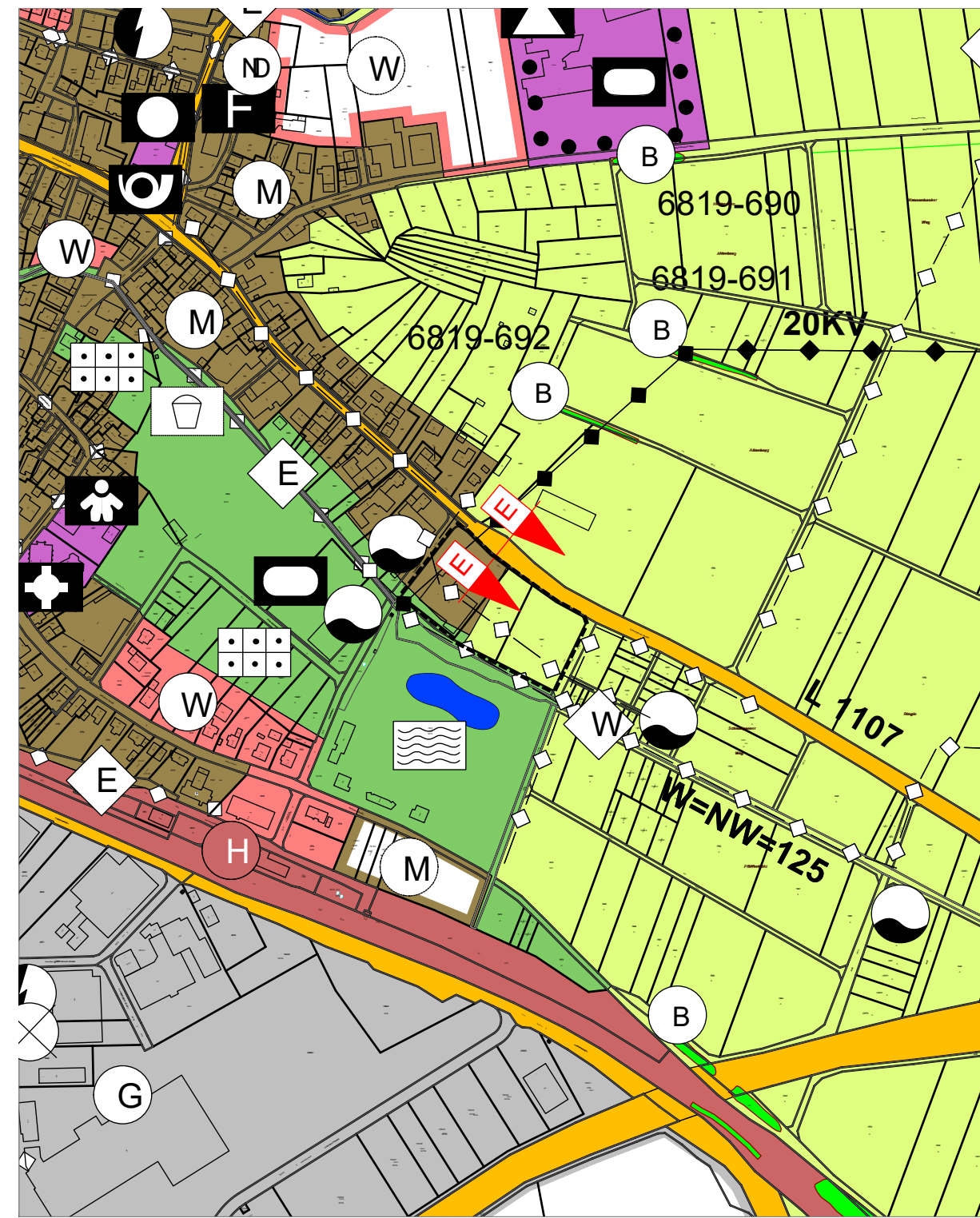


Geltungsbereich FNP-Änderung

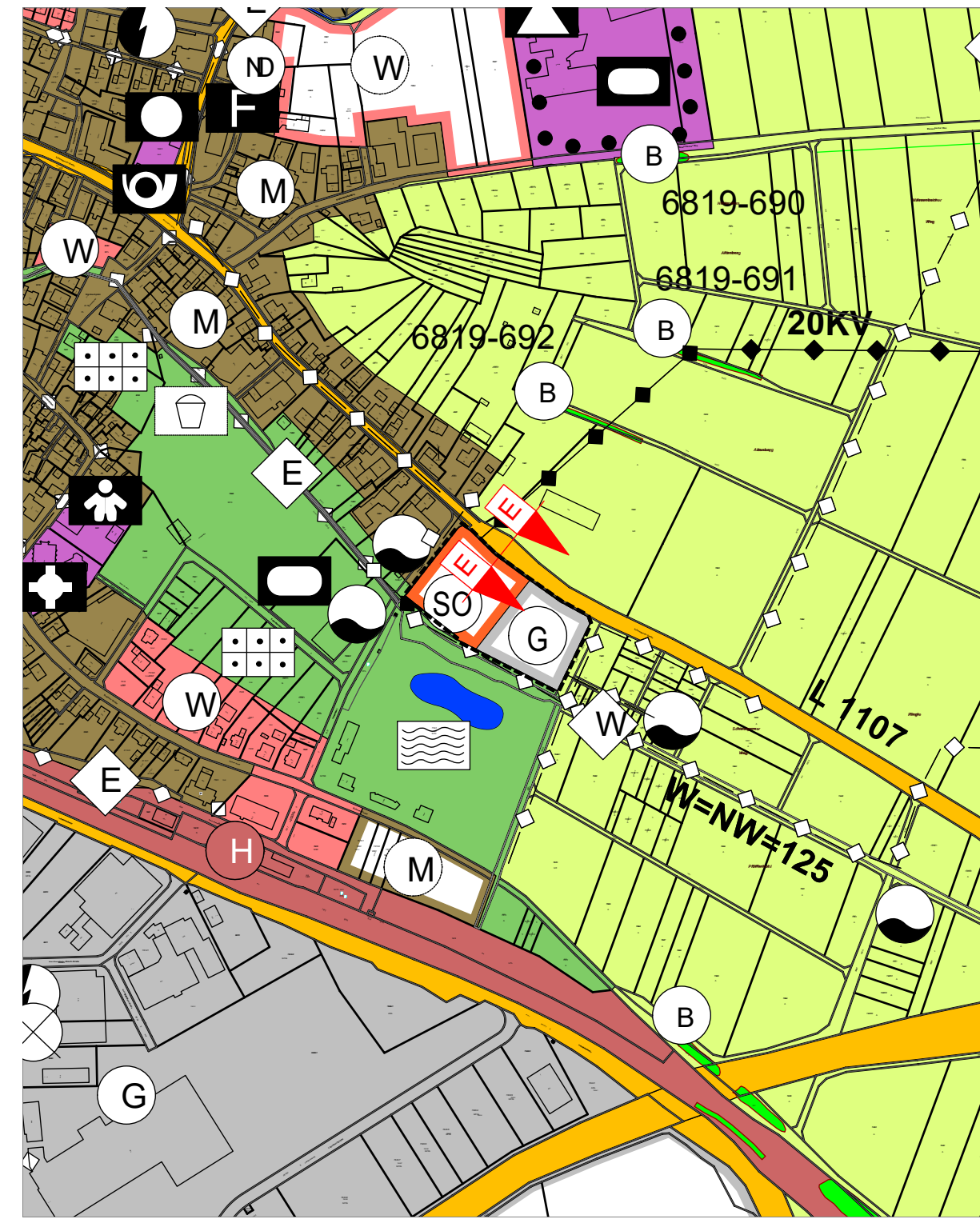


Ausgangszustand

- Mischbaufläche
- Grünfläche
- Flächen für Landwirtschaft
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Hauptelektrizitätsleitung oberirdisch
- Ortsdurchfahrt - Grenze Erschließungsbereich

Legende

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Mischbaufläche
- Grünfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Hauptelektrizitätsleitung oberirdisch
- Ortsdurchfahrt - Grenze Erschließungsbereich



Planungszustand

- Geplante Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt
- Geplante Gewerbliche Baufläche
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Hauptelektrizitätsleitung oberirdisch
- Ortsdurchfahrt - Grenze Erschließungsbereich

Legende

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Geplante Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt
- Geplante Gewerbliche Baufläche
- Hauptwasserleitung unterirdisch
- Hauptelektrizitätsleitung oberirdisch
- Ortsdurchfahrt - Grenze Erschließungsbereich

Verfahrensvermerke

| | | |
|--|---------|--|
| Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen § 2 Abs. 1 BauGB | am | 21.03.2023 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB in Gemmingen in Eppingen / Ittlingen | am | 05.12.2024 am 06.12.2024 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Gemmingen in Eppingen / Ittlingen | am | 05.12.2024 am 06.12.2024 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom bis | 09.12.2024 17.01.2025 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | vom bis | 09.12.2024 17.01.2025 |
| Entwurfsbeschluss des gemeinsamen Ausschusses der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen einschließlich Offenlagebeschluss | am | 25.02.2025 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB in Gemmingen in Eppingen in Ittlingen | am | 07.08.2025 am 08.08.2025 am 22.08.2025 |
| Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt | vom bis | 25.08.2025 26.09.2025 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB | vom bis | 21.08.2025 26.09.2025 |
| Feststellungsbeschluss der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der VG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen | am | 14.10.2025 |
| Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 1 BauGB | am | 11.12.2025 |
| Ortsübliche Bekanntmachung in Gemmingen in Eppingen / Ittlingen | am | 15.01.2026 am 16.01.2026 |

**Ausfertigung:
für die Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen - Ittlingen**

Eppingen, den 18.12.2025

gez.
Holaschke,
Oberbürgermeister,
Vorsitzender vVG Eppingen - Gemmingen - Ittlingen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)
- Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
- Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Eppingen - Gemmingen - Ittlingen
8. Änderung des
Flächennutzungsplans 2017
am Standort Schwaigerner Weg
in Gemmingen**

Stand 14.10.2025

Maßstab 1:5.000

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuero.de
www.sippel-buero-netzwerk.de

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB am Standort Schwaigerner Weg

Begründung

Stand 14.10.2025

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Gemmingen

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Städtebauliche Ziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Von Seiten des bestehenden Marktbetreibers bestehen schon seit längerem Entwicklungsabsichten für den vorhandenen Marktstandort am Ortseingang von Gemmingen. Das Erfordernis der beabsichtigten Weiterentwicklung ergibt sich dabei aus dem Ziel der Stärkung der Funktion des Marktes als zentraler Nahversorger, der Anpassung des Marktstandortes an die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung und der Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an Warenpräsentation, Logistik und Kundenfreundlichkeit. In der Summe soll die Modernisierung und Weiterentwicklung der Verkaufsfläche dazu beitragen, die wirtschaftliche Grundlage des Marktes langfristig zu sichern und die regionale Nahversorgung auf hohem Niveau zu gewährleisten.

Bereits in der Gemeinderatsitzung am 30.06.2016 wurde deshalb ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ und ein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wie auch das Bebauungsplanverfahren wurden jedoch bislang aufgrund der unklaren Optionen zur Mobilisierung der erforderlichen Grundstücke nicht weitergeführt.

Mittlerweile besteht mit den angrenzenden Grundstückseigentümern ein Einvernehmen über die weitere städtebauliche Entwicklung am Standort des heutigen Marktes. In diesem Zusammenhang ist geplant, den vorhandenen Nahversorgungsmarkt durch einen Neubau mit einer erweiterten Verkaufsfläche und Backshop zu ersetzen und neben der Zufahrt vom Freizeitweg auch eine ergänzende Zufahrt von der Schwaigerner Straße aus vorzusehen, um die vorhandene Zufahrt vom Freizeitweg zu entlasten.

Über die Neuerschließung von der Schwaigerner Straße, welche notwendigerweise östlich des heutigen Marktstandortes zu liegen kommt, besteht vor dem Ziel einer effizienten, flächensparenden Nutzung des entstehenden verkehrlichen Anschlusses heraus die sinnstiftende Option einer weitergehenden baulichen Entwicklung am Ostrand des Plangeltungsgebietes im Bereich der Flurstücke 7482 und 7484, die für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung als östlicher Siedlungsabschluss genutzt werden soll.

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 auf Gemarkung Gemmingen - Begründung

Ziel des Bebauungsplans und der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften wie auch der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist es deshalb zum einen, das vorhandene Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung der Gemeinde Gemmingen langfristig zu sichern. Zum anderen besteht das Ziel einer Bereitstellung kleinteiliger gewerblicher Bauflächen für die gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Gemmingen im Kontext des entstehenden Neuanschlusses an der Schwaigerner Straße.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, die städtebauliche Ordnung am südöstlichen Ortseingang zu sichern, einer baulichen Entwicklung einen städtebaulichen Rahmen zu setzen und einen grünordnerischen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum herzustellen.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen weist den Plangeltungsbereich bislang im Westen als Mischbaufläche und Grünfläche und im Osten als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan soll deshalb entsprechend der im Bebauungsplanverfahren „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Räumlicher Geltungsbereich

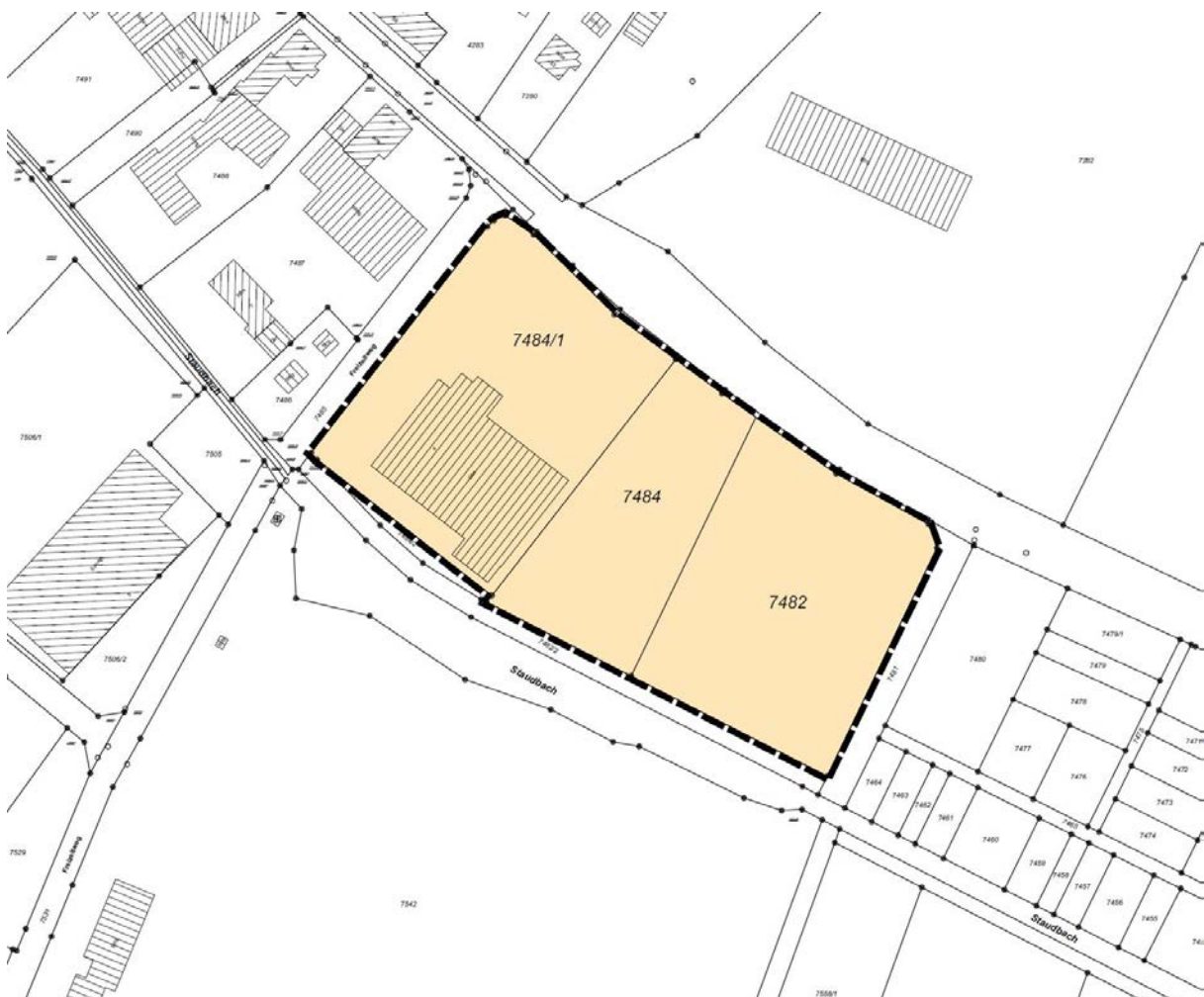
Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Gemmingen, südöstlich der Einmündung des Freizeitwegs in die Schwaigerner Straße (Landesstraße 592) und wird begrenzt:

- Im Westen durch den Freizeitweg
- Im Norden durch den Verlauf der Schwaigerner Straße (diese ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen)
- Im Osten durch einen landwirtschaftlichen Wiesenweg (Flurstück 7481).
- Im Süden durch einen Fuß- und Radweg (Flurstück 7482/2)

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,0 ha und umfasst folgende Flurstücke auf Gemarkung Gemmingen: 7482, 7484 und 7484/1

Die Lage und der Umfang des Plangebiets sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (*unmaßstäblich*)



Bedarf und mögliche alternative Standortoptionen

Der grundsätzliche Bedarf zur Erweiterung des vorhandenen Marktstandortes ergibt sich aus dem Erfordernis einer Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Marktes. Diese begründet sich daraus, großzügigere Verkehrs- und Gangflächen zu schaffen, welche sich gerade in Krisenzeiten (Corona) bewährt haben. Indem ein an die demografische Entwicklung angepasstes, alten- und behindertengerechtes Verkaufsgebäude entsteht, soll zudem die Kundenfreundlichkeit des Marktes erheblich gesteigert werden. Zusätzlich ergibt sich der Bedarf einer Erweiterung der Verkaufsfläche aus der erforderlichen Optimierung der Warenpräsentation (niedrigere Regale und höherer Anteil an Kleinverpackungen sowie steigende Anforderungen an die kundenfreundliche Warenpräsentation) und der internen Logistik, um Lieferintervalle zu reduzieren und die Arbeitsabläufe des Personals durch eine Verringerung der Einräumvorgänge in die Regale zu erleichtern.

Um langfristig wirtschaftlich erfolgreich zu sein, benötigen moderne Märkte hierzu Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 m². Die geplante Erweiterung des vorhandenen und in seiner Verkaufsfläche begrenzten Marktstandortes erfüllt diese Anforderungen und trägt dazu bei, den Standort zukunftssicher zu gestalten.

Der Bedarf für die Erweiterung des bereits vorhandenen Marktstandortes mit der beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt sich damit aus dem grundsätzlichen Ziel der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Marktstandortes im Kontext des sich weiterentwickelnden teilregionalen Wettbewerbsumfeldes und dem Ziel der Sicherung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Gemmingen. Auf die Darlegungen in der Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen (GMA, Ludwigsburg, Stand 17.08.2022) wird verwiesen.

Im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte für den Marktstandort ist festzustellen, dass zum einen der heutige etablierte Marktstandort erhalten und an gleichem Standort unter Mitnutzung der vorhandenen, bereits bebauten Flächen entwickelt werden soll. Hieraus resultiert eine klare standortbezogene Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort, welche auch dem Ziel der Flächeneffizienz und der Wiedernutzung bereits bebauter Flächen nachkommt.

Zum anderen ist in Bezug auf grundsätzlich denkbare Alternativflächen mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Flurbilanz 2022 festzustellen, dass letztlich alle an die Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen andockenden möglichen Optionsflächen gleichermaßen als Vorrangflur bewertet sind und mithin keine im Sinne der Landwirtschaft besser geeigneteren Standortoptionen mit geringerer Lagegunst bestehen.

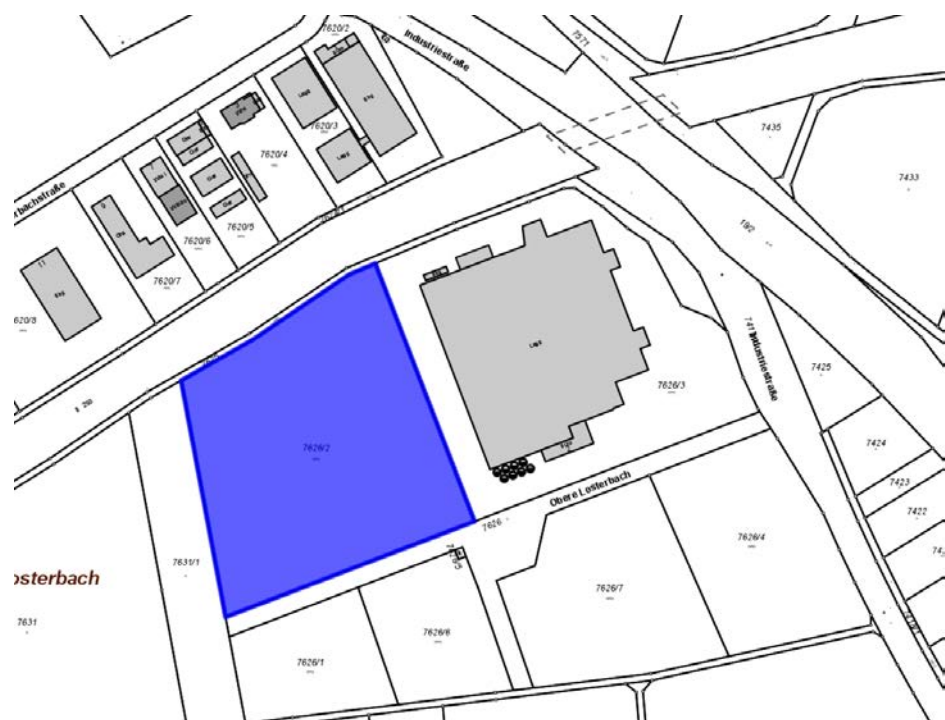
Über die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Marktstandortes zur Reduzierung der Belastung der heutigen Erschließung über den Freizeitweg geplanten Neuerschließung von der Schwaigerner Straße, welche notwendigerweise östlich des heutigen Netto-Standortes zu liegen kommt, besteht mit dem Ziel einer effizienten, flächensparenden Nutzung des entstehenden verkehrlichen Anschlusses heraus die Option einer weitergehenden baulichen Entwicklung am Ostrand des Plangeltungsbereiches im Bereich der Flurstücke 7482 und 7484, die für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung als östlicher Siedlungsabschluss genutzt werden soll. In der Summe entstehen hierüber netto ca. 0,35 ha an gewerblichen Bauflächen, welche schon vor dem Hintergrund der Ortsrandlage kleinteilig strukturiert entwickelt werden sollen.

Der Bedarf der Entwicklung weiterer kleinteiliger gewerblicher Flächen ergibt sich dabei aus der Situation, dass im Bestandsgewerbegebiet Losterbach zwar durchaus noch Flächen für eine weitergehende gewerbliche Entwicklung in Form von nicht bebauten Baulücken zur Verfügung stehen, diese sich aber allesamt nicht in kommunalem Eigentum befinden. Die Gemeinde steht hier im fortlaufenden Kontakt mit den Grundstückseigentümern, festzustellen ist aber, dass diese Flächenpotenziale trotz ihres faktischen Vorhandenseins derzeit nicht mobilisierbar sind. Gleiches gilt auch für derzeit aufgrund von abzusehenden Betriebsaufgaben möglicherweise freiwerdenden Flächenpotenzialen. Auch diese sind nach derzeitigem Stand nicht für die weitere städtebauliche Entwicklung am freien Markt verfügbar.

Die einzige in kommunalem Eigentum befindliche und erschlossene gewerbliche Flächenreserve befindet sich derzeit noch im Bereich des Gewerbeschwerpunktes (IGD-Schwerpunktes) des Regionalplans Heilbronn-Franken südlich der B 293 am Standort des Gewerbegebietes „Oberer Losterbach“ und hier westlich angrenzend an den Bestandsbetrieb AST Kunststoffverarbeitung. Mit einer Flächengröße von ca. 1,6 ha bildet diese Fläche jedoch die Erweiterungsflächen für den östlich angrenzenden Bestandsbetrieb AST und ist damit ebenfalls derzeit nicht für den freien Markt verfügbar.

Abbildung 2:

Vorhandene, in kommunalem Eigentum befindliche gewerbliche Flächenreserve im Gewerbegebiet „Oberer Losterbach“



8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 auf Gemarkung Gemmingen - Begründung

In der Gesamtbetrachtung ist die Gemeinde Gemmingen derzeit nicht in der Lage, auf gewerbliche Flächenanfragen, hier auch auf kleinmaßstäbliche Flächennachfragen für Betriebe mit einem räumlichen Entwicklungsbedarf von 1.000 - 3.000 qm Grundstücksfläche (also Betriebe außerhalb der großmaßstäblichen städtebaulichen Intention des regionalen Gewerbeschwerpunktes) zu reagieren.

Hierbei lagen und liegen in den letzten Jahren ca. 30 Anfragen von Betrieben vor, welche sich zum einen auf das Ziel einer räumlichen Weiterentwicklung von Bestandsbetrieben, zum anderen auch auf mögliche Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde beziehen, welche helfen können, Bestandsflächen für eine qualifizierte Innenentwicklung frei zu bekommen oder auch vorhandene Gemengelagen zu reduzieren.

Bei den zur Ausweisung vorgesehenen gewerblichen Flächen handelt sich um eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung in einer Größenordnung von ca. 0,35 ha (netto), die strukturell im Kontext mit der für die Entwicklung des Marktstandortes vorgesehenen Neuanbindung an die Landesstraße steht. Diese erlaubt es, die gewerblichen Flächen unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz anzubinden und die sowieso erforderliche Neuanbindung des Marktstandortes wirtschaftlich und auch im Sinne der Flächeneffizienz möglichst effektiv zu nutzen.

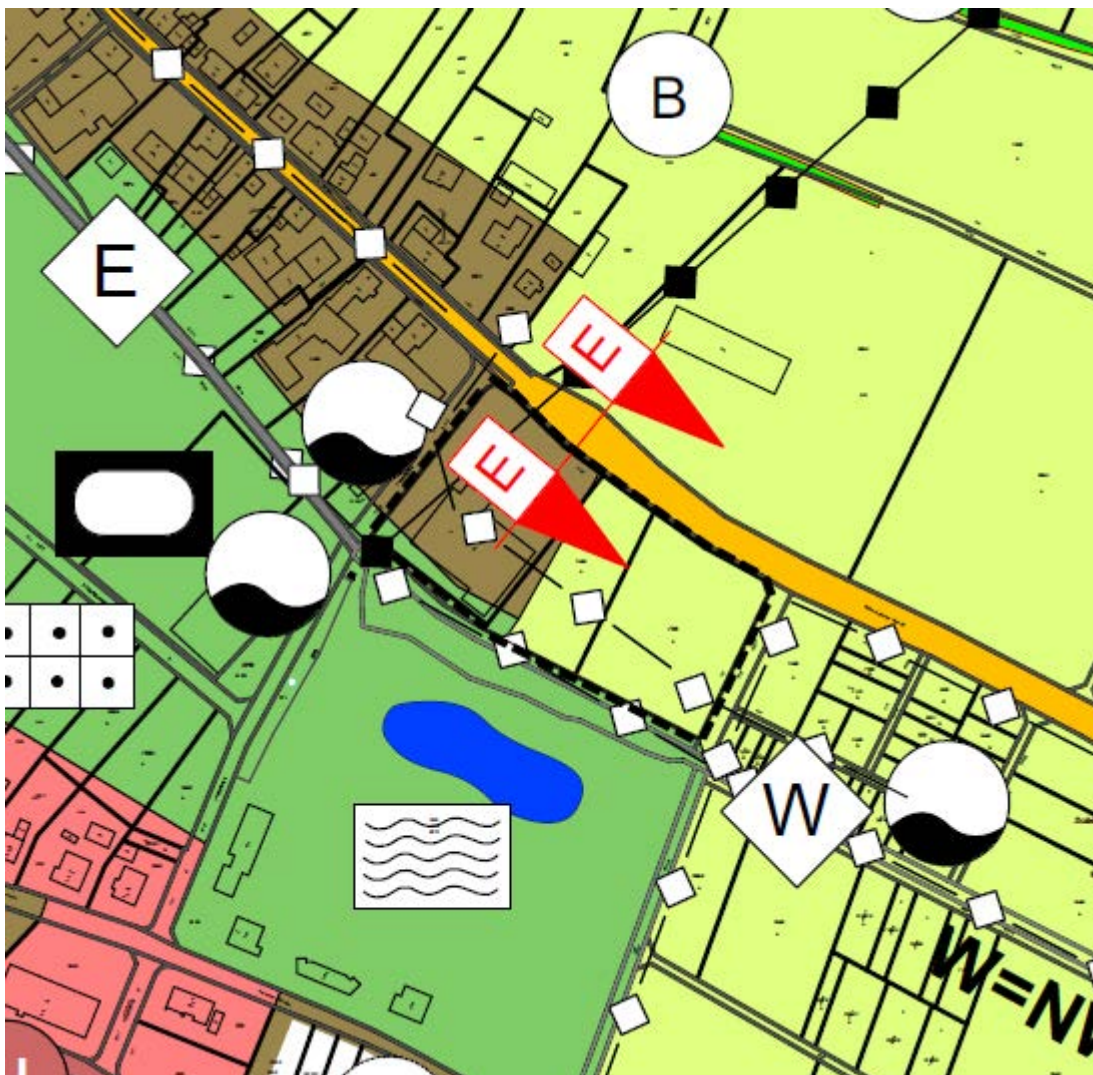
Die Flächenentwicklung steht damit vor dem Ziel, mit einem Angebot an kleinteilig strukturierten weiteren gewerblichen Flächen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gemeinde Gemmingen zu sichern und diese Flächen für die gewerbliche Eigenentwicklung vorzusehen. Eine Alternative in Form einer Nutzung vorhandener Baulücken und abzusehend nach Betriebsaufgaben freiwerdenden Flächen im Siedlungsbestand existiert wie oben dargestellt nicht, da die Gemeinde Gemmingen hier über keine kommunalen Grundstücksflächen verfügt und die vorhandenen privaten Bauflächen nach derzeitigem Stand nicht mobilisierbar sind.

Auch die Alternative einer zumindest über den Regionalplan noch möglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des IGD-Standortes südlich der B 293 wird nicht gesehen, da damit eine noch weitergehendere Außenentwicklung verbunden wäre. Zudem verfolgt der IGD-Standort auch das städtebauliche Ziel, größere Grundstücksflächen und regional ausgerichtete Betriebsstandorte zu beherbergen und ist nicht darauf ausgerichtet, eine kleinteilig strukturierte gewerbliche Eigenentwicklung abzudecken.

Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 28.06.2007, weist den westlichen Teil des Plangebietes als Mischbaufläche, den östlichen als Fläche für Landwirtschaft, einen Streifen am südwestlichen Gebietsrand als Grünfläche und die nördlich verlaufende Straße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße aus. Laut Eintrag wird das Gebiet von einer unterirdischen Wasserhauptversorgungsleitung und einer oberirdischen Elektrizitätshauptversorgungsleitung durchzogen. Ebenso ist die Grenze des Erschließungsbereichs an der Ortsdurchfahrt markiert.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007



Informationen zur derzeitigen Nutzung innerhalb und angrenzend an den Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang von Gemmingen unmittelbar südlich der Schwaigerner Straße und umfasst im Westen den bestehenden eingeschossigen Netto-Markt mit überwiegend nach Norden hin vorgelagerten Parkplätzen, in der Osthälfte landwirtschaftliche Flächen, die den Beginn des offenen Landschaftsraums östlich des Siedlungsbereichs markieren.

Nördlich grenzt der Verlauf der Schwaigerner Straße an.

Nach Westen jenseits des Freizeitwegs schließt sich ein Mischgebiet mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach und landwirtschaftlichen Scheunen an.

Südlich des Plangebietes befindet sich jenseits des Fuß- und Radweges der als Wärmesee aufgeweitete Staudbach. Südlich des Wärmesees liegt das Freibad Gemmingen, westlich hiervon größere Sportanlagen mit eingeschossiger Tennishalle, Gastronomie und Kegelhalle, z.T. mit Sattel-, z.T. mit Pultdächern bedeckt.

Abbildung 4: Luftbild des Plangeltungsbereichs und des räumlichen Umfelds (Quelle: LUBW, 2024)



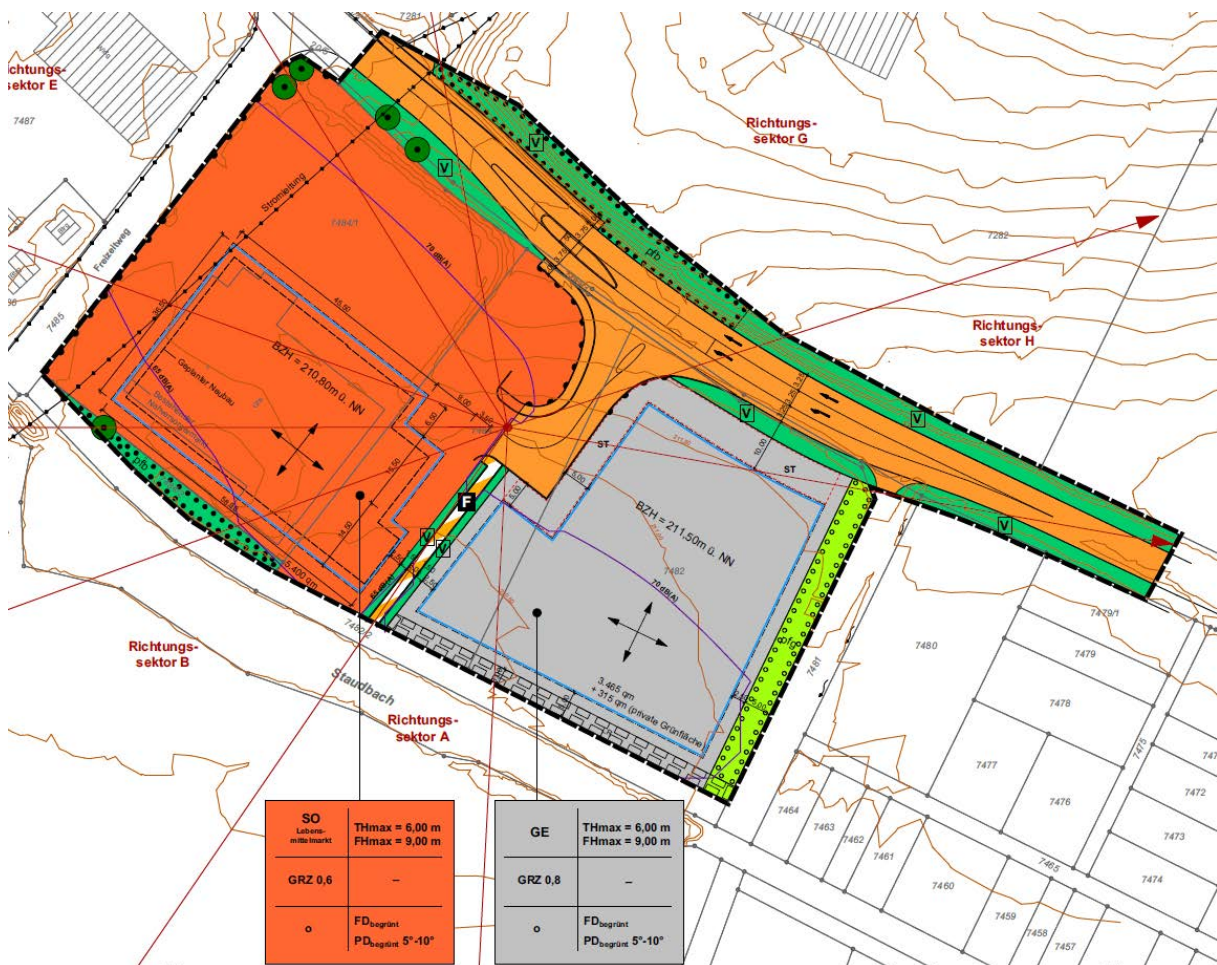
Abbildung 5: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



Der 8. Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Grundlage der Bauleitplanung ist eine Planung der Firma Netto für einen zeitgemäßen Anforderungen entsprechenden Neubau eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes am östlichen Ortseingang von Gemmingen, der den kleineren Bestandsbau des aktuellen Marktes ersetzen soll. Von der Firma Netto ist der Markt als ein eingeschossiger Baukörper mit einem leicht geneigten Pultdach geplant. Der neue Markt samt angebautem Backshop/Bäckereicafé soll dabei wie bisher durch den nördlich vorgelagerten Parkplatz mit 65 Stellplätzen von der Schwaigerner Straße (L592) abgesetzt sein und von Westen vom Freizeitweg aus über eine PKW-Zufahrt erschlossen werden. Zusätzlich ist zur Entlastung des Freizeitwegs eine, auch der LKW-Anlieferung dienende, Erschließung von Osten über einen neuen Anschluss an die Landesstraße 592 mit einer Linksabbiegerspur geplant. Über den neuen Anschluss werden auch die östlich der zukünftigen Erschließung liegenden geplanten Gewerbeflächen erschlossen. Ein Fuß- und Radweg soll den neuen Erschließungsstich zwischen Nahversorger und Gewerbeflächen mit dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg verbinden. Zur Eingrünung des Plangebiet nach Osten ist eine linear ausgerichtete Hecke vorgesehen. Zudem sollen die Gehölze nördlich der Schwaigerner Straße und südlich des Marktes erhalten werden.

Abbildung 6: Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“



Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

In der Raumnutzungskarte weist der Regionalplan Heilbronn-Franken den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen und überwiegend Mischgebiet im Bestand und in Planung sowie die Schwaigerner Straße als Straße für den regionalen Verkehr aus.

Nach Plansatz 2.4.3.2.2 Z des Regionalplans sind die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regional-bedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig (...) - in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Dieser Fall liegt in der Gemeinde Gemmingen und am Standort der geplanten Erweiterung der Nahversorgung im Geltungsbereich vor.

Für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes wurde eine Auswirkungenanalyse erstellt (GMA, Ludwigsburg, Stand 07.08.2022).

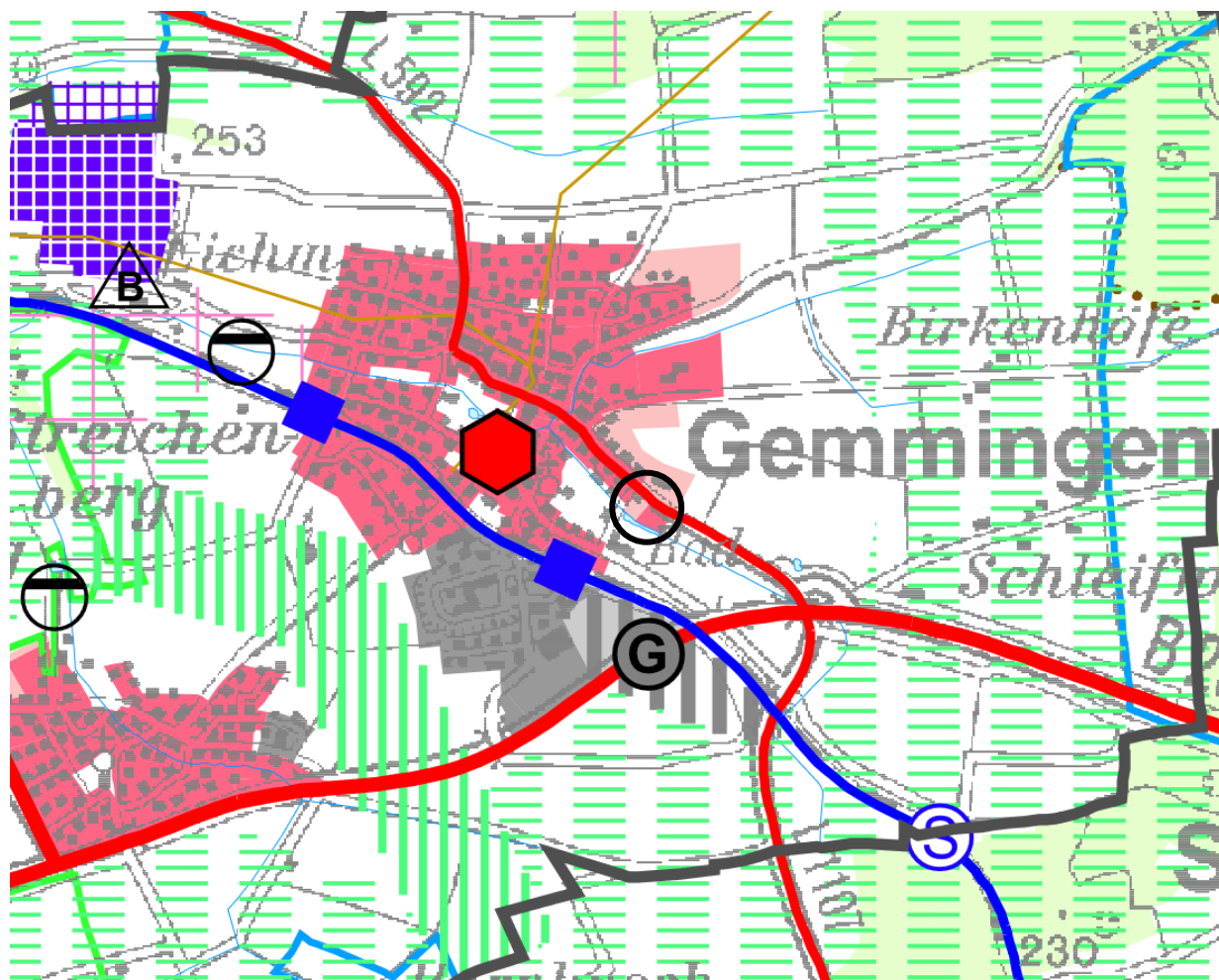
Im Hinblick auf die raumordnerischen Bewertungskriterien kommt das Fachgutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- *Das Konzentrationsgebot wird im Fall von Gemmingen eingehalten. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Gemminger Bevölkerung langfristig gesichert werden.*
- *Das Integrationsgebot wird erfüllt.*
- *Das Kongruenzgebot wird eingehalten.*
- *Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.*

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) nach dem Satzungsbeschluss der Verbandversammlung vom 14.06.2024 und der Genehmigung vom 24.07.2025 durch Bekanntmachung vom 15.08.2025 rechtskräftig wurde. Entsprechend der nun anwendbaren Plansätze (vgl. Plansätze 2.4.3.2.6 Abs. 5 (Z), Abs. 1 (N) i.V.m. Plansatz 2.4.3.2.1 Abs. 3 Teilfortschreibung Einzelhandel) verändert sich an den obigen fachgutachterlichen Einschätzungen nichts, alle Gebote werden erfüllt und das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Abbildung 7: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2024)



Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete / Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten der Natura 2000-Kulisse oder Schutzgebieten nach Naturschutzgesetz und grenzt nicht direkt an solche an. In wenigen Metern Entfernung jenseits der südlichen und östlichen Gebietsgrenze befinden sich geschützte Biotope (Feldhecken). Die nördlich an das Plangebiet angrenzende straßenbegleitende Grünfläche mit Gehölzbestand ist Teil einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Abbildung 8: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW, 2024)

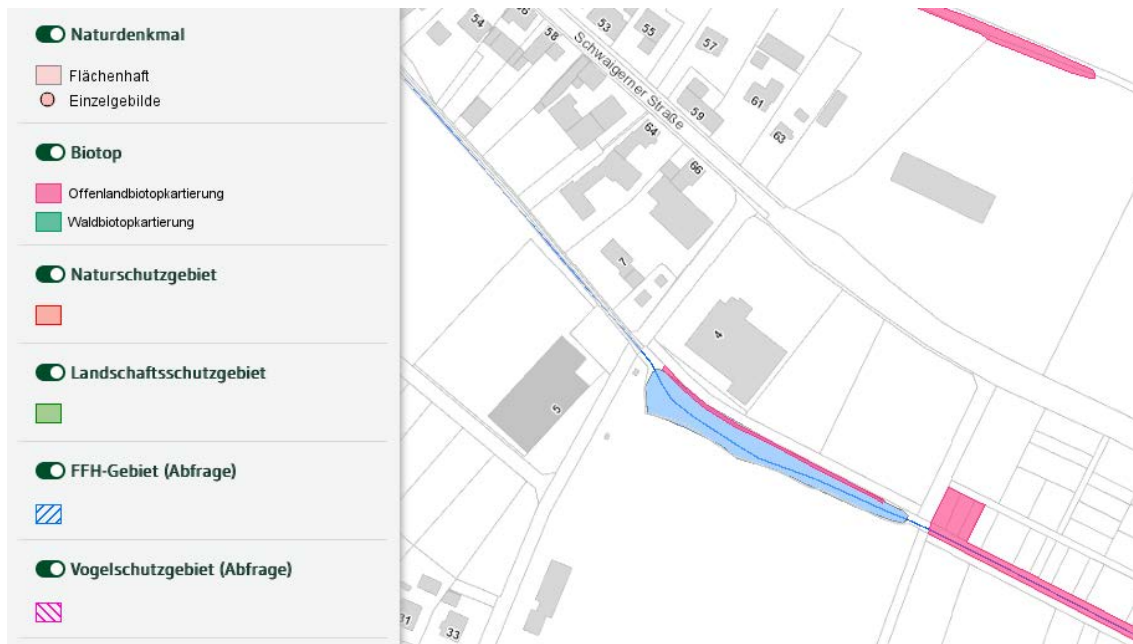
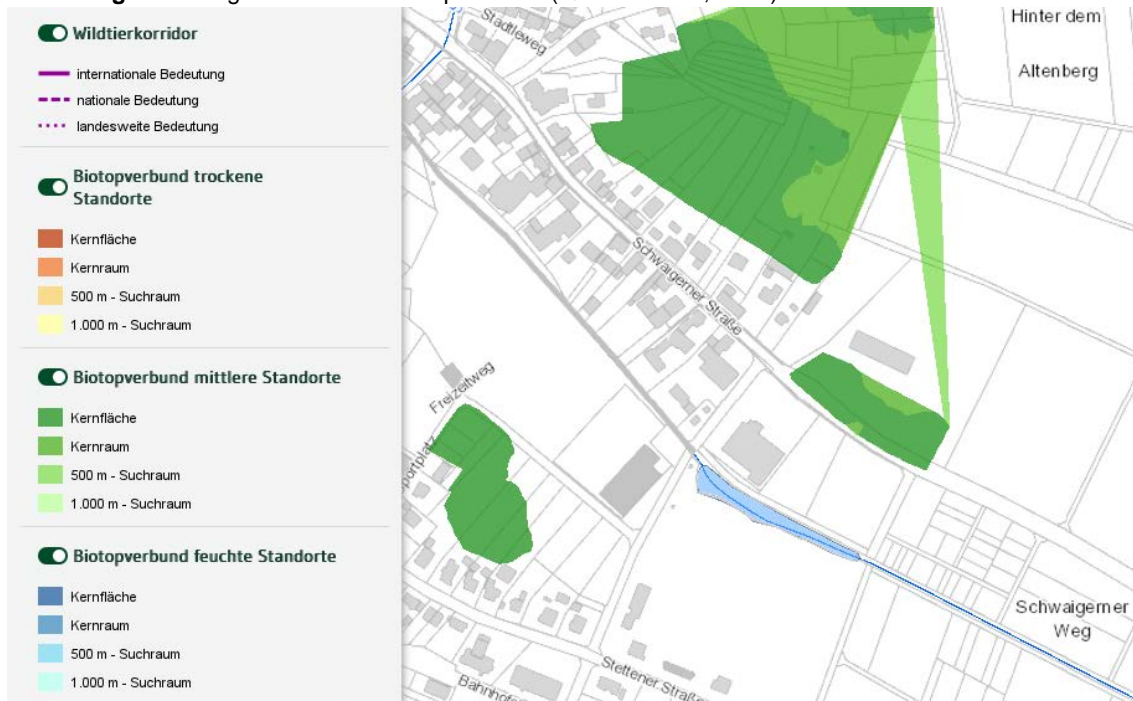


Abbildung 9: Auszug landesweiter Biotopverbund (Quelle LUBW, 2024)



Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Starkregenereignisse

Im Umkreis des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und es bestehen keine Hochwassergefahren.

Südlich des Plangebiets verläuft der Staudbach, der in diesem Abschnitt aufgeweitet ist (Wärmesee). Auf dem angrenzenden Bestandsfeld- und Radweg, welcher in der planerischen Konzeption jedoch unverändert bleibt, besteht in zwei sehr begrenzten Bereichen Überflutungsgefahr bei hundertjährigem Hochwasser.

Für das Einzugsgebiet der Gemeinde Gemmingen liegt derzeit noch keine Starkregenrisiko-untersuchung vor, auf welche für eine Beurteilung zurückgegriffen werden kann. Vor diesem Hintergrund wird auf der Ebenen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Kontext der Erschließungsplanung eine Prüfung vollzogen, inwieweit Gefahren aus Starkregenereignissen für das Plangebiet bzw. unterliegende Bereiche bestehen und entsprechende Festsetzungen bspw. im Hinblick auf die Höhenlage von Gebäuden und Gefälle der Straßen, Leitlinien des Wasserabflusses und öffentliche Verkehrsgrünflächen zur kontrollierten Wasserführung getroffen.

Abbildung 10: Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle LUBW, 2024)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Straßenverkehrliche Belange

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an die Landesstraße L 592 (Schwaigerner Straße).

Zur Entlastung der derzeitigen Erschließung des Marktstandortes über den Freizeitweg ist eine Erschließung über den Bau eines Neuanschlusses an die Schwaigerner Straße vorgesehen. In diesem Zuge ist der Bau einer Linksabbiegespur vom Kreisverkehr kommend in Fahrtrichtung Ortsmitte Gemmingen geplant. Für den Bau des neuen Knotenpunktes wird eine entsprechende Abstimmung und Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger getroffen.

Regelungen zu Mindestabständen von baulichen Anlagen zum Fahrbahnrand bzw. ggfs. auch Abstimmungen zur Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze werden auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zwischen der Gemeinde Gemmingen und dem Straßenbaulastträger vollzogen und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Boden- und Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 08.07.2025). Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz erfolgte eine ausführliche Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Im Ergebnis wurden Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien definiert, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Bei Durchführung dieser Maßnahmen ist nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten bei der Entwicklung des Plangebiets zu rechnen.

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrslärmuntersuchung erstellt (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Straßenverkehrslärm-Fernwirkung durch das Vorhaben**

Innerhalb der Ortslage von Gemmingen ist aufgrund der zu erwartenden Pegelveränderungen durch den vorhabenbedingten Mehrverkehr auf der Schwaigerner Straße / L 592 zwar eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV gegeben, die in Analogie für die Bewertung der Straßenverkehrslärm-Fernwirkung herangezogen wird. Die ‚Erheblichkeitsschwelle‘ jedoch wird dabei nicht überschritten, wodurch für die Abwägung der Belange davon ausgegangen werden kann, dass eine beachtliche Fernwirkung durch eine vorhabenkausale Lärmerhöhung durch die Entwicklung ‚Schwaigerner Weg, 1. Änderung‘ nicht gegeben ist. Auch liegt der vorliegende Lärmzuwachs unterhalb der Hörschwelle nach jüngerer Rechtsprechung und dürfte daher unerheblich sein.

Lärmschutzmaßnahmen oder Lärm-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Ortslage von Gemmingen sind somit aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich (vgl. Kapitel 7.1 des Gutachtens).

- **Prognose von Verkehrsgeräuschen durch den Straßenneubau und Linksabbieger**

Der Straßenneubau und der neue Linksabbiegefahrstreifen erfordern nach den Bestimmungen der 16. BImSchV keine Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 7.2 des Gutachtens).

- **Künftige Verkehrsgeräusche im Plangebiet**

Innerhalb des Plangebiets werden die Orientierungswerte für Verkehr der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, auch innerhalb des SO und GE, in unterschiedlichen Flächenanteilen überschritten. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren abzuwägen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich (vgl. Kapitel 7.3, 8 des Gutachtens).

Für die Realisierung sind in den nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nachzuweisen und erforderlichenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (vgl. Kapitel 7.3 des Gutachtens).

Zur Vermeidung künftiger Immissionskonflikte durch die geplanten Nutzungen an der schutzwürdigen Bebauung in der Umgebung des Plangebiets wurde zudem eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erstellt (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024). Die ermittelten Geräuschkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die Fachgutachten als Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Landwirtschaftliche Belange/ mögliche Alternativflächen

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Flächen im Osten des Plangeltungsbereichs werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, der eigentliche Marktstandort im Westen des Plangebietes ist bereits vollständig überbaut bzw. mit Parkieranlagen belegt.

In der Flurbilanz 2022, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, ist diese landwirtschaftliche Fläche als Vorrangflur dargestellt.

Grundsätzlich ist damit eine hohe Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange zu konstatieren.

Die Gebietsentwicklung erfolgt aus dem Ziel heraus, für die Erweiterung des Marktstandortes den bereits städtebaulich etablierten und mit Gebäuden und Erschließungsanlagen überbauten Marktstandort mitzunutzen, diesen zur Entlastung des Freizeitweges an die Schwaigerner Straße anzuschließen und im Sinne der Flächeneffektivität hieran andockend kleinteilig eine gewerbliche Entwicklung vorzusehen. Damit verbunden ist eine Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Größenordnung von 0,59 ha.

Mit einer über den bestehenden Netto-Standort hinausgehenden zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Plangeltungsbereich von ca. 0,59 ha entspricht die Flächeninanspruchnahme durch die Bauleitplanung in Bezug auf die in der Gemeinde Gemmingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (Stand StaLa 2020: 1.350 ha) einem Anteil von 0,04 %. Diese Inanspruchnahme begründet sich aus dem Ziel, den für den Neuanschluss des Marktstandortes erforderlichen neuen Knotenpunkt möglichst effektiv zu nutzen und hieran eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung anzudocken, welche gleichzeitig den definitiven Siedlungsabschluss nach Osten darstellen wird. Die gewerbliche Entwicklung nutzt damit die entstehende Erschließungsoption und trägt dadurch flächensparend dazu bei, zusätzliche äußere Erschließungsanteile zu vermeiden.

Würde der Standort von Sonderbaufläche und gewerblicher Baufläche grundsätzlich verlagert werden, wäre die Flächeninanspruchnahme aufgrund der fehlenden Synergieeffekte in der Erschließung deutlich größer. Darüber hinaus ist in Bezug auf grundsätzlich denkbare Alternativflächen mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Flurbilanz 2022 festzustellen, dass letztlich alle an die Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen andockenden möglichen Optionsflächen gleichermaßen in der Flurbilanz 2022 als Vorrangflur bewertet sind und mithin keine im Sinne der Landwirtschaft besser geeigneteren Standortoptionen mit geringerer Lagegunst bestehen.

Vor dem Hintergrund der Kombination der Gebietsentwicklung mit dem notwendigen Neuanschluss an die Schwaigerner Straße und der Tatsache, dass durch den Flächenentzug zwar wertvolle landwirtschaftliche Fläche verloren geht, jedoch kein bewirtschaftender Betrieb existentiell bedroht wird, wird in der Abwägung der Sicherung der Nahversorgung und der Bereitstellung gewerblicher Flächen gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen Priorität eingeräumt.

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 auf Gemarkung Gemmingen - Begründung

Abbildung 11: Auszug Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2024)

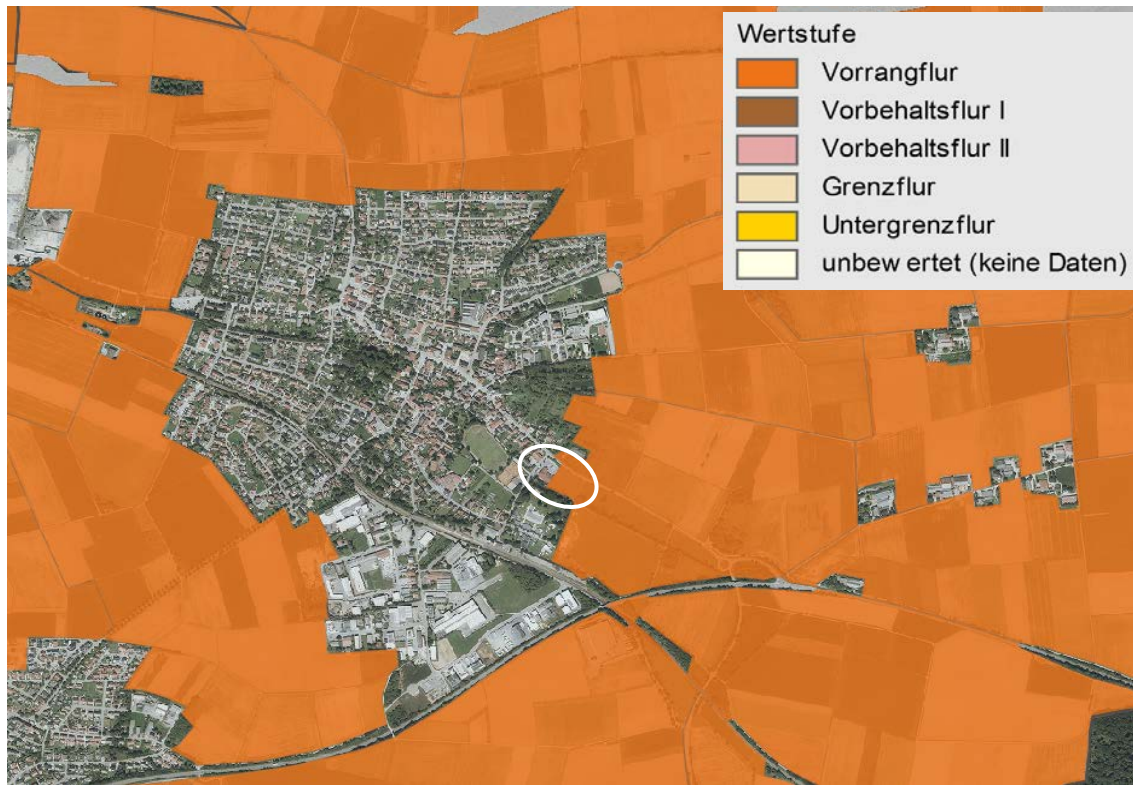
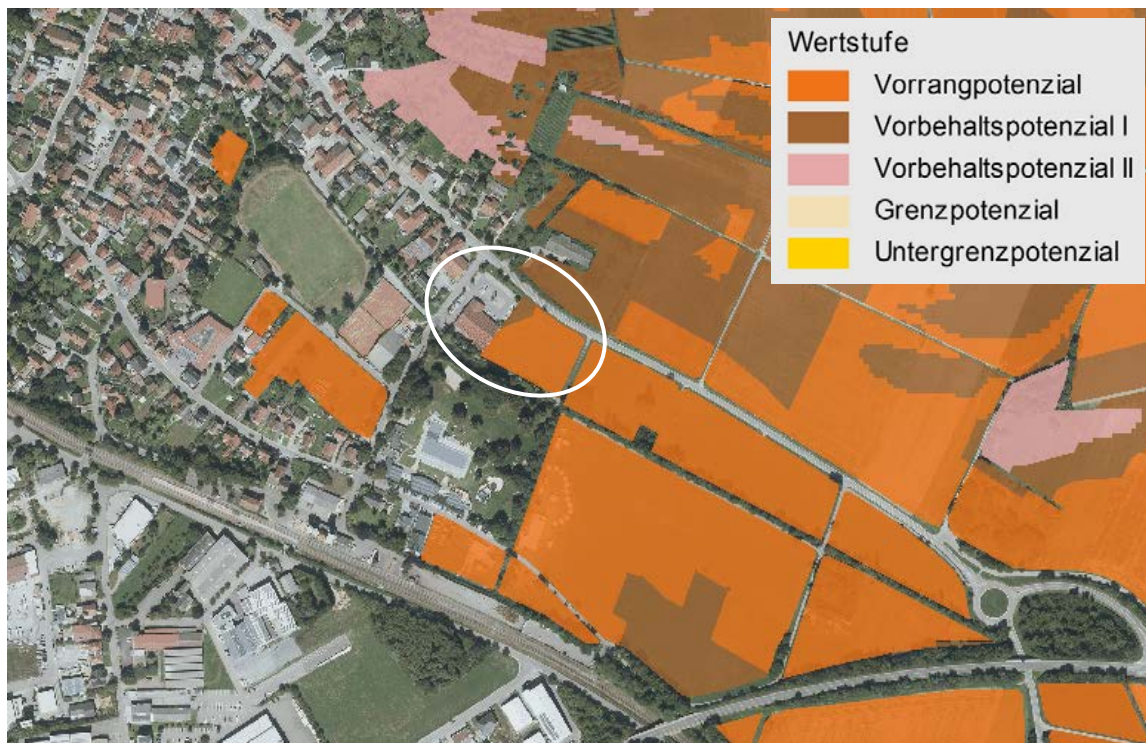


Abbildung 12: Auszug Bodenpotenzialkarte (Quelle: LEL, 2024)



Belange des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und der Wärmeversorgung

Berücksichtigungsgebot nach § 13 Klimaschutzgesetz: Die Belange des Klimaschutzes werden im Umweltbericht dargestellt, auf die entsprechenden Darlegungen wird verwiesen.

Nach den Vorgaben des § 8 Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG) haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen: Die Belange der Klimafolgenanpassung werden auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bspw. im Hinblick auf Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden, Gefälle der Straßen, Leitlinien des Wasserabflusses und öffentliche Verkehrsgrünflächen zur kontrollierten Wasserführung, Festsetzungen zur Dachbegrünung und grünordnerischen Festsetzungen zur Beschattung von Parkierungsanlagen etc. berücksichtigt. Eine entsprechende Darlegung erfolgt auf der Ebenen der Bebauungsplanung.

Das Thema Wärmeversorgung wird ebenfalls auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der begleitenden Erschließungsplanung geprüft und berücksichtigt.

Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

Bezüglich der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen (siehe nachfolgenden Punkt „Fachgutachten“).

Fachgutachten

- Auswirkungenanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen, GMA, Ludwigsburg, Stand 17.08.2022
- Verkehrslärmuntersuchung, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 08.07.2025

Stuttgart, den 14.10.2025

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB am Standort Schwaigerner Weg

Umweltbericht

Stand: 14.10.2025

1. Aufgabenstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Für die kommunale Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte und Handlungsanweisungen in der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 Abs. 4 und § 2a) vorgegeben sind.

Anlass der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen ist zum einen das Erfordernis zur Entwicklung des vorhandenen Marktstandorts am Ortseingang von Gemmingen. Dabei soll die Modernisierung und Weiterentwicklung der Verkaufsfläche dazu beitragen, die wirtschaftliche Grundlage des Marktes langfristig zu sichern und die regionale Nahversorgung auf hohem Niveau zu gewährleisten. Über die Neuerschließung von der Schwaigerner Straße besteht vor dem Ziel einer effizienten, flächensparenden Nutzung des entstehenden verkehrlichen Anschlusses heraus zudem die sinnstiftende Option eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung als östlichen Siedlungsabschluss zu vollziehen.

2. Kurzdarstellung der Planinhalte (Punkt 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

2.1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ ist zum einen die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt zur Weiterentwicklung des vorhandenen Marktstandorts geplant. Zudem ist vorgesehen die östlich angrenzenden Flächen kleinteilig gewerblich zu entwickeln.

Da der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen bislang am geplanten Standort nur für den bestehenden Marktstandort eine Mischbaufläche vorsieht, soll dieser entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert werden.

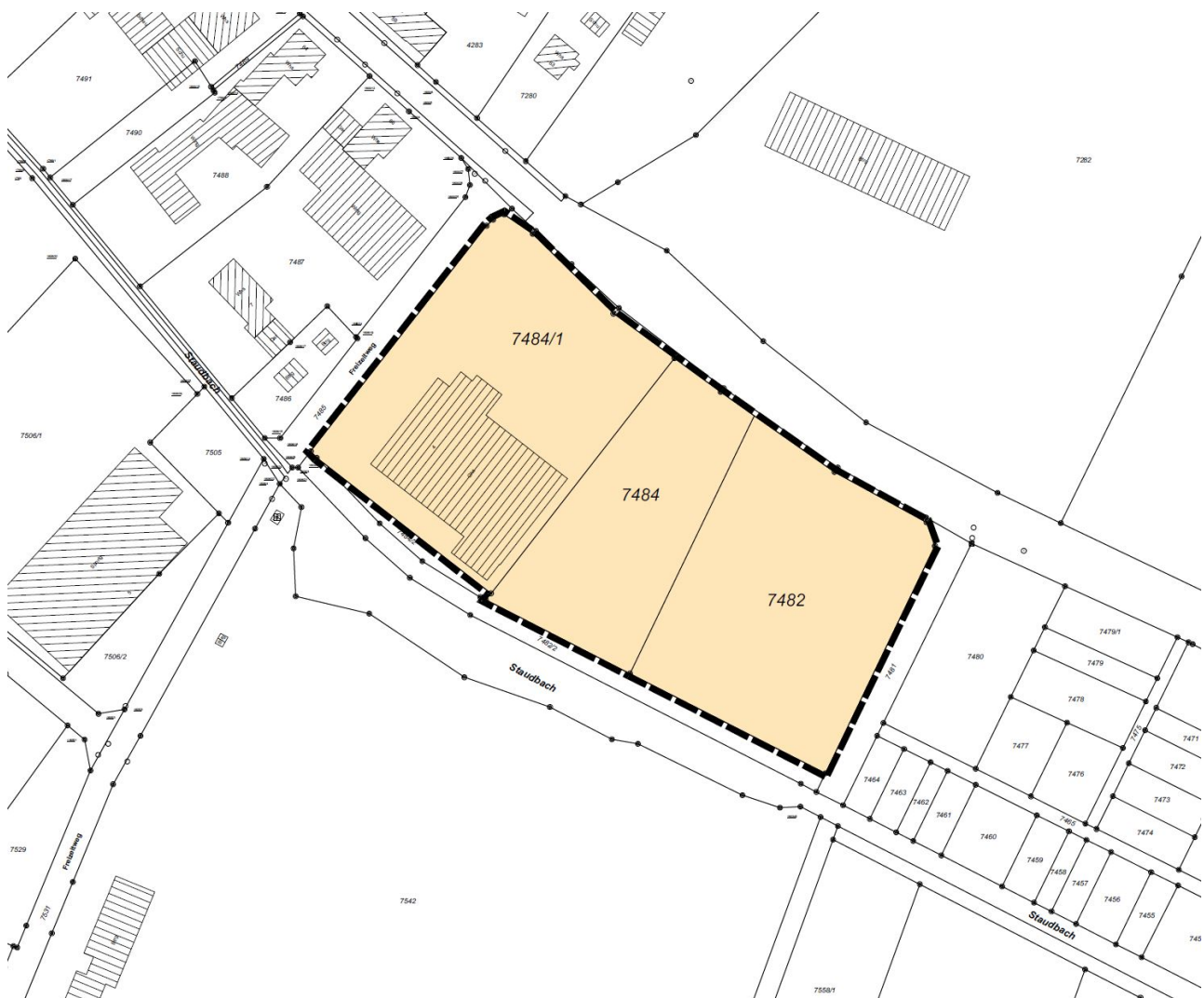
2.2 Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gemmingen, südöstlich der Einmündung des Freizeitwegs in die Schwaigerner Straße (Landesstraße 592) und wird begrenzt:

- Im Westen durch den Freizeitweg
- Im Norden durch den Verlauf der Schwaigerner Straße (diese ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen)
- Im Osten durch einen landwirtschaftlichen Wiesenweg (Flurstück 7481).
- Im Süden durch einen Fuß- und Radweg (Flurstück 7482/2)

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,0 ha und umfasst folgende Flurstücke auf Gemarkung Gemmingen: 7482, 7484 und 7484/1

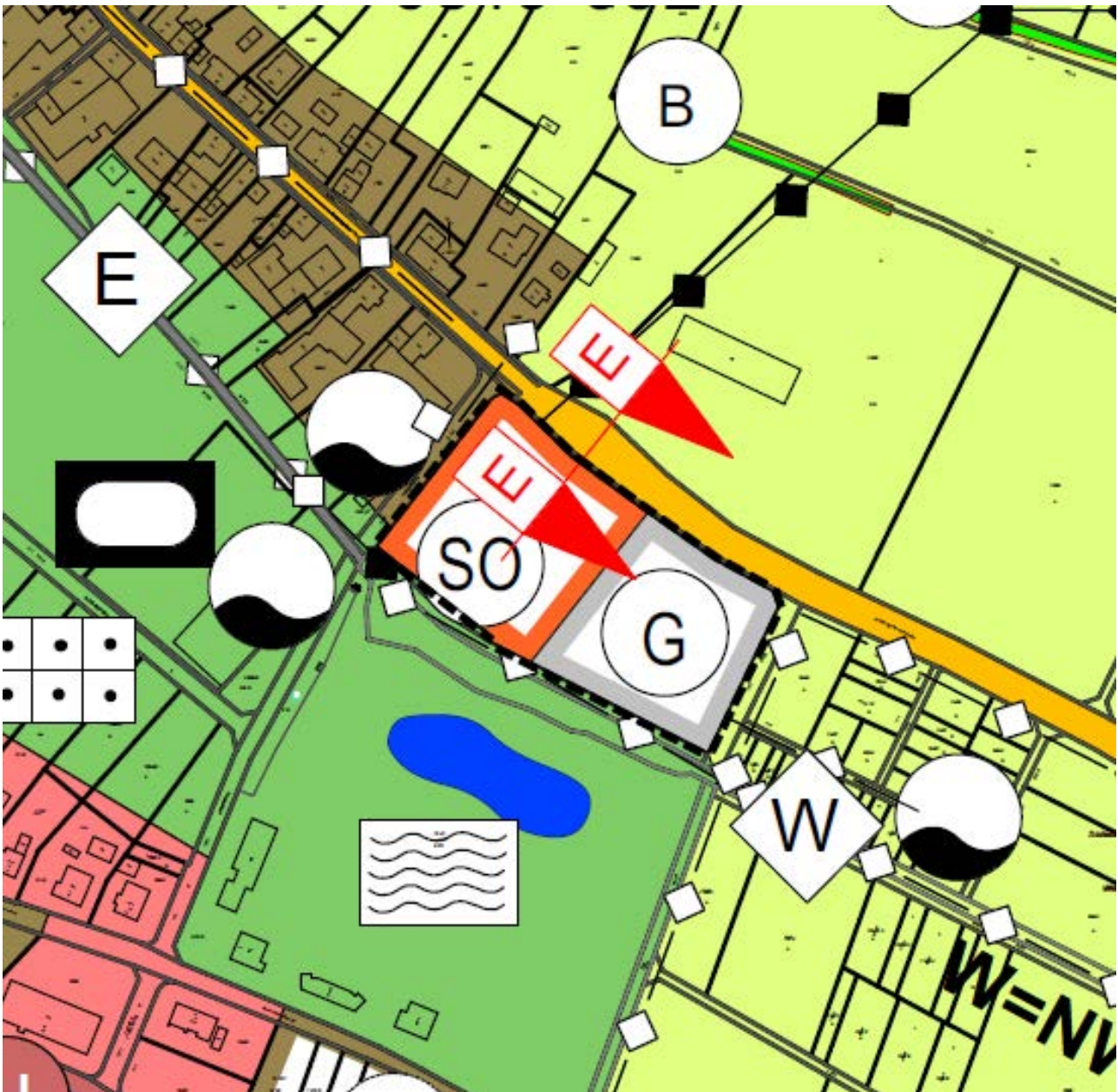
Abb. 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans



2.3 Art und Umfang des Vorhabens

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird das derzeit im westlichen Teil als Mischbaufläche und am Rand als Grünfläche, sowie im östlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und in eine geplante gewerbliche Baufläche geändert. (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: 8. Änderung des Flächennutzungsplans



Festsetzungen zu Art und Umfang der Bebauung sowie zur grünordnerischen Einbindung werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ festgelegt. Für Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird ebenfalls auf den Bebauungsplan verwiesen.

3. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes, Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte weist der Regionalplan Heilbronn-Franken den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen und überwiegend Mischgebiet im Bestand und in Planung sowie die Schwaigerner Straße als Straße für den regionalen Verkehr aus.

Nach Plansatz 2.4.3.2.2 Z des Regionalplans sind die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regional-bedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig.

Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig (...) - in nicht-zentralen Gemeinden, sofern der Absatz nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Dieser Fall liegt in der Gemeinde Gemmingen und am Standort der geplanten Erweiterung der Nahversorgung im Geltungsbereich vor.

Für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (GMA, Ludwigsburg, Stand 07.08.2022).

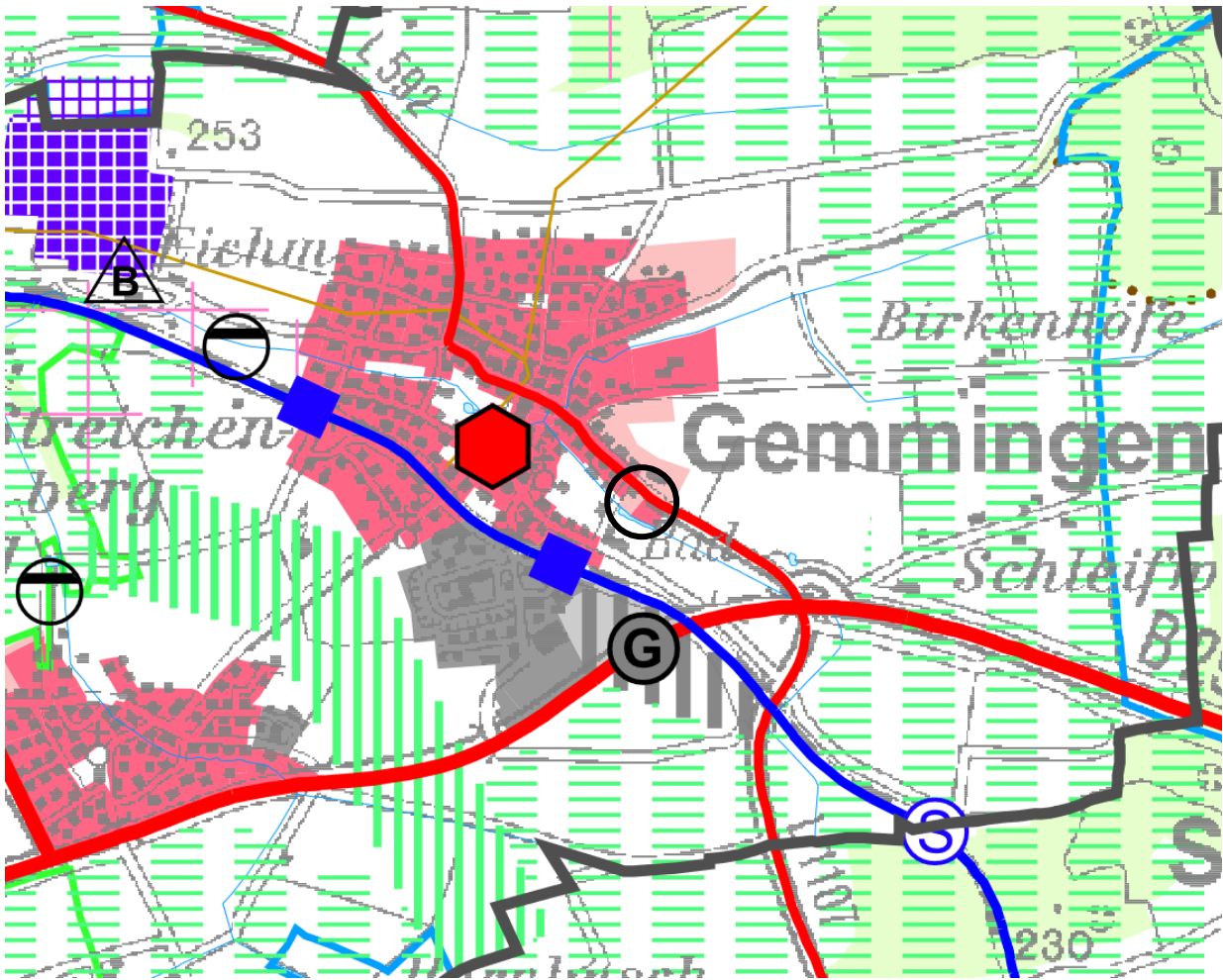
Im Hinblick auf die raumordnerischen Bewertungskriterien kommt das Fachgutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- *Das Konzentrationsgebot wird im Fall von Gemmingen eingehalten. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung der Gemminger Bevölkerung langfristig gesichert werden.*
- *Das Integrationsgebot wird erfüllt.*
- *Das Kongruenzgebot wird eingehalten.*
- *Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.*

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Teilfortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) nach dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 14.06.2024 und der Genehmigung vom 24.07.2025 durch Bekanntmachung vom 15.08.2025 rechtskräftig wurde. Entsprechend der nun anwendbaren Plansätze (vgl. Plansätze 2.4.3.2.6 Abs. 5 (Z), Abs. 1 (N) i.V.m. Plansatz 2.4.3.2.1 Abs. 3 Teilfortschreibung Einzelhandel) verändert sich an den obigen fachgutachterlichen Einschätzungen nichts, alle Gebote werden erfüllt und das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

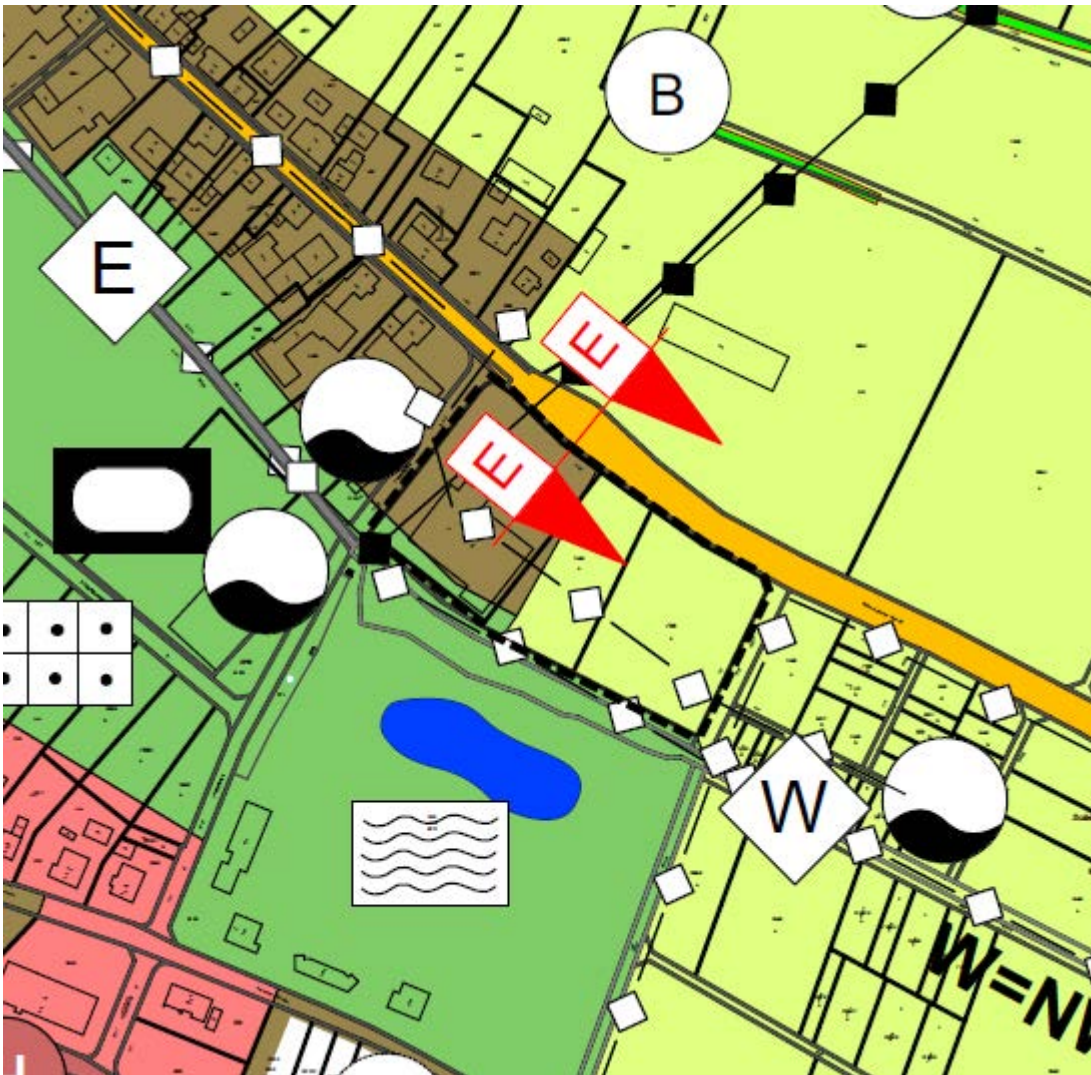
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2021)



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist den westlichen Teil des Plangebietes als Mischbaufläche, einen Streifen am südwestlichen Gebietsrand als Grünfläche und den östlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft aus.

Abb. 4: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2017 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet im Ostteil als Fläche mit Entwicklungspotenzial und mittlerem Raumwiderstand dar. Folgende landschaftsplanerische Maßnahmen wurden für den Standort vorgeschlagen: Neuformulierung der Ortsandsituation, sowie für den Südrand: Attraktivierung von wichtigen innerörtlichen Wegeverbindungen und Sicherung und gestalterische Weiterentwicklung von Wert gebenden innerörtlichen Freiräumen, Attraktivierung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der ökologischen Funktionen. Die Maßnahmenvorschläge werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Geschützte Bereiche nach EU-Recht

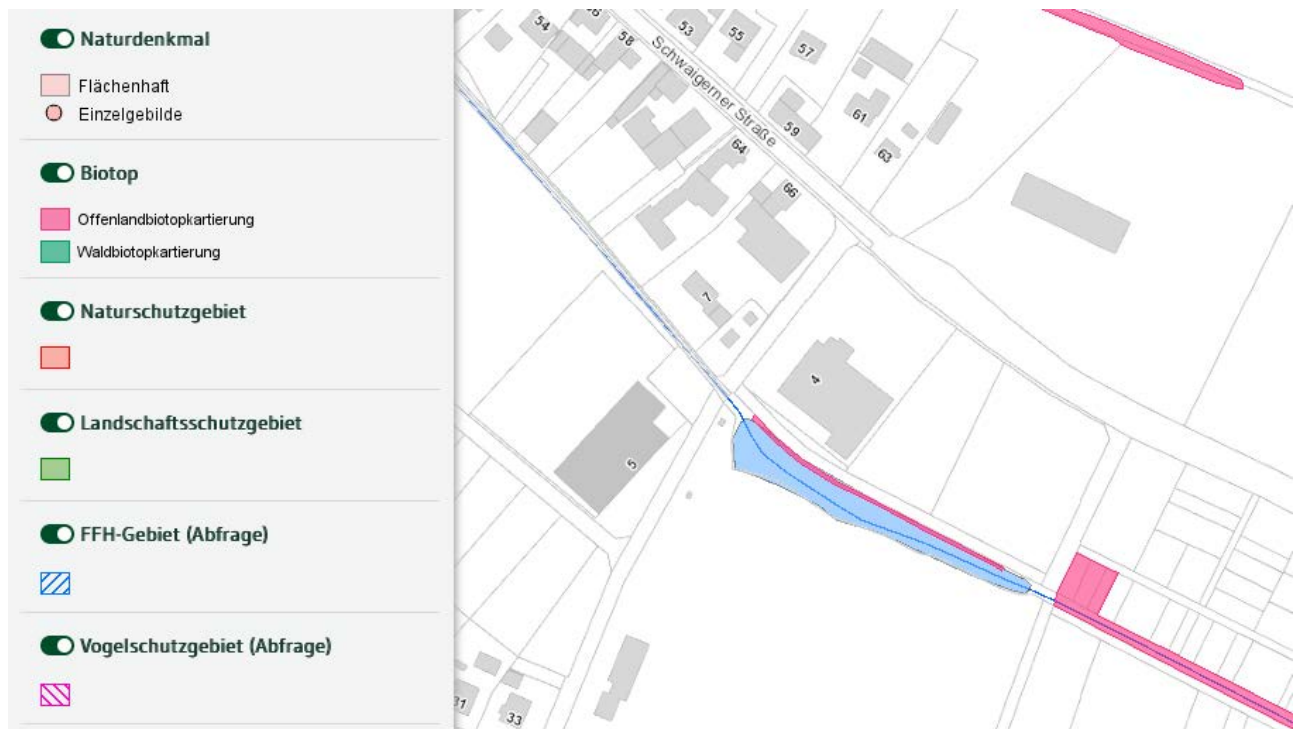
Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung und im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend nicht vorhanden.

In wenigen Metern Entfernung jenseits der südlichen und östlichen Gebietsgrenze befinden sich geschützte Biotope (Feldhecken).

Abb. 3: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2025)



Bedeutung im Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Nördlich der Schwaigerner Straße befindet sich ein Gehölzbestand, der Teil einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ist.

Abb. 6: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2025)



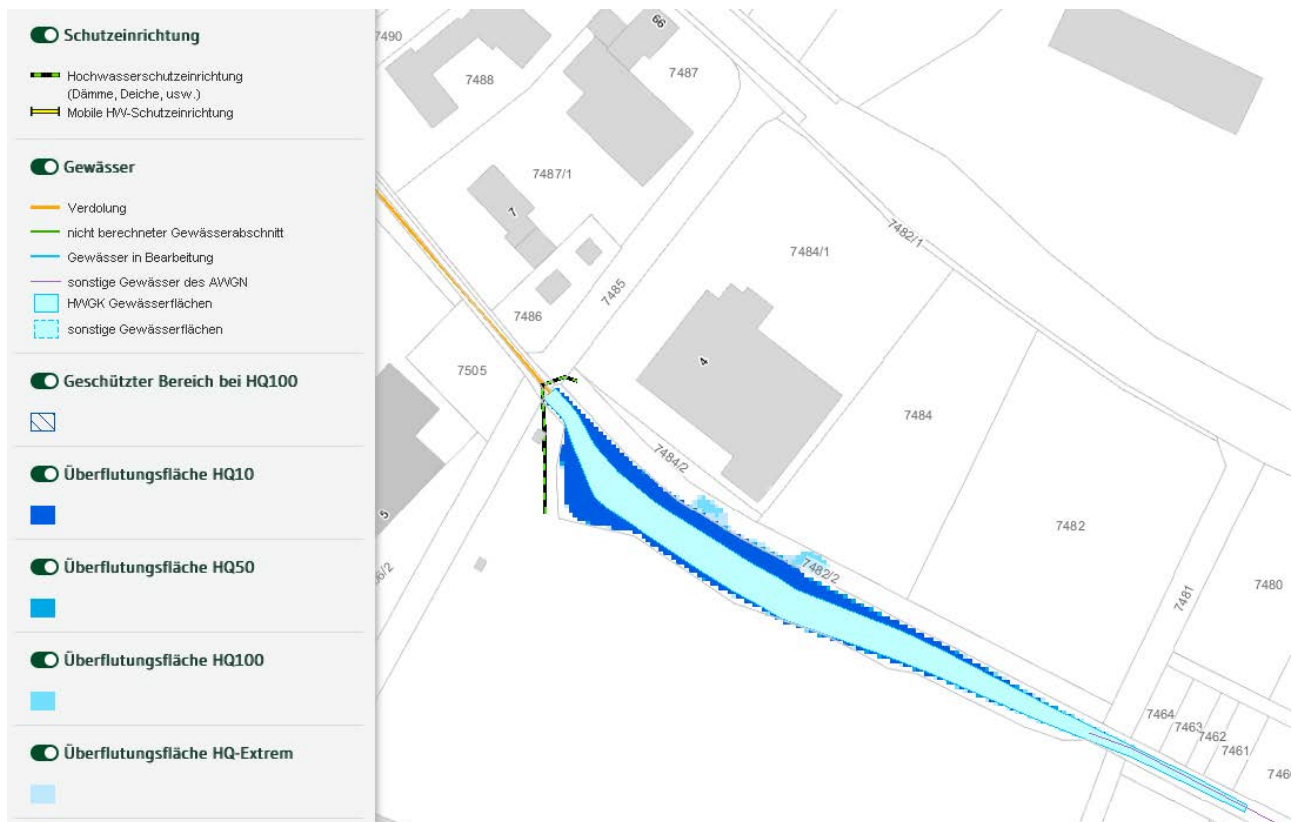
Lage in Wasserschutzgebieten

Im Umkreis des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.

Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und es bestehen keine Hochwassergefahren.

Südlich des Plangebiets verläuft der Staudbach, der in diesem Abschnitt aufgeweitet ist (Wärmesee). Auf dem angrenzenden Weg besteht in zwei sehr begrenzten Bereichen Überflutungsgefahr bei hundertjährigem Hochwasser.

Abb. 7: Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahren (Quelle: LUBW, 2025)

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

4.1 Grundlagen

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum Kraichgau, einem leicht gewellten Lößhügelland. Der Standort befindet sich in der Tallage des Staudbachs.

Potentielle natürliche Vegetation

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg (LUBW 2013) ist im Bereich des Plangebiets Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald anzunehmen.

Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben mit einer Höhe von ca. 211 m ü. NN. Die Schwaigerner Straße verläuft etwas erhöht auf einer Höhe von ca. 213 m ü. NN. Nördlich der Straße steigt das Gelände steil an auf bis zu 216 m ü. NN.

4.2 Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB)

4.2.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Das Plangebiet ist zum Teil bereits mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt mit Parkplatz bebaut. Dieser ist mit Hecken und einzelnen Gehölzen eingegrünt. Bei den östlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um Grünland.

In der Summe ist im Schutzgut Arten und Biotope für das Plangebietes eine mittlere Wertigkeit in der Ausgangssituation festzustellen.

4.2.2 Boden

Laut der Bodenkarte (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei dem im Plangebiet vorkommenden Bodentypen im um Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen im Nordteil und Auengley, untergeordnet Brauner Auenboden-Auengley aus Auenlehm im Südteil.

Für den Plangeltungsbereich liegen als Basis der Beurteilung der Wertigkeit der Schutzgutfunktionen Daten aus der Bodenschätzung vor. Die Böden weisen gemäß Heft 23 der LUBW (Stand

2010) basierend auf den Aussagen der Bodenschätzkarten innerhalb des Plangebietes mittel bis hochwertige Bodenfunktionen auf.

4.2.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Südlich des Plangebiets verläuft der Staubach, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Im Plangebiet bestehen jedoch keine Hochwassergefahren.

Im Hinblick auf das Grundwasser liegt das Plangebiet laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeuper und Unterkeuper (Grundwasserleiter (GWL) und Grundwassergeringleiter (GWG)). Sowohl der vorhandene Löß als auch der darunter folgende Gipskeuper sind wenig wasserdurchlässig. Der Boden bindet Schadstoffe und speichert Niederschlagswasser, gibt das Wasser aber nur in relativ geringem Umfang an die darunter liegenden Schichten ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist also relativ gering. Insgesamt weist das Planungsgebiet eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag auf.

4.2.4 Klima / Luft

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt im Raum Gemmingen ca. 9,7° C und wird damit der Wärmestufe „warm“ zugeordnet. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 800 mm.

Im kleinklimatischen Sinne befindet sich das Plangebiet aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang vom Offenland- zum Siedlungsklimatop. Durch die Lage in der Talau hat der noch unbebaute Teil der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslage.

4.2.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Siedlungsbild nordwestlich angrenzend an das Plangebiet ist geprägt von der bestehenden gemischten Bebauung entlang der Schwaigerner Straße mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach und teilweise landwirtschaftliche Gebäudestrukturen.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Freibad Gemmingen, westlich hiervon die Sportanlagen.

Der östlich angrenzende Landschaftsraum wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist Richtung Nordosten einen offenen Charakter auf. Im Süden wird die Landschaft durch den Bach mit gewässerbegleitenden Gehölzen geprägt.

4.2.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung.

Südlich angrenzend verläuft ein Fuß- und Radweg Richtung Schwaigern, der erhalten bleibt.

4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind keine Sachgüter vorhanden.

4.3 Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Flächen im Osten des Plangeltungsbereichs werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, der eigentliche Marktstandort im Westen des Plangebietes ist bereits vollständig überbaut bzw. mit Parkierungsanlagen belegt.

In der Flurbilanz 2022, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgößen etc.) übergreifend zusammenfasst, ist diese landwirtschaftliche Fläche als Vorrangflur dargestellt.

Gemäß der Bodenpotenzialkarte der LEL sind die Böden im Ostteil des Geltungsbereichs weitgehend als Vorrangpotential ausgewiesen, nur eine kleine Fläche östlich des Parkplatzes als Vorbehaltpotenzial I.

Grundsätzlich ist damit eine hohe Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange zu konstatieren.

Im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte ist festzustellen, dass zum einen der heutige Marktstandort erhalten und an gleichem Standort langfristig gesichert werden soll und es damit eine standortbezogene Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung gibt. Zum anderen ist mit Blick auf die Flurbilanz 2022 festzustellen, dass letztlich auch alle an die Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen andockenden möglichen Optionsflächen gleichermaßen mit dem Strukturmerkmal einer Vorrangflur belegt sind und mithin keine landwirtschaftlich nachgeordneteren Standortoptionen bestehen.

Mit einer über den bestehenden Netto-Bestandsstandort hinausgehenden zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im Plangeltungsbereich von ca. 0,59 ha entspricht die Flächeninanspruchnahme durch die Bauleitplanung in Bezug auf die in der Gemeinde Gemmingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (Stand StaLa 2020: 1.350 ha) einem Anteil von 0,04 %. Diese Inanspruchnahme begründet sich aus dem Ziel, den für den Neuanschluss des Marktstandortes erforderlichen neuen Knotenpunkt möglichst effektiv zu nutzen und hieran eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung anzudocken, welche gleichzeitig den definitiven Siedlungsabschluss nach Osten darstellen wird. Die gewerbliche Entwicklung nutzt damit die entstehende Erschließungsoption und trägt dadurch flächensparend dazu bei, zusätzliche äußere Erschließungsanteile zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der Kombination der Gebietsentwicklung mit dem notwendigen Neuanschluss an die Schwaigerner Straße und der Tatsache, dass durch den Flächenentzug zwar wertvolle landwirtschaftliche Fläche verloren geht, jedoch kein bewirtschaftender Betrieb existentiell bedroht wird, wird in der Abwägung der Sicherung der Nahversorgung und der Bereitstellung gewerblicher Flächen gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen Priorität eingeräumt.

Abb. 9: Flurbilanz 2022 (Quelle: LEL, 2025)

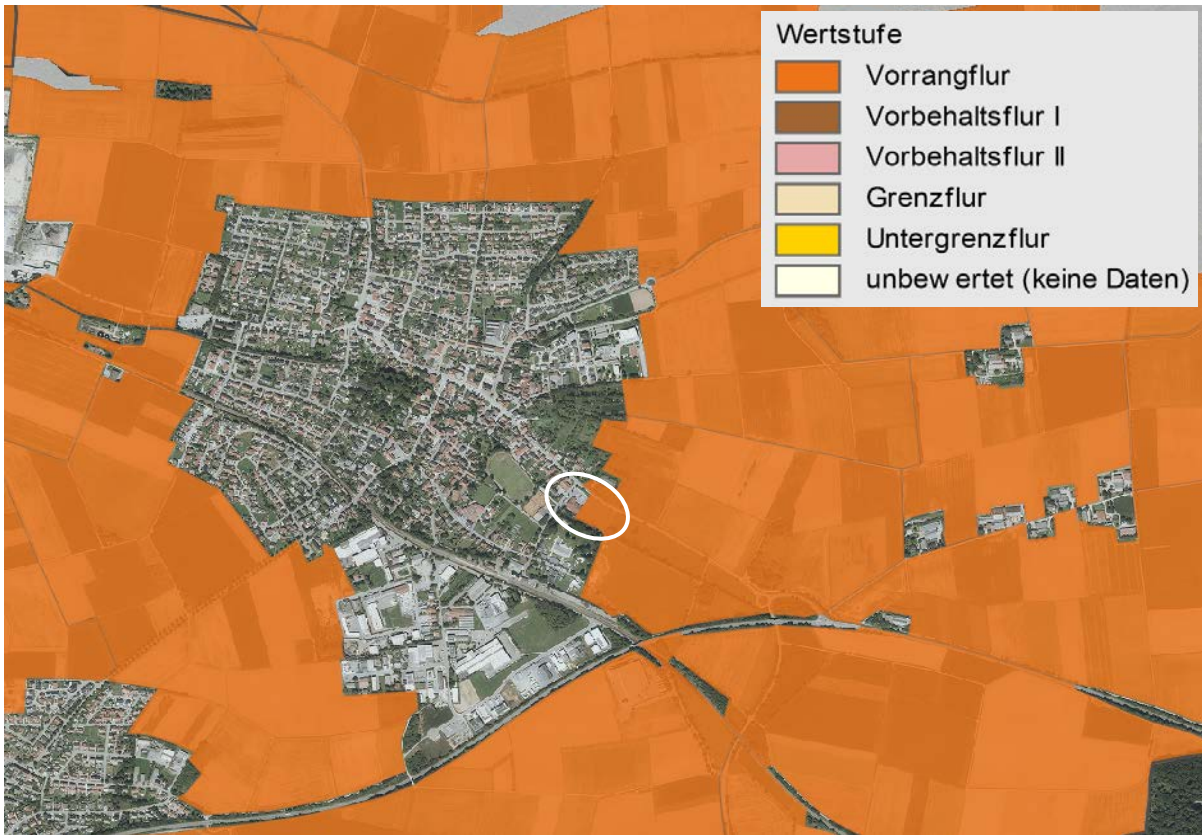
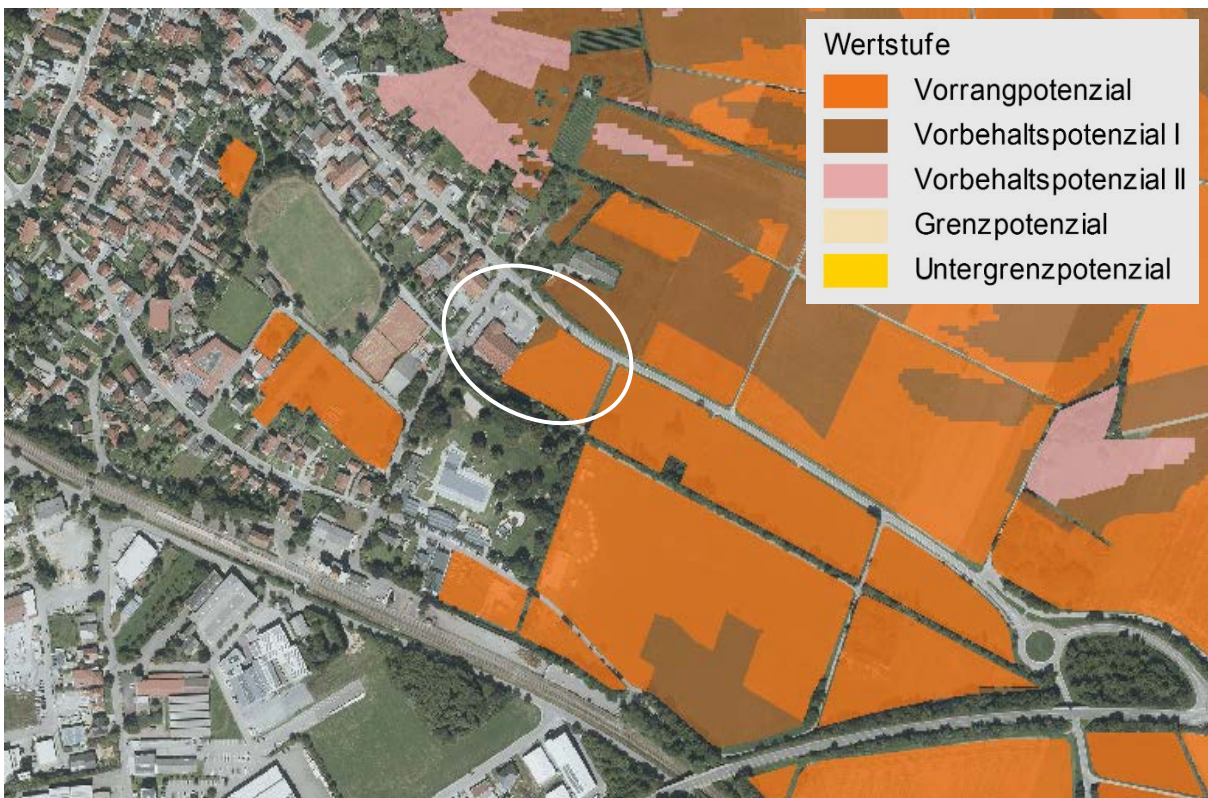


Abb. 10: Bodenpotenzialkarte (Quelle: LEL, 2025)



4.3.1 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituation folgende Gesamtbewertung darzustellen:

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>besonderer</u> Bedeutung | |
|--|---|
| Schutzgut Boden | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Wasser | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Landwirtschaft | Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten |
| Bereiche und Elemente mit Funktionen von <u>allgemeiner</u> Bedeutung | |
| Schutzgut Arten und Biotope | Im Westen bestehende Bebauung, im Osten landwirtschaftliche Nutzung |
| Schutzgut Klima | Funktion zur Kaltluftentstehung, mittlere Bedeutung für angrenzende Siedlungslage |
| Schutzgut Landschaftsbild | Vorprägung durch vorhandene Siedlungsstruktur |
| Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung | Keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden |

4.3.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Grundwasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Kleinklima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

In Bezug auf das Plangebiet sind insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser Wechselwirkungen zu erwarten.

5. Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) (Punkt 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

5.1 Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigener Weg, 1. Änderung“ festgesetzt.

5.2 Darstellung der vorgesehenen plangebietsinternen Maßnahmen

Pflanzgebot:

Plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigener Weg, 1. Änderung“ festgesetzt.

6. Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung (Punkt 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend schutzgutbezogen für die Ebene des Flächennutzungsplans abgeschätzt. Auf Ebene des Bebauungsplans können erhebliche Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie planexterne Kompensationsmaßnahmen bewältigt werden.

6.1 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen ist auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten gestört und im Hinblick auf die Errichtung der baulichen Anlagen nutzungsbezogen verändert wird. Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für die bauliche Entwicklung und Erschließung kommt es im Zuge des Baus zu einem Totalverlust der Fläche.

Der Verlust ist aufgrund der vorhandenen mittelwertigen Strukturen als erheblich einzuschätzen und der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge des Betriebs (also im Falle des ordnungsgemäßen Betriebs des Lebensmittelmarktes und der Ansiedlung durch Gewerbebetriebe) kann es grundsätzlich zu Havarien oder Fehlnutzungen mit Auswirkungen auf die vorhandenen Biotope kommen.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

Auswirkungen auf besonders geschützte Arten:

Eine mögliche Beeinträchtigung besonders sowie streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (vgl. Kap. 9.). Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG festgelegt.

Prognose der Umweltauswirkungen: voraussichtlich geringe Erheblichkeit

6.2 Boden

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) und einschlägigen Richtlinien zu beachten. Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Überplanung ist von Versiegelungen durch bauliche Anlagen für Gebäude, Erschließungsflächen und bauliche Nebenanlagen auszugehen. Innerhalb dieser Flächen wird es in der Folge zu einem Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen mit einer erheblichen Eingriffswirkung kommen, welche weder plangebietsintern noch plangebietsextern durch entsprechende Maßnahmen ausgleichbar ist.

Auf Ebene des Bebauungsplans sind deshalb Maßnahmen zu definieren um einerseits anfallenden Oberboden entsprechend wiederzuverwenden und andererseits durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich indirekt zu Verbesserungen im Schutzgut Boden beizutragen.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es aus dem Betrieb heraus zu Havarien mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt. Zur Vermeidung werden deshalb im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen definiert.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

6.3 Wasser / Grundwasser / Überschwemmungsgebiete

Baubedingte Auswirkungen:

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Aquifer werden baubedingt nicht verursacht.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

In Oberflächengewässer wird durch die Planung nicht eingegriffen. Erhebliche Auswirkungen auf den angrenzend verlaufenden Staudbach sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten bzw. werden durch im Bebauungsplan vorzusehende Maßnahmen vermieden.

Aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Bodenfunktionen ergeben sich jedoch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Verlust der Bodenfunktionen als Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen in flächenmäßig gleichem Maße wie beim Schutzgut Boden (Quantitäten vgl. oben).

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb dennoch als erheblich zu bewerten. Im Hinblick auf den Ausgleich ergeben sich ebenso die gleichen Prämissen wie beim Schutzgut Boden.

Prognose der Umweltauswirkungen: erheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der betriebsbedingten Auswirkungen besteht die grundsätzliche Gefahr, dass es aus dem Betrieb heraus zu Havarien mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommt. Zur Vermeidung werden deshalb im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen definiert.

Prognose der Umweltauswirkungen: mittlere Erheblichkeit

6.4 Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Baubedingte Auswirkungen:

Die vorübergehende Inanspruchnahme der klimarelevanten Flächen ist auf den Geltungsbereich beschränkt und so gesehen den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der Geltungsbereich während Bautätigkeiten teilweise verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen, was durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden kann.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die bauliche Weiterentwicklung wird das vorhandene Offenlandklimatop in Anspruch genommen. Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets können die Eingriffswirkungen allerdings minimiert werden.

Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für die Nahversorgung und für Gewerbe werden sich Gesamtbelastungen der Luft je nach Betriebsstruktur und Verkehrsauswirkungen in einem der Gebietscharakteristik entsprechendem Maße entsprechend erhöhen. Die Entstehung oder Förderung eines Hotspots im Hinblick auf die Luftreinhalteproblematik ist aufgrund der guten Gesamtdurchlüftung jedoch nicht zu erwarten.

In der Summe sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes östlich des Plangebietes gelegen sind, die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mögliche Auswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ geprüft. Es werden Festsetzungen im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung getroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen: voraussichtlich unerheblich

6.5 Landschafts- und Ortsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die baulichen Tätigkeiten wird die Landschaft vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt, wobei nachhaltige Auswirkungen nicht verursacht werden. Die Veränderung der baulichen Silhouette wird den anlagebedingten Auswirkungen zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die bauliche Weiterentwicklung des Standorts des Lebensmittelmarktes sowie die Entwicklung des Gewerbegebiets führen zu einem Herausrücken des Siedlungsrandes in Richtung Osten. Es wird ein Eingriff in den offenen Landschaftsraum vollzogen. In der Nah- und Fernwirkung wird sich die bauliche Silhouette des Ortstandes von Gemmingen verändern. Im Bebauungsplan werden deshalb Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild definiert.

Prognose der Umweltauswirkungen: voraussichtlich unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist im Zuge des Betriebs nicht mit gegenüber den anlagenbedingten beschriebenen Wirkungen erweiterten Folgewirkungen zu rechnen.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

6.6 Mensch, Gesundheit und Erholung

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bebauung des Gebiets und dem Ausbau der Erschließungsanlagen sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Gewerbegebieten typischen Umfang. Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner sind nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Zuge der Gebietsaufsiedlung werden keine für die siedlungsnaher Erholungsnutzung relevanten Angebotsstrukturen in Anspruch genommen. Die angrenzend vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung bleibt erhalten.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch Lärmemissionen gegenüber dem bestehenden städtebaulichen Umfeld. Zur Vermeidung von Konflikten werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Prognose der Umweltauswirkungen: unerheblich

6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu sehen.

6.8 Landwirtschaft / Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Begründung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass ca. 0,6 ha zusätzlich in Anspruch genommen werden. Mit Blick auf das Schutzgut „Fläche“ als nicht vermehrbare Ressource ergeben sich grundsätzliche Eingriffswirkungen.

In Bezug auf die in der Gemeinde Gemmingen insgesamt landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (Stand StaLa 2020: 1.350 ha) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan einem Anteil von 0,04 %. In Bezug auf das Plangebiet sind die betroffenen Grundstücke im Besitz der Gemeinde Gemmingen. Von einer Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe wird deshalb nicht ausgegangen.

6.9 Abzusehende Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes wird vor dem Hintergrund des Abstandes des Plangebietes zur nächstangrenzenden Wohnbebauung dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird zudem untersucht, ob durch das geplante Vorhaben zu erwarten ist, dass Lärm, Staub oder Gerüche in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

6.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes zukünftig gelagerten Stoffe werden ordnungsgemäß entsorgt oder weiterverwendet werden. Darüber hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Aussagen zur Entsorgung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser sowie anfallendem Schmutzwasser werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

6.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Landesstraße L 592, die nördlich des Plangebiets verläuft.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken liegen vor allem zukünftigen im gewerblichen Betrieb auf den Baugrundstücksflächen und deren möglicherweise vorhandenen Auswirkungen auf den umgebenden Landschaftsraum und die bestehende Bebauung im Westen.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

6.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten sind derzeit nicht zu sehen.

6.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können noch keine konkreten Aussagen zum Einsatz von Techniken und Stoffen getroffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt werden.

6.14 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist entsprechend der heutigen Bestandsnutzung zu prognostizieren, im Rahmen derer das Plangebiet zum Teil durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt genutzt und zum Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzrechtlichen Bilanzierungen im Schutzgut Arten und Biotop und im Schutzgut Boden erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“.

7.1 Darstellung der vorgesehenen plangebietsexternen Maßnahmen,

Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ festgesetzt.

8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte ist festzustellen, dass der Marktstandort bereits im Bestand vorhanden ist und an diesem Standort langfristig gesichert werden soll. Damit besteht eine standortbezogene Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung. Um die vorhandene Zufahrt vom Freizeitweg aus zu entlasten, ist dabei ein Neuanschluss an die Schwaigerner Straße östlich des Marktstandortes geplant.

Die zusätzliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen begründet sich aus dem Ziel, den für den Neuanschluss erforderlichen neuen Knotenpunkt möglichst effektiv zu nutzen und hieran eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung anzudocken, welche gleichzeitig den definitiven Siedlungsabschluss nach Osten darstellen wird. Die gewerbliche Entwicklung nutzt damit die entstehende Erschließungsoption und trägt dadurch flächensparend dazu bei, zusätzliche äußere Erschließungsanteile zu vermeiden.

Auf die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan (grünordnerische Grundintention / Konzeption, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) wird verwiesen.

9. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan eingeholt wurden, sind der Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung beigelegt:

- Wirkungsanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen, GMA, Ludwigsburg, Stand 17.08.2022
- Verkehrslärmuntersuchung, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024

- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 08.07.2025

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen.

Zur quantitativen Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird zum Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotop und Boden) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

10.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich damit grundsätzlich nicht ergeben. Gleichwohl beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt.

Zur quantitativen Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird zum Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche auf dem Bilanzierungsmodell der LUBW (Arten und Biotop und Boden) aufbaut und damit eine Kongruenz in den Bewertungsmaßstäben beinhaltet.

10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) (Punkt 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ festgelegt.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird entsprechend der im Bebauungsplan „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ vorgesehene bauliche Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (3) BauGB geändert (8. punktuelle Änderung).

Das bisher im westlichen Teil als Mischbaufläche und am Rand als Grünfläche, sowie im östlichen Teil als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Plangebiet wird hierzu als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aus umweltrelevanter Sicht sind in der Gesamtsicht die Eingriffswirkungen insbesondere in den Schutzgütern Arten und Biotope und in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme der vorhandenen Bodenfunktionen im Zuge der Überbauung und Erschließung) von Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen werden auf Ebene des Bebauungsplans „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ festgelegt.

Stuttgart, 14.10.2025

Dipl. Ing. Thomas Sippel

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen – Ittlingen

8. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB am Standort Schwaigerner Weg

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB

Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a (1) BauGB

Die zusammenfassende Erklärung dient der Darstellung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Planung - Aufstellung der FNP-Änderung

Anlass und Ziel für die Bauleitplanung bilden die bundespolitisch wie auch gesellschaftlich gesteckten Ziele der sogenannten Energiewende und damit verbunden die Abkehr von der Nutzung fossiler und klimaschädlicher Ressourcen bei der Erzeugung von Energie und in der Folge einer Fokussierung auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

Von Seiten des bestehenden Marktbetreibers bestehen schon seit längerem Entwicklungsabsichten für den vorhandenen Marktstandort am Ortseingang von Gemmingen. Das Erfordernis der beabsichtigten Weiterentwicklung ergibt sich dabei aus dem Ziel der Stärkung der Funktion des Marktes als zentraler Nahversorger, der Anpassung des Marktstandortes an die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung und der Erfüllung der gestiegenen Anforderungen an Warenpräsentation, Logistik und Kundenfreundlichkeit. In der Summe soll die Modernisierung und Weiterentwicklung der Verkaufsfläche dazu beitragen, die wirtschaftliche Grundlage des Marktes langfristig zu sichern und die regionale Nahversorgung auf hohem Niveau zu gewährleisten.

Bereits in der Gemeinderatsitzung am 30.06.2016 wurde deshalb ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ und ein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wie auch das Bebauungsplanverfahren wurden jedoch bislang aufgrund der unklaren Optionen zur Mobilisierung der erforderlichen Grundstücke nicht weitergeführt.

Mittlerweile besteht mit den angrenzenden Grundstückseigentümern ein Einvernehmen über die weitere städtebauliche Entwicklung am Standort des heutigen Marktes. In diesem Zusammenhang ist geplant, den vorhandenen Nahversorgungsmarkt durch einen Neubau mit einer erweiterten Verkaufsfläche und Backshop zu ersetzen und neben der Zufahrt vom Freizeitweg auch eine ergänzende Zufahrt von der Schwaigerner Straße aus vorzusehen, um die vorhandene Zufahrt vom Freizeitweg zu entlasten.

Über die Neuerschließung von der Schwaigerner Straße, welche notwendigerweise östlich des heutigen Marktstandortes zu liegen kommt, besteht vor dem Ziel einer effizienten, flächensparenden Nutzung des entstehenden verkehrlichen Anschlusses heraus die sinnstiftende Option einer weitergehenden baulichen Entwicklung am Ostrand des Planungsbereiches im Bereich der Flurstücke 7482 und 7484, die für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung als östlicher Siedlungsabschluss genutzt werden soll.

Ziel des Bebauungsplans und der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften wie auch der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist es deshalb zum einen, das vorhandene Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung der Gemeinde Gemmingen langfristig zu sichern. Zum anderen besteht das Ziel einer Bereitstellung kleinteiliger gewerblicher Bau-

flächen für die gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Gemmingen im Kontext des entstehenden Neuanschlusses an der Schwaigerner Straße.

Das städtebauliche Ziel besteht darin, die städtebauliche Ordnung am südöstlichen Orts-
eingang zu sichern, einer baulichen Entwicklung einen städtebaulichen Rahmen zu set-
zen und einen grünordnerischen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum herzu-
stellen.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gem-
mingen – Ittlingen weist den Plangeltungsbereich bislang im Westen als Mischbaufläche
und Grünfläche und im Osten als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennut-
zungsplan wird deshalb entsprechend der im Bebauungsplanverfahren „Schwaigerner
Weg, 1. Änderung“ vorgesehenen baulichen Entwicklung im Parallelverfahren nach § 8
Abs. 3 BauGB geändert.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren
begleitend zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schwaigerner Weg, 1. Än-
derung“ (Bebauungsplan im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts).

Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den gemeinsamen
Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 21.03.2023.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 Abs. 1 BauGB am
05.12.2024 in Gemmingen und am 06.12.2024 in Eppingen und Ittlingen.

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB:

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte in Gemmingen am 05.12.2024,
in Eppingen und Ittlingen am 06.12.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 durch Veröffentlichung
auf den Internetseiten der Verbandsgemeinden und parallel dazu durch öffentliche Aus-
legung der Unterlagen des Vorentwurfs in den Rathäusern. Die frühzeitige Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich vom 07.08.2023 bis
11.09.2023 durch Versand der Unterlagen des Vorentwurfs.

Die Anregungen flossen in die Weiterentwicklung der Vorentwurfsfassung zur Entwurfs-
fassung ein.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Der Entwurfsbeschluss einschließlich des Offenlagebeschlusses wurde im Rahmen des
gemeinsamen Ausschusses der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 25.02.2025
gefasst. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Gemmingen am 07.08.2025, in Eppingen am 08.08.2025 und in Ittlingen am 22.08.2025.

Der Entwurf mit Begründung wurde nachfolgend gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Verbandsgemeinden vom 25.08.2025 bis 26.09.2025 auf den Internetseiten der Stadt Eppingen sowie der Gemeinden Ittlingen und Gemmingen eingestellt. Zusätzlich wurden die Unterlagen für die Dauer dieses Zeitraums in den Verbandsgemeinden öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB erfolgte vom 21.08.2025 bis 26.09.2025 durch Versand der Unterlagen des Entwurfs.

In öffentlicher Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 14.10.2025 wurde die Abwägungsentscheidung zur Entwurfsoffenlage gefällt. Auf die entsprechenden Sitzungsunterlagen und die detaillierte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Gemmingen“ eingeholt:

- Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen, GMA, Ludwigsburg, Stand 17.08.2022
- Verkehrslärmuntersuchung, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 08.07.2025

Auf die Fachgutachten als Anlagen des Bebauungsplans wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden folgende Aspekte ermittelt:

Übersicht der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter (*Auszug aus dem Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 14.10.2025*):

| Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung | |
|---|---|
| Schutzgut Boden | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Wasser | Hohe Sensibilität aufgrund der wertgebenden Bodenfunktionen |
| Schutzgut Landwirtschaft | Hohe Sensibilität aufgrund der hohen Bodenbonitäten |
| Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung | |
| Schutzgut Arten und Biotope | Im Westen bestehende Bebauung, im Osten landwirtschaftliche Nutzung |
| Schutzgut Klima | Funktion zur Kaltluftentstehung, mittlere Bedeutung für angrenzende Siedlungslage |
| Schutzgut Landschaftsbild | Vorprägung durch vorhandene Siedlungsstruktur |
| Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung | Keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden |

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Im Hinblick auf mögliche Alternativstandorte ist festzustellen, dass der Marktstandort bereits im Bestand vorhanden ist und an diesem Standort langfristig gesichert werden soll. Damit besteht eine standortbezogene Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung. Um die vorhandene Zufahrt vom Freizeitweg aus zu entlasten, ist dabei ein Neuanschluss an die Schwaigerner Straße östlich des Marktstandortes geplant.

Die zusätzliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen begründet sich aus dem Ziel, den für den Neuanschluss erforderlichen neuen Knotenpunkt möglichst effektiv zu nutzen und hieran eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung anzudocken, welche gleichzeitig den definitiven Siedlungsabschluss nach Osten darstellen wird. Die gewerbliche Entwicklung nutzt damit die entstehende Erschließungsoption und trägt dadurch flächensparend dazu bei, zusätzliche äußere Erschließungsanteile zu vermeiden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (1) BauGB) gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf fehlende Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung
 - o *Ergänzung der Begründung*
- Hinweis auf Berücksichtigung der Auswirkungen von Starkregenereignissen
 - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen der Erschließungsplanung*
- Bedenken aufgrund fehlender Erläuterungen zum Bedarf im Kontext mit dem IGD-Schwerpunkt
 - o *Ergänzung der Begründung zum Bedarfsnachweis, dem Kontext des Plangebietes zum IGD-Schwerpunkt*
- Bedenken gegen die Planung des Sondergebiets Einzelhandel aufgrund des Integrationsgebots
 - o *Abwarten der Genehmigung der Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplans Heilbronn-Franken, nach der der Standort als städtebaulich integriert einzustufen ist*
- *Hinweis auf erforderliche Abstimmung der Anbindung an die Landesstraße mit dem Regierungspräsidium, Abteilung 4*
 - o *Abstimmung und weitere Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens*

Regionalverband Heilbronn-Franken

- Bedenken aufgrund fehlender Darstellung der Erforderlichkeit und des örtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen
 - o *Ergänzung der Begründung zum Bedarfsnachweis, dem Kontext des Plangebietes zum IGD-Schwerpunkt sowie der Frage des kommunalen Eigentums und der Mobilisierbarkeit von gewerblichen Flächenpotenzialen*

Landratsamt Heilbronn

- abschließende Beurteilung zum Natur- und Artenschutz erst nach Vorlage des Vollständigen Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz
 - o *Vorlage der Unterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage*
- Erhebliche Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht
 - o Verweis auf effektive Flächennutzung und nicht vorhandene, besser geeignete Alternativflächen
- Hinweis auf Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft
 - o *Verweis auf Darstellungen in der Begründung*
- Hinweis auf Berücksichtigung der Auswirkungen von Starkregenereignissen
 - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen der Erschließungsplanung*

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Hinweis auf erforderliches Bodenschutzkonzept und möglicherweise erforderliches Abfallverwertungskonzept
 - o *Bearbeitung im Kontext des Bebauungsplanverfahrens*
- Hinweise zur Geotechnik
 - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens*

Deutsche Telekom Technik

- Verweis auf vorhandene Telekommunikationslinien
 - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens*

Zweckverband Wasserversorgung Mühlbach

- Verweis auf erforderliche Umlegung einer Wasserleitung und nötige Erschließungsmaßnahmen mit Trinkwasser
 - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens*

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 25.02.2025 wird verwiesen.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 (2) BauGB gingen Stellungnahmen mit wesentlichen abwägungsrelevanten Belangen ein, welche wie folgt im Zuge der Abwägungsentscheidung behandelt wurden:

Regierungspräsidium Stuttgart

- Hinweis auf Einhaltung des Integrationsgebots aufgrund der zwischenzeitlich rechtskräftigen Teilfortschreibung Einzelhandel des Regionalplan
 - o *Kenntnisnahme*
- Hinweis auf erforderliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Land
 - o *Abschluss der Vereinbarung vor Baubeginn*

Landratsamt Heilbronn

- Weiterhin bestehende Bedenken der Landwirtschaft
 - o *Verweis auf die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung*

Zweckverband Wasserversorgung Mühlbach

- Verweis auf erforderliche Umlegung einer Wasserleitung und nötige Erschließungsmaßnahmen mit Trinkwasser
 - o *Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens*

Von weiteren TÖB / Behörden / Nachbarkommunen wurde Zustimmung zur Planung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

Auf die ausführliche synoptische Abwägungstabelle mit Stand 14.10.2025 wird verwiesen.

Feststellungsbeschluss

Der Feststellungsbeschluss der Bauleitplanung erfolgte durch den gemeinsamen Ausschuss der vVG Eppingen-Gemmingen-Ittlingen am 14.10.2025.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.12.2025 (Az. RPS21-2511-435/10) genehmigt.

Gefertigt: Eppingen, 18.12.2025