

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND NECKARGEMÜND

6. ÄNDERUNG DER 2. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH DER GEMEINDE BAMMENTAL, EINZELHANDEL NAHVERSORGUNG AN DER REILSHEIMER STRASSE

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

MÄRZ 2026

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung und wesentliche Planungsziele	5
3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.2. Flächennutzungsplan	9
4.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	10
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen	11
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	11
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	12
5.3. Denkmalschutz	14
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	14
6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	14
6.2. Vorhandene Erschließung	14
6.3. Vorhandene technische Infrastruktur	15
6.4. Entwässerung	15
6.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	15
6.6. Bodenschutz	15
6.7. Hochwassergefährdung	16
6.8. Starkregengefährdung	18
7. Planung	20
7.1. Beschreibung des Vorhabens	20
7.2. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	21
7.2.1. Räumliches Einzugsgebiet	21
7.2.2. Projektrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum	22
7.2.3. Umsatzprognose für die Planvorhaben	23
7.2.4. Umsatzumverteilungen	23
7.2.5. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	24
7.2.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	28
7.3. Grünordnung	29

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der
 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental,
 Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

7.4.	Immissionsschutz	30
7.5.	Verkehrerschließung	30
7.6.	Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan	30
8.	Umweltbericht	32
8.1.	Beschreibung der Planung	32
8.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	32
8.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets	32
8.1.3.	Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	33
8.1.3.1.	Flächenbedarf der Planung	34
8.2.	Übergeordnete Vorgaben	34
8.2.1.	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	34
8.2.2.	Fachrechtliche Unterschützstellung	36
8.2.2.1.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	36
8.2.2.2.	Wasserrechtliche Schutzgebiete	38
8.2.2.3.	Denkmalschutz	40
8.3.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	40
8.3.1.	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	40
8.3.1.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	40
8.4.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	41
8.4.1.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	41
8.4.1.1.	Naturräumliche Gliederung	41
8.4.1.2.	Relief	41
8.4.1.3.	Fläche	41
8.4.1.4.	Geologie und Böden	42
8.4.1.5.	Gewässerhaushalt	42
8.4.1.6.	Klima	45
8.4.1.7.	Biotop- und Artenschutz	45
8.4.1.8.	Landschaftsbild/Bedeutung für die Naherholung	46
8.4.1.9.	Vorhandene Immissionsbelastungen	46
8.4.1.10.	Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen	46
8.4.1.11.	Kultur- und sonstige Sachgüter	47
8.4.2.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
8.5.	Alternativenprüfung	49
8.5.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
8.5.1.1.	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von	

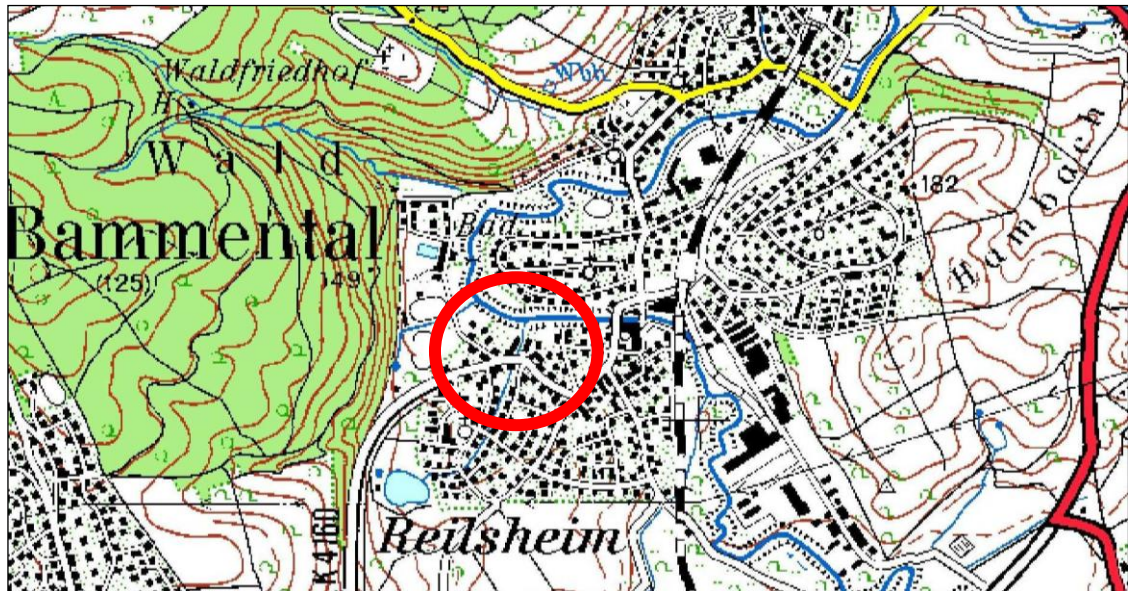
Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der
 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental,
 Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

	Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	50
8.6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	51
8.6.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	51
8.6.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	51
8.6.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	51
8.6.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna	51
8.6.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial	51
8.6.6.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	52
8.6.7.	Auswirkungen auf Menschen	52
8.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	52
8.8.	Zusätzliche Angaben	52
8.8.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	52
8.8.2.	Energie	52
8.8.3.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	52
8.8.4.	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	53
8.8.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	53
8.8.6.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	53
8.8.7.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	54
8.8.8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	54
8.8.9.	Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	54
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil Bammamentals nördlich der Reilsheimer Straße und südlich der Elsenz und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden: durch die Elsenz,
- im Osten: durch die rückwärtige Kante der Grundstücke der Bebauung entlang des Alten Bachwegs,
- im Süden: durch die Reilsheimer Straße (Kreisstraße K 4160),
- im Westen: durch den westlichen Rand der Bebauung eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs, Reilsheimer Straße 52-56.

Der Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich zudem aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung.

2. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung und wesentliche Planungsziele

In Bammental ist an der Reilsheimer Straße mit der Aufgabe des Betriebs eines kartoffelverarbeitenden Unternehmens eine größere gewerbliche Brachfläche entstanden. Nachdem eine ursprünglich geplante Wohnbebauung unter anderem aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung nicht umgesetzt werden

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

konnte, strebt nun ein Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Markts, eines Drogeriemarkts sowie kleinteilig ergänzender Nutzungen auf den Flächen der Anwesen Reilsheimer Straße 52 bis 56 sowie den rückwärtig gelegenen Flächen bis zur Elsenz an. Das Vorhaben dient der räumlichen Verlagerung eines bislang im Ortskern angesiedelten Markts, der am bestehenden Standort nicht entwicklungsfähig ist.

Aus Sicht der Gemeinde Bammental wird durch das Vorhaben somit die örtliche Nahversorgung innerhalb der bebauten Ortslage gesichert und mit dem Drogeriemarkt um ein bislang nicht vorhandenes Angebot ergänzt. Die Planung deckt sich daher mit den gemeindlichen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung.

Für die betreffenden Flächen besteht bislang kein Bebauungsplan. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens fügt sich dieses nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher bedarf das Vorhaben der planungsrechtlichen Absicherung durch einen Bebauungsplan. Angesichts der Großflächigkeit der geplanten Märkte wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch eine als gemischte Baufläche im Bestand dar, welche im nördlichen Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Elsenz liegt. Daher kann die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Somit wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Planerische Zielsetzungen des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd für die Änderung des Flächennutzungsplans sind somit insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem ein Standort für die geplante räumliche Verlagerung eines Vollsortimentmarkts in Bammental sowie die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriemarkts zugelassen wird.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird bislang auf einer Teilfläche von ca. 0,3 ha als Wiesenfläche genutzt. Eine besondere Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung kommt der Fläche angesichts ihrer isolierten Lage im Siedlungsgefüge nicht zu, zumal eine ackerbauliche Nutzung aufgrund

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

der gegebenen Boden- und Grundwasserverhältnisse nur eingeschränkt möglich ist.

Alternative Standorte für den Neubau eines Vollsortimentmarkts und eines Drogeriemarkts stehen in der Ortslage von Bammental nicht zur Verfügung. Standorte an den Ortsrändern scheiden aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus. Zugleich würde eine ersatzlose Aufgabe des Vollsortiment-Markts in der Hauptstraße zu einer erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Nahversorgung führen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird daher zur Umsetzung der Planungsziele als zwingend erforderlich erachtet.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Zentralörtliche Funktion

Der Gemeinde Bammental kommt gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 keine zentralörtliche Funktion zu.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Bezüglich des Einzelhandels trifft der Regionalplan im Kapitel 1.7 folgende Ziel-aussagen zur Einzelhandelsentwicklung:

- Z 1.7.2.1: Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.
- Z 1.7.2.2: Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig.
 Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.
- Z 1.7.2.3: Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.
- Z 1.7.2.4: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

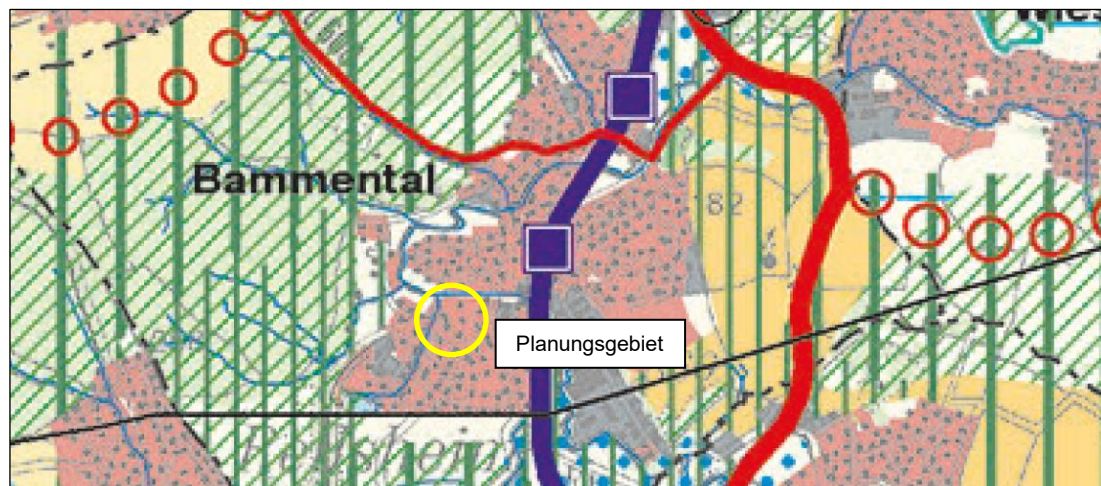
- Z 1.7.2.5: Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.
- Z 1.7.2.6: Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur an integrierten Standorten von Oberzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen hierfür auch Mittelzentren in Betracht, sofern die raumordnerischen Zielvorgaben gemäß Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 eingehalten werden.
- Z 1.7.3.1: In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.
- Z 1.7.3.2: Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.
- Z 1.7.3.3: Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.
- Z 1.7.4.1: Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

- G 1.7.4.2: Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz.
Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.
- G 1.7.4.3: Die Städte und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar sollen zur Stabilisierung ihrer innerstädtischen Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen sowie zur Sicherung der Nahversorgung in Abstimmung mit der Regionalplanung kommunale/interkommunale Einzelhandelskonzepte erarbeiten.
Auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten sollen alle Bebauungspläne mit GE- bzw. GI-Festsetzungen an die jeweils aktuelle Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Flächenbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Da es sich bei einer Einzelhandelsnutzung um eine Wohnfolgenutzung handelt, stehen flächenbezogene Vorgaben der Raumordnung der Planung nicht entgegen.



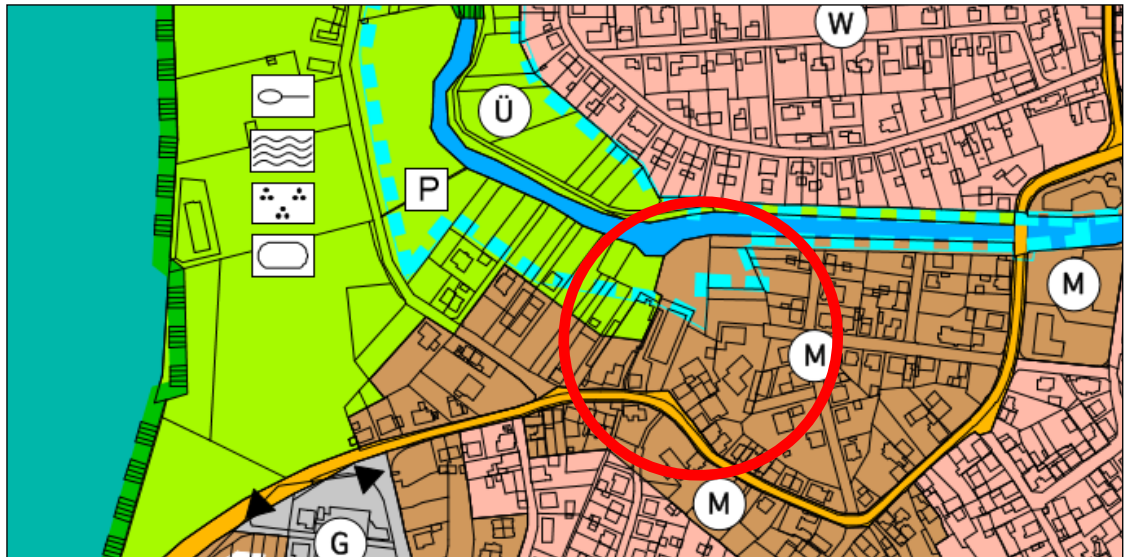
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd in der Fassung der zweiten Fortschreibung, die im Mai 2011 genehmigt wurde,

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dar, welche im nördlichen Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Elsenz liegt.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd, Stand 10.05.2010

4.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Das Plangebiet kann somit, soweit es bereits bebaut ist, dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Einfügung bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Gebietscharakter. Dieser ist im Plangebiet jedoch nicht eindeutig zu bestimmen.

Die bislang als Wiesenflächen genutzten Teilbereiche sind planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Bauliche Vorhaben sind im Außenbereich – von wenigen privilegierten Vorhaben abgesehen – in der Regel unzulässig.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich mehrere naturschutzrechtliche Schutzgebiete.

Naturpark Neckar-Odenwald

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Gemarkung der Gemeinde Bammental, im Naturpark Neckar-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald umfasst die walddreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

Aus der Lage im Naturpark Neckar-Odenwald ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen baulichen Entwicklung des Gebiets.

Pauschal geschützte Biotope

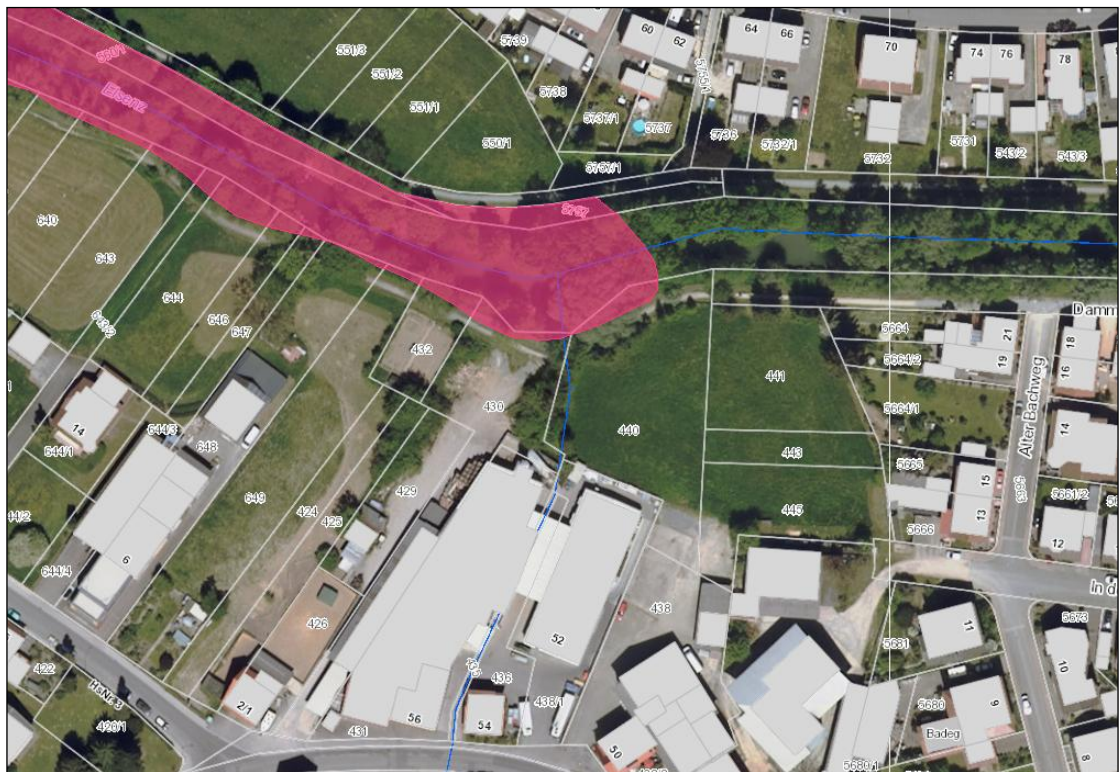
Am nördlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich ein pauschal geschütztes Biotop:

Offenlandbiotop Naturnaher Bachlauf der Elsenz

Das Biotop ist nach Bundesnaturschutzgesetz als Auwald sowie als natürlicher oder naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation geschützt.

Vom Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg wird das Biotop wie folgt beschrieben: „Sehr großes linienhaftes Biotop mit biotopvernetzenden Qualitäten, guter Ausbildung und wichtigen prägenden Eigenschaften für das Landschaftsbild gewässerbegleitender Auwaldstreifen auf den Böschungen, aus älteren Gehölzen aufgebaut, v.a. Weiden-Arten, Esche, teils Ahorn-Arten und Hybrid-Pappel, Hasel und Rotem Hartriegel, z.T. mit angepflanzten Apfel- und Birnbäumen, teils mit dichteren, teils mit lückigeren Abschnitten, in Wassernähe stellenweise vorgelagerte Strauchweiden (Grau-Weide); ausdauernde Ruderalflur frisch feuchter Standorte in gehölzfreien Bereichen hier v.a. mit Brennessel, Kratzbeere, Indischem Springkraut und Mädesüß, teils von Zaun-Winde durchsetzt, stellenweise größere Abschnitte mit Japanischem Staudenknöterich“.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilshheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Pauschal geschütztes Biotop im Bereich des Planungsgebiets

Durch die Planung wird nicht in das pauschal geschützte Biotop eingegriffen.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiet

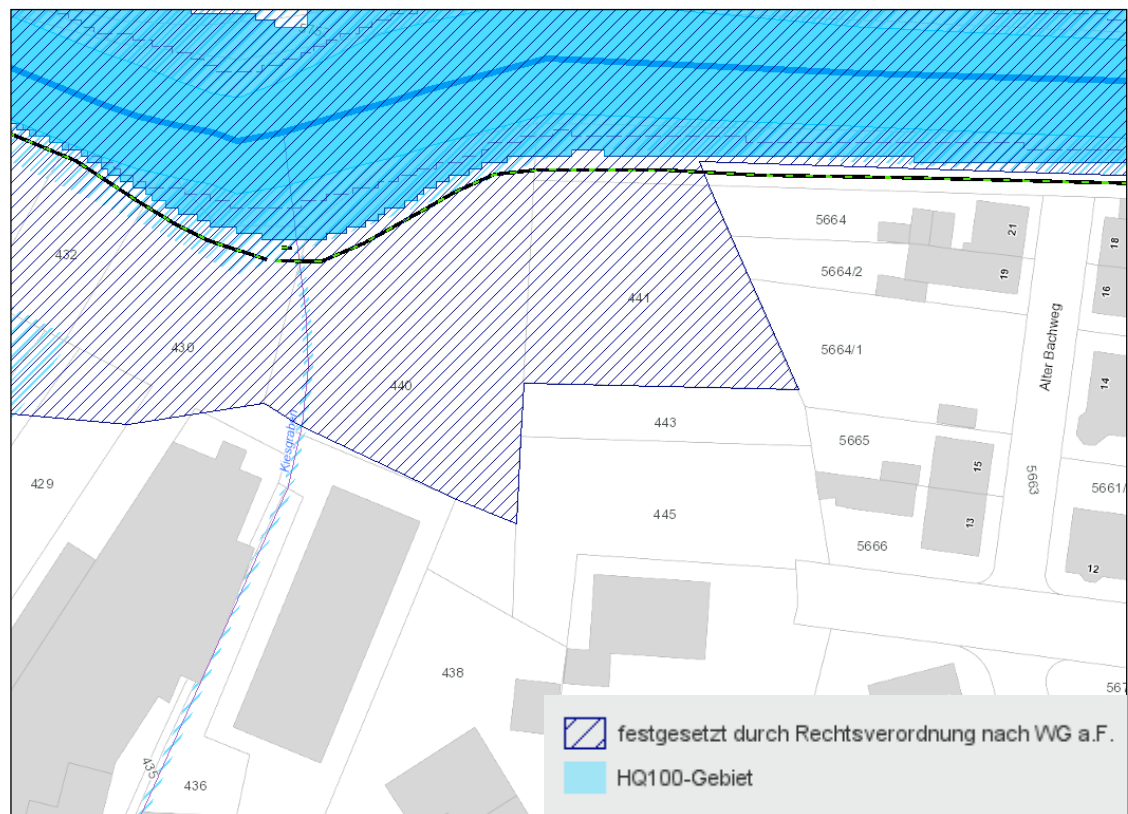
Der nördliche Teil des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Elsenz.

Die Abgrenzung der förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete erfolgt gemäß Wasserhaushaltsgesetz auf Grundlage der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen. Eine Überflutungsgefährdung liegt jedoch tatsächlich nicht vor.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Im weiteren Verfahren ist

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

daher mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, ob trotz der Lage außerhalb tatsächlich überflutungsgefährdeter Flächen ein wasserrechtlicher Ausnahmeantrag zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich erforderlich wird.



Überschwemmungsgebiet

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Plangebietes verläuft die Elsenz. Gemäß § 38 WHG bzw. § 29 Landeswassergesetz (WG) ist im Gewässerrandstreifen unter anderem verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

Gemäß § 29 Landeswassergesetz (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind lediglich Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Der Gewässerrandstreifen wird in der vorliegenden Planung durch den unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan gelegenen Dammweg von einer Bebauung freigehalten.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Süden Bammentals südlich der Elsenz. Östlich und südlich der für eine Neubebauung in Betracht kommenden Flächen befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzel-/ Doppel- und Reihenhäusern. Westlich der Straße Alter Bachweg besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Stallungen für Rinder und Schweinen.

Im westlichen Bereich befinden sich nördlich der Reilsheimer Straße die zwischenzeitlich aufgegebenen Lager- und Betriebshallen eines Kartoffelveredelungsbetriebs nördlich der Reilsheimer Straße. Westlich daran anschließend bestehen ein größerer Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge, eine kleine Stallung mit Pferdekoppel sowie eine Scheune.

Im Norden des Plangebietes befindet sich südlich der Elsenz eine größere Wiesenfläche mit einzelnen randlichen Gehölzbeständen.

Östlich und südlich um das Plangebiet sowie nördlich über der Elsenz schließt sich die Wohnbebauung der Gemeinde an das Plangebiet an. Ungefähr 400 m westlich des Plangebietes beginnt eine Waldfläche.

6.2. Vorhandene Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Süden über die Reilsheimer Straße und von Osten über die Straße Alter Bachweg / In den Brunnenwiesen. Die Straßen weisen einen für eine ergänzende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

Der Ausbau der Straße In den Brunnenwiesen endet derzeit auf Höhe der Grundstücke Alter Bachweg 11 bzw. 13. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht damit derzeit kein öffentlicher Zugang. Faktisch sind die rückwärtigen Flurstücke durch die unbefestigte Weiterführung der Straße In den

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Brunnenwiesen sowie über den Hof des Wohnhauses Reilsheimer Straße 50 zu erreichen.

6.3. Vorhandene technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der südlich angrenzenden Reilsheimer Straße und der östlich angrenzenden Straße Alter Bachweg bereits weitestgehend erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse für die Gemeinde sind nicht erkennbar. Die bestehende Trafostation an der Reilsheimer Straße ist zu erhalten.

6.4. Entwässerung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden – soweit sie bebaut sind – über die bestehende Ortskanalisation entwässert.

Durch das Planungsgebiet verläuft der Kiesgraben, der südlich der Reilsheimer Straße gefasst wird und von dort bis kurz vor seiner Mündung in die Elsenz verrohrt geführt wird.

6.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebiets liegt zwischen der Reilsheimer Straße im Süden und der Elsenz im Norden. Östlich grenzen Wohngebäude und Scheunen mit Gärten an das Gebiet. Westlich befinden sich weitere Wohngebäude, sowie Pferdeställe in direkter Nachbarschaft. Die südliche Hälfte der Planungsgebietes ist weitgehend versiegelt und mit Gebäuden bestanden. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Wiesenfläche. Gehölze befinden sich fast ausschließlich im nördlichen und westlichen Randbereich der Wiesenfläche. Durch das Gebiet läuft der Kiesgraben, der größtenteils verrohrt ist. Die Elsenz grenzt direkt im Norden an das Planungsgebiet.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets mit einer alten Bestandsbebauung und einer großen, zusammenhängenden Freifläche im Norden des Plangebiets kann das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von heimischen Vogelarten, Eidechsen sowie von geschützten Fledermausarten, nicht ausgeschlossen werden. Daher muss zur Planung ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt werden.

(wird nach Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt)

6.6. Bodenschutz

Gemäß der geologischen Übersichtskarte (Blatt Stuttgart-Nord) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Grenzbereich des Löß und Lößlehms zu den aus

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

sandigen, tonigen Schluffen sowie aus jung umgelagerten Sanden und Kiesen aufgebauten fluviatilen Ablagerungen. Der Löß und die Lößlehme bestehen überwiegend aus hellgraugelben, kalkreichen Schluffen und sandigen, kalkfreien Verwitterungslehmen und dem Hangschutt.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im Norden des Plangebiets im Bereich der zugehörigen Grünfläche sowie im Bereich der Gartenflächen im Süden und Osten. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden. Zudem sind Bodenveränderungen durch die Verfüllung eines früheren Verlaufs der Elsenz bekannt.

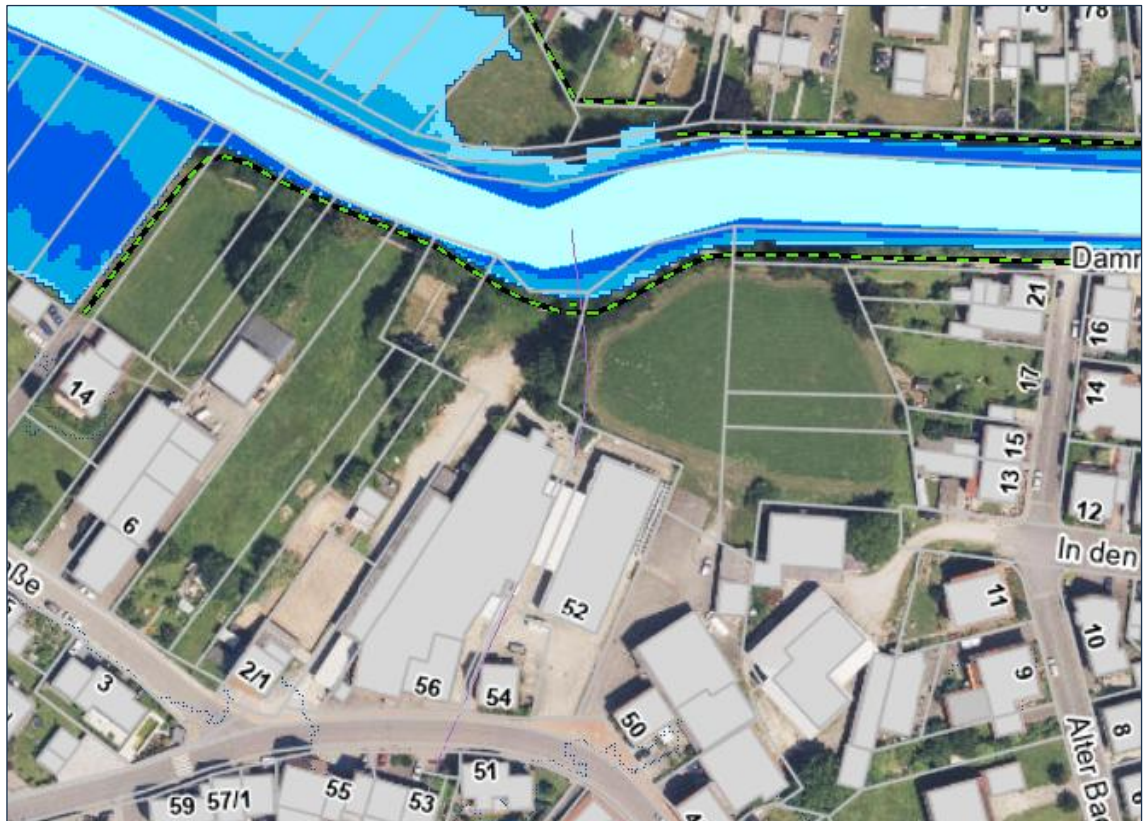
(wird nach Vorlage eines Bodengutachtens ergänzt)

6.7. Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Fläche, die bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ100-Gebiet) überflutet werden.

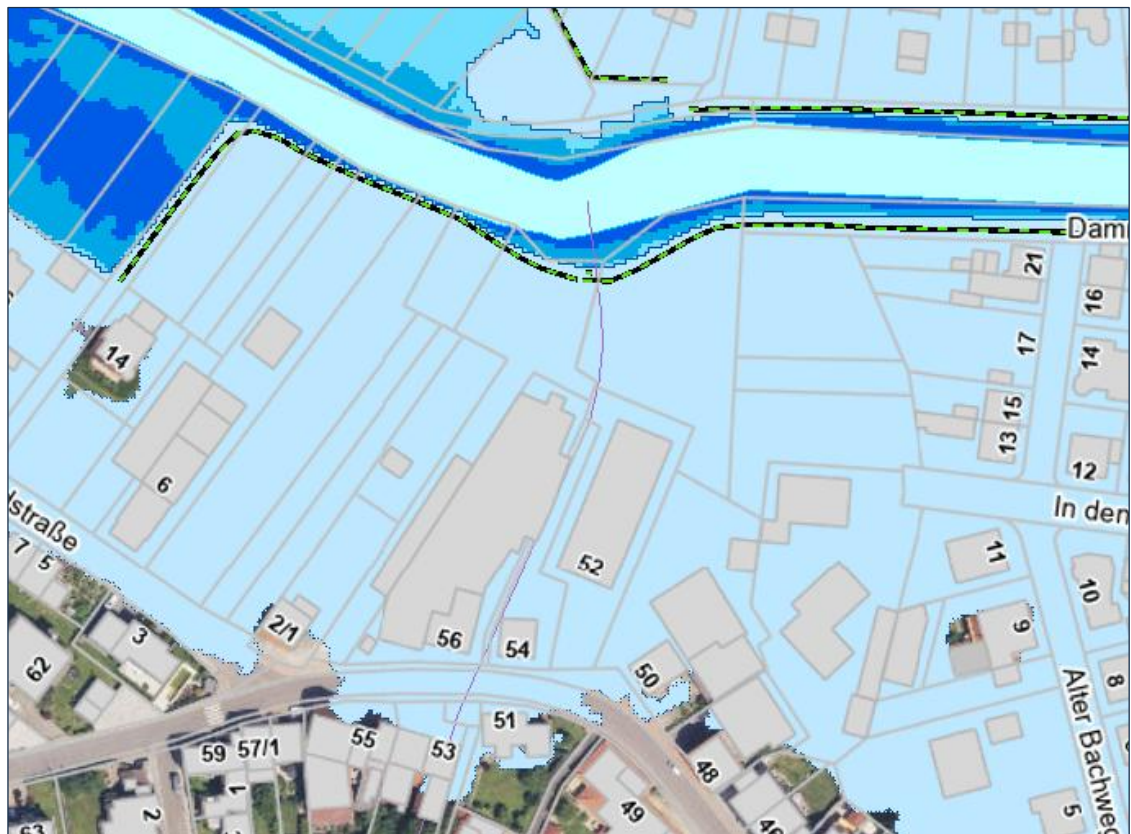
Bei einem extremen Hochwasser ist jedoch das gesamte Plangebiet von einer Überflutungsgefährdung betroffen. Der Wasserspiegel steigt dann auf bis zu 127,4 m über NHN an. Die Überflutungstiefe beträgt dann im Bereich der Wiesenflächen bis zu 1,00 m und im Bereich der vorhandenen Bebauung bis zu 0,2 m.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQ100. Aus: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

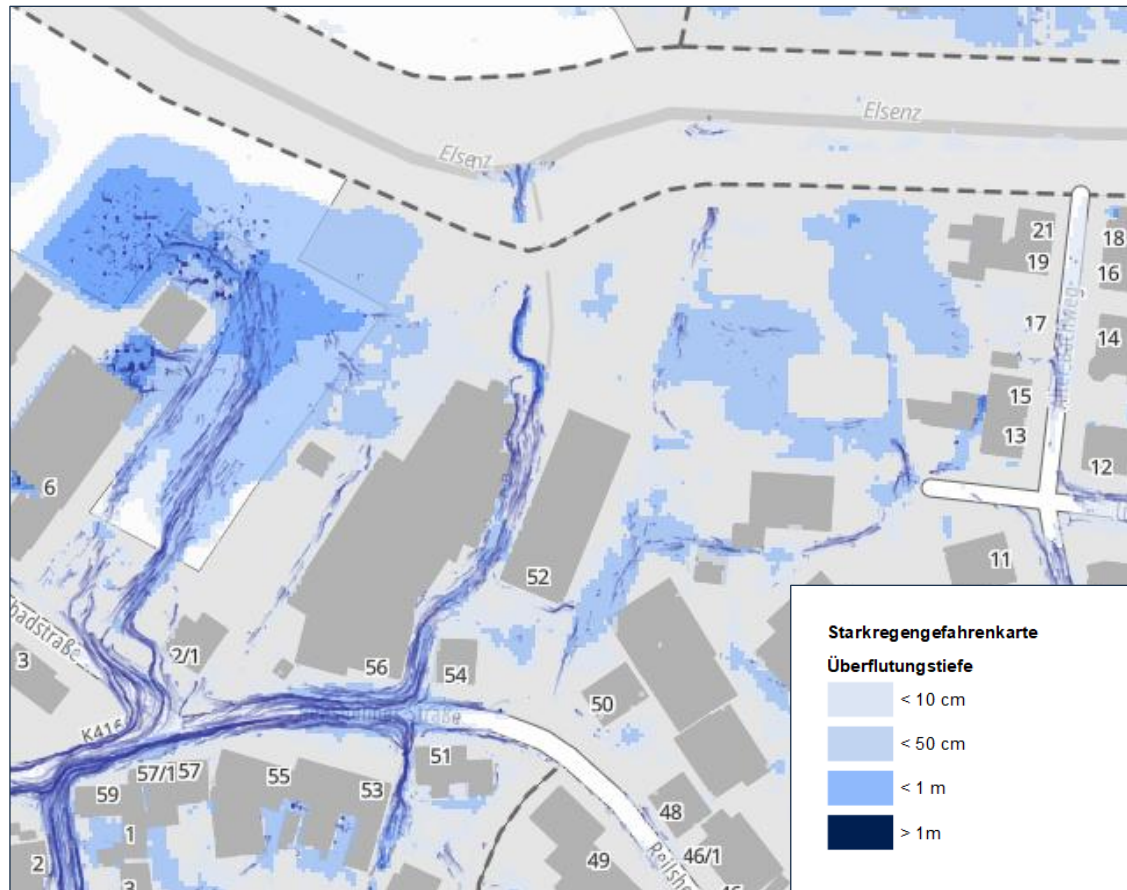


Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQextrem. Aus: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

6.8. Starkregengefährdung

Die Kommunen des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd (GVV) haben in interkommunaler Zusammenarbeit von 2018 bis 2020 Untersuchungen zum Starkregenrisiko durchgeführt. Die Starkregengefahrenkarten wurden für drei Starkregenszenarien simuliert und grenzübergreifend die Risiken analysiert, um darauf aufbauend Maßnahmen für die nächsten Jahre zu entwickeln.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des GVV Neckargemünd, außergewöhnliches Regenereignis. Aus: <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/gvv-neckargemuend/>

Die Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung unterliegen demnach einer Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen. Es kommt insbesondere zu Durchflüssen der Reilsheimer Straße in Richtung Elsenz, aber auch zu einem Einstau in den tiefer liegenden Bereichen von bis zu 1,00 m Tiefe.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

7. Planung

7.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben sollen im Bammentaler Ortsteil Reilsheim an der Reilsheimer Straße 52 – 54 ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt des Betreibers Edeka mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche, einschließlich Backshop, sowie ein Drogeriefachmarkt des Betreibers Rossmann mit maximal 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt werden. Ergänzend ist eine ca. 250 m² große Fläche für eine noch un-spezifizierte Nutzung geplant. Angedacht ist hier eine Praxis-, Büro- oder Ladennutzung.

Bei dem Supermarkt handelt es sich um eine Verlagerung des Bammentaler EDEKA-Marktes am Standort Hauptstraße 66. Der Markt wirtschaftet bislang in der Ortsmitte von Bammental in beengten und unzeitgemäßen Räumen. Er belegt dort, einschließlich Backshop, eine Verkaufsfläche von ca. 900 m². Mit der geplanten Verlagerung des Markts würde somit bei dem Anbieter ein Verkaufsflächen-Zuwachs um max. 700 m² entstehen.

Einen Drogeriemarkt gibt es bisher in der Gemeinde Bammental nicht. Bei der Planung von Rossmann handelt es sich also um eine echte Neuansiedlung.

Den Märkten vorgelagert wird eine gemeinsam Stellplatzanlage. Diese soll ca. 127 Stellplätze umfassen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt vorrangig von der Reilsheimer Straße aus. Ob eine ergänzende Ausfahrt Richtung der Straße „In den Brunnenwiesen“ vorgesehen wird, wird erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

Zum Altstandort an der Hauptstraße liegen derzeit keine konkreten Pläne zur Nachnutzung vor. Aufgrund der baulichen Situation des bestehenden Gebäudes und der Wettbewerbssituation in Bammental und in den Nachbarkommunen ist eine Nachnutzung durch einen neuen Lebensmittelmarkt eher unwahrscheinlich. Denkbar wäre eine Verlagerung des Bammentaler Netto- Marktes, welcher an der Bahnhofstraße nur ca. 600 m² Verkaufsfläche belegt und daher schon lange ein größeres Ladenlokal sucht.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Lageplan des geplanten Vorhabens. Planungsgesellschaft Dipl.-Bauingenieur Jürgen Machmeier Dipl.-Ing. Architektin Daniela Kretz, Stand 06.03.2026

7.2. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Prüfung der Auswirkungen der Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung wurde durch den Vorhabenträger bereits frühzeitig eine Auswirkungenanalyse bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA beauftragt. Die „Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmарktes und eines Rossmann-Drogeriemarktes in Bammental, Reilsheimer Straße“ vom 25.03.2025 bildet im Folgenden die Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.

7.2.1. Räumliches Einzugsgebiet

Das räumliche Einzugsgebiet gibt den Bereich an, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen der Verbraucher an den Planstandort zu rechnen ist. Bei der Abgrenzung und Einteilung des Einzugsgebiets des erweiterten Lebensmittelmарktes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

- Projektkonzeption (Sortimentsstruktur, Betriebstyp, Verkaufsflächendimensionierung der geplanten Märkte, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Attraktivität der Betreiber) und daraus abzuleitende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- Erreichbarkeit des Planstandortes, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit von Lebensmittel- und Drogeriemärkten)
- Strukturdaten des Untersuchungsraums (Bevölkerungsschwerpunkte, Siedlungsstrukturen, Pendlerbeziehungen, Standorte überörtlicher Versorgungseinrichtungen usw.) sowie grundsätzliche Einkaufsorientierung der Verbraucher im Untersuchungsraum
- Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren sind als Einzugsgebiet des Vorhabens die Gemeinde Bammental sowie der Leimener Stadtteil Gauangelloch zu bestimmen.

- Als Zone I des Einzugsgebietes ist die Gemeinde Bammental einzustufen. Insgesamt umfasst das Bevölkerungspotenzial der Gemeinde Bammental derzeit ca. 6.280 Einwohner.
- Als Zone II des Einzugsgebietes ist der Leimener Stadtteil Gauangelloch einzuordnen. Hier ist angesichts der Distanzen zu alternativen Einkaufsstandorten noch von regelmäßigen Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auszugehen, wegen der bestehen den Verflechtungen zur Leimener Kernstadt aber von einer geringeren Einkaufsintensität als in Bammental. In diesem Stadtteil leben derzeit ca. 2.460 Einwohner.

Mögliche gelegentliche Einkaufsbeziehungen zum Planstandort aus anderen Orten (z. B. durch Arbeitspendler, gelegentliche Einkäufer aus Schatthausen) werden in der weiteren Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

7.2.2. Projektrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum

Nach einer Berechnung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, die auf Daten des statistischen Bundesamtes sowie GMA-Statistiken basiert, betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Deutschland im Jahr 2024 pro Kopf etwa 6.864 €. Für das im Gutachten relevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment betragen die Ausgaben im Jahr 2024 etwa 2.935 € pro Kopf. Für einen Drogeriemarkt ist in seinem Kernsortiment (Droge-waren, Kosmetik, Körperpflegeartikel) ein jährlicher Ausgabebetrag von ca. 450 € zu veranschlagen.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Das lokale Kaufkraftniveau des Einzugsgebietes liegt gegenüber dem Bundesdurchschnitt in Bammental auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau von 102,1 (Bundesdurchschnitt = 100,0), in Leimen jedoch leicht darunter (96,4). Damit ergibt sich im Einzugsgebiet des Vorhabens ein vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 29,7 Mio. € (darunter ca. 25,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und ca. 4,0 Mio. € für Drogeriewaren).

7.2.3. Umsatzprognose für die Planvorhaben

Der geplante Supermarkt konkurriert im Untersuchungsraum mit einer Vielzahl leistungsstarker Anbieter. Der geplante Drogeriemarkt findet hingegen im Einzugsgebiet keine direkten Wettbewerber vor. Der geplante Lebensmittelmarkt könnte daher von Zuführungseffekten zum Drogeriemarkt profitieren. Unter Berücksichtigung dessen sowie der Überlagerung des Einzugsgebietes durch leistungsstarke Wettbewerbsstandorte (v. a. Neckargemünd, Leimen, Meckesheim) können für die beiden Märkte im Einzugsgebiet Marktanteile von max. 35 % in Bammental und max. 25 % in Gauangelloch angesetzt werden. Für Streukunden ist aufgrund der Lage abseits von Arbeitsplatzschwerpunkten und viel befahrenen Bundes- oder Landesstraßen ein Umsatzanteil von max. 10 % anzusetzen.

Auf Grundlage der gegebenen Bedingungen ergibt sich somit laut GMA für die Planung am Standort eine Umsatzerwartung von max. 11,7 Mio. €. Davon entfallen

- ca. 7,0 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 3,7 Mio. € auf Drogeriewaren
- ca. 1,0 Mio. € auf übrige Randsortimente (u. a. Haushaltswaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Fotobedarf)

Rund 71 – 72 % der Umsatzerwartung (ca. 8,3 Mio. €) wird mit Kunden aus der Standortkommune Bammental erzielt.

Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche von max. 2.400 m² errechnet sich aus der Umsatzprognose eine Flächenproduktivität von max. 4.850 € je m² Verkaufsfläche. Dies liegt etwas unter dem Durchschnitt von EDEKA-Supermärkten und Rossmann-Drogeriemärkten. Angesichts der begrenzten Einwohnerzahl im Einzugsgebiet, der Lage an einem Solitärstandort abseits von regionalen Hauptverkehrsstraßen sowie der leistungsstarken Wettbewerber im Untersuchungsraum sind für das Vorhaben keine höheren Umsatzleistungen absehbar. Grundsätzlich wird der Prognoseumsatz aber laut GMA für den wirtschaftlichen Betrieb der beiden Märkte ausreichen.

7.2.4. Umsatzumverteilungen

Laut GMA ist im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umverteilungsquote
Bammental*	2,3	23,5	9 – 10 %
... davon im ZVB Ortsmitte*	0,1 – 0,2	3,2	4 – 5 %
Neckargemünd	0,9	48,6	1 – 2 %
... davon im ZVB Innenstadt	n. n.	1,6	n. n.
Leimen	0,6	69,9	< 1 %
... davon im ZVB Innenstadt	n. n.	3,1	n. n.
... davon im Stadtteil Gauangelloch	n. n.	0,5	n. n.
... dav. an anderen Standorten im Stadtgebiet	0,6	66,3	< 1 %
Meckesheim	0,3	36,8	1 %
... davon im zentralen Versorgungsbereich	---	---	---
Gaiberg	0,2	5,0	3 %
... davon im zentralen Versorgungsbereich	---	---	---
Mauer	0,1	6,9	1 – 2 %
... davon im zentralen Versorgungsbereich	---	---	---
Wiesloch	0,2	72,1	n. n.
... davon im ZVB Innenstadt	0,1	29,8	n. n.
... davon im Stadtteil Schatthausen	n. n.	1,1	n. n.
... dav. an anderen Standorten im Stadtgebiet	0,1	41,2	n. n.
Sonstige Standorte / Onlinehandel	0,6		n. n.
Insgesamt	5,2		

* = ohne bestehenden EDEKA-Markt inkl. Backshop
ZVB = Zentraler Versorgungsbereich
--- = keine Umsätze bzw. Umsatzverluste, da faktisch kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden
n. n. = nicht mehr nachweisbar / unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze von 0,05 Mio. € bzw. unter 0,5 %
GMA-Berechnungen 2026 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Umsatzumverteilungen als Folge des Vorhabens in Bammental, Reilsheimer Straße (Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Aus: „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines EDEKA-Lebensmittelmарktes und eines Rossmann-Drogeriemarktes in Bammental, Reilsheimer Straße“ vom 25.03.2025, S. 25.

7.2.5. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- Es ist davon auszugehen, dass die Neuansiedlung eines Supermarktes und Drogeriemarktes am Planstandort Umsatzrückgänge insbesondere bei Wettbewerbern in Bammental, Neckargemünd, Leimen, Meckesheim und Gaiberg auslösen wird, wo die Bevölkerung im Einzugsgebiet bisher wesentliche Teile ihrer Lebensmittel- und Drogeriewareneinkäufe erledigt. Im geringen Umfang

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

werden auch Wettbewerbsstandorte in Wiesloch und Heidelberg sowie Online-Anbieter (v. a. von Drogerie- und Parfümeriewaren) von dem Vorhaben betroffen sein.

- In Bammental ist bei der Realisierung des Vorhabens an der Reilsheimer Straße von positiven Wirkungen für die örtliche Nahversorgungsstruktur auszugehen, da der geplante Supermarkt und Drogeriemarkt wichtige Nahversorgungsfunktionen erfüllen und bestehende Versorgungslücken im Südteil von Reilsheim schließen werden.
- Das Vorhaben löst in der Gemeinde aber auch erhebliche Umsatzzumlenkungen zu Lasten der Bestandsanbieter aus. Die im Worst Case für Bammental prognostizierten Umsatzzumlenkungen von ca. 2,3 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren entsprechen einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 9 – 10 %. Hier betreffen die Auswirkungen der Planung v. a. den konkurrierenden Supermarkt REWE, aber auch die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto. Die strukturprägenden Anbieter REWE und Aldi sind leistungsstark und haben bisher überdurchschnittlich hohe Umsätze erzielt. Um ihre gute Marktposition zu erhalten, führen sie derzeit Modernisierungen durch. Auch aus wettbewerbsstrategischen Gründen ist für REWE und Aldi nicht von einer Betriebsschließung auszugehen. Netto an der Bahnhofstraße dagegen wirtschaftet auf kleiner Fläche an einem suboptimalen Standort, sodass für diesen Anbieter dort generell eine mittelfristige Schließungsgefahr festzustellen ist (auch unabhängig vom Vorhaben). Durch die Verlagerung von EDEKA könnte Netto allerdings auch profitieren und verstärkt Kunden aus den fußläufig erreichbaren Bereichen des Ortsteiles Bammental anziehen.
- In Bezug auf die verbleibenden Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Bammentaler Ortsmitte (Naturkostmarkt, Getränkemarkt, Bäckereifiliale, Metzgereien, Weingeschäft, Apotheke und Reformwaren) ist nach dem Wegzug des Magnetbetriebs EDEKA zwar von einer schwierigeren Situation auszugehen, jedoch sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen einzelner Anbieter zu erwarten. Die Anbieter an der Hauptstraße können nach wie vor von ihrer zentralen Lage im Ortsgebiet sowie den Zuführungseffekten durch öffentliche Einrichtungen und Schulen profitieren. Für einzelne Anbieter, v. a. den Bäcker, ist sogar von Umsatzzuwächsen in Folge des Wegzugs von EDEKA mit seinem Backshop auszugehen. Die für die Ortsmitte berechnete Umsatzzumverteilungsquote von max. 4 – 5 % stellt einen Worst Case dar; sie liegt weit unterhalb des Anhaltswertes für städtebauliche Beeinträchtigungen.
- In Neckargemünd wird das Vorhaben zu Umverteilungswirkungen von max. 0,9 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren führen. Im Verhältnis zum Bestandsumsatz ergibt sich eine Umverteilungsquote von durchschnittlich 1 – 2 %. Betroffen ist in Neckargemünd hauptsächlich der EDEKA-Supermarkt an der Karl-Landsteiner-Straße, außerdem auch die Märkte REWE, Aldi, Lidl und dm in Kleingemünd (alle in Ortsrandlage an der B 45). Bei den Lebensmitteldiscountern Penny und Netto sind nur geringe Umsatzrückgänge absehbar. Im Höchstfall errechnet

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

sich eine Umverteilungsquote von max. 3 % (EDEKA, dm). Da die strukturprägenden Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt alle modern aufgestellt sind und überwiegend auch von Agglomerationsvorteilen mit anderen Anbietern im Nahumfeld profitieren können (ausgenommen EDEKA und Penny), sind in Neckargemünd insgesamt keine Bestandsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern zu erwarten. In der Neckargemünder Altstadt, wo keine typischen Lebensmittelmärkte oder Drogerieanbieter ansässig sind, ist im Fall der Vorhabenrealisierung ein Umsatzrückgang von unter 0,1 Mio. € absehbar. Bestandsgefährdungen im zentralen Versorgungsbereich sind hieraus nicht abzuleiten.

- In der Stadt Leimen ist in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren mit Umverteilungen in Höhe von max. 0,6 Mio. € (durchschnittlich unter 1 %) zu rechnen. Als nächstgelegene Wettbewerber werden v. a. dm / REWE / Lidl / Denns) am Fachmarktstandort Stralsunder Ring betroffen sein. Im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote für die Kernsortimente auf weit unter 1 %, da hier keine in das Umland ausstrahlenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkte ansässig sind. Alle strukturprägenden Anbieter sind hinreichend leistungsstark und profitieren an ihren Standorten zumeist auch von Agglomerationsvorteilen bzw. Zuführungseffekten durch weitere Anbieter. Bestandsgefährdungen in der Kernstadt oder in St. Ilgen können ausgeschlossen werden.
- Im Leimener Stadtteil Gauangelloch, der angesichts seiner Nähe zum Planstandort noch zum Einzugsgebiet des Vorhabens zu rechnen ist, sind mit Ausnahme einer Bäckereifiliale keine Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen zum Vorhaben vorhanden. Der Bäckerei als einziges Lebensmittelgeschäft steht im Stadtteil mit seinen mehr als 2.400 Einwohnern ein ausreichendes Einwohnerpotenzial und eine günstige Wettbewerbssituation zur Verfügung. Aufgrund der Distanz zur Leimener Kernstadt orientiert sich die Bevölkerung von Gauangelloch schon heute zum Einkauf teilweise nach Bammental, was durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Supermarktes mit integriertem Backshop nur geringfügig verstärkt werden dürfte. Von einer Gefährdung der Gauangellocher Bäckerei als Folge der Vorhabenrealisierung ist daher nicht auszugehen.
- In Meckesheim ergibt sich aus der prognostizierten Umsatzumverteilung von insgesamt max. 0,3 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren eine Umverteilungsquote von ca. 1 % im Durchschnitt. Betroffen sind in erster Linie Anbieter in den Gewerbegebieten Bühlweg (dm, Lidl, Aldi) und Zizenhausen Straße (REWE, Penny). Im Höchstfall beläuft sich der Umsatzrückgang bei einzelnen Lebensmittel- oder Drogeriemärkten auf knapp 2 %. Gefährdungen dieser Magnetbetriebe sind angesichts ihrer Leistungsstärke auszuschließen. Ein städtebaulich integrierter zentraler Versorgungsbereich mit einem verdichteten Einzelhandels- und Versorgungsbesatz ist in Meckesheim nicht vorhanden.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

- Heidelberg verfügt als größte Stadt, Einzelhandelsschwerpunkt und wichtigster Arbeitsort im weiteren Untersuchungsraum über ein vielfältiges Angebot an Lebensmittel- und Drogeriemärkten. Dem entsprechend groß sind die Umsatzzuflüsse aus den umliegenden Kommunen, auch aus Bammental und benachbarten Kommunen. Die von dem Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen (insgesamt max. 0,4 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren) werden nur zum Teil auf zentrale Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) entfallen, sondern hauptsächlich auf Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Gewerbegebietslagen von Rohrbach. Auf gesamtstädtischer Ebene und für alle zentralen Versorgungsbereiche errechnet sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von unter 1 %. An keiner Stelle ist mit Geschäftsaufgaben zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf die Angebotsvielfalt in zentralen Versorgungsbereichen, die Versorgungsstruktur und zentralörtliche Funktion von Heidelberg werden sich nicht ergeben.
- Weitere nennenswerte Umverteilungen in den Kernsortimenten entfallen auf Wettbewerber in Gaiberg (Nahrungs- und Genussmittel + Drogeriewaren max. 0,2 Mio. €; durchschnittlich ca. 3 % Umverteilung) und Wiesloch (max. 0,2 Mio. €; durchschnittlich unter 1 %). Betroffen sind ganz überwiegend die dortigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Alle strukturprägenden Nahversorger sind gut aufgestellt und entsprechend leistungsstark. Daher sind keine Gefährdungen von Magnetbetrieben oder der dortigen Nahversorgungsstrukturen absehbar. In der Innenstadt von Wiesloch verteilen sich mögliche Auswirkungen auf verschiedene Anbieter; die dortigen Umsatzumverteilungsquote bleibt daher unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit. Wesentliche Auswirkungen auf den Bestand und die Angebotsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich von Wiesloch werden aus dem Vorhaben nicht entstehen.
- In den Nachbargemeinden Wiesenbach und Mauer sind nur geringe Umsatzverluste zu erwarten (jeweils max. 0,1 Mio. € bzw. max. 1 %). Sie beziehen sich auf die dortigen Lebensmittelmärkte EDEKA in Wiesenbach und REWE in Mauer. In diesen Größenordnungen ist nicht mit Geschäftsaufgaben zu rechnen. In beiden Gemeinden werden ihre strukturprägenden Nahversorger durch das Vorhaben nicht gefährdet. Ein zentraler Versorgungsbereich, in dem solche Funktionen idealtypisch in der Ortsmitte gebündelt werden sollten, existiert weder in Wiesenbach noch in Mauer.
- Bezüglich der zu erwartenden Randsortimente (z. B. Heimtierbedarf, Haushaltswaren, Fotoprodukte, Schreib- und Spielwaren) ist davon auszugehen, dass davon v. a. andere Drogerie- und Lebensmittelmärkte betroffen sein werden, welche ähnliche Produkte vertreiben wie der geplante Supermarkt und Drogeriemarkt. Im geringen Umfang könnten sich Umsatzrückgänge auch bei Multisortimentsmärkten oder Fachmärkten für Textilien, Einrichtung oder Heimtierbedarf ergeben. Spezialisierte Fachgeschäfte für Haushaltswaren, Schreibwaren, Heimtierbedarf, Fotoprodukte oder Schreibwaren werden

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

dagegen nur in geringem Umfang Umsatzverluste hinnehmen müssen (auch weil es im Einzugsgebiet keine solche Fachgeschäfte gibt). Die Auswirkungen der mit Randsortimenten zu erwartende Umsätze werden sich auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen (auch auf den Onlinehandel). Bei einzelnen Betrieben werden eventuelle Umsatzumverteilungswirkungen sehr gering ausfallen und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung kaum noch nachweisbar sein. Erhebliche negative Auswirkungen, etwa Gefährdungen von Fachanbietern von Nonfood-Waren, sind vollständig auszuschließen.

Zusammenfassend ist laut GMA festzuhalten, dass die in Bammental geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (einschließlich Backshop) mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriefachmarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche am Planstandort Reilsheimer Straße 52 – 54 nur in Bammental selbst zu signifikanten Umsatzumverteilungswirkungen führen wird (ca. 9 – 10 % in den Kernsortimenten). In anderen Kommunen sind deutlich geringere Umsatzumverteilungen zu erwarten (zwischen < 1 % und max. 3 %). Angesichts der Leistungsstärke der vorhandenen Anbieter ist auch in Worst-Case-Betrachtung nicht von Betriebsschließungen als unmittelbare Folge der Vorhabenrealisierung auszugehen. Hierbei sind auch wettbewerbsstrategische Gründe anzuführen. Wesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf städtebaulich schützenswerte Lagen sind aus dem Vorhaben nicht zwingend abzuleiten.

7.2.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch das Vorhaben weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der im Landesentwicklungsplan und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankerten raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens befindet sich in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion. In solchen Gemeinden kommen Einzelhandelsgroßprojekte dann in Betracht, wenn das Vorhaben nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Das Vorhaben dient zum einen der Sicherung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters, zum anderen der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes. Ein Drogeriemarkt fehlt in der Gemeinde; der nächste liegt ca. 7 – 8 km entfernt. Mit seiner Ansiedlung würde sich für die Bevölkerung im Einzugsgebiet die

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

wohnnortnahe Grundversorgung deutlich verbessern. Die übrigen Zielvorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels werden von der Planung eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des Vorhabens bezieht sich im Kern auf die Standortkommune Bammental. Rund 71 – 72 % der Umsatzerwartung stammt aus dem eigenen Gemeindegebiet. Weitere Umsatzzuflüsse kommen aus dem Nachbarort Gauangelloch, da dieser Leimener Stadtteil keine eigenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte besitzt und eine weite Distanz zur eigenen Kernstadt Leimen aufweist (rund 8 – 10 km). Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert (ca. 30 % Umsatzanteil aus Räumen außerhalb des zugeordneten Verflechtungsbereiches) wird nicht überschritten.

Beeinträchtungsverbot

Es ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Bammental und Gauangelloch zu rechnen. Vielmehr verbessert sich im Einzugsgebiet die Versorgung mit Drogeriewaren, da mit dem Vorhaben erstmals ein moderner Drogeriemarkt angesiedelt wird und somit der Zwang zu weiten Einkaufsfahrten in die umliegenden zentralen Orte entfällt. Auch verbessert sich die wohnnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln in Gauangelloch und Teilen von Bammental durch das Vorhaben an einem integrierten Standort. Das Vorhaben dient maßgeblich der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung der Gemeinde Bammental, insbesondere des Ortsteiles Reilsheim. Es ist hinsichtlich seiner Kernsortimente und der angestrebten Zielgrößen als funktionsadäquat zu betrachten (= Nahversorger).

Integrationsgebot

Der Planstandort liegt zwar nicht innerhalb des Ortskerns von Bammental, aber an einem siedlungsstrukturell integrierten Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen. Das Vorhaben Grundstück grenzt an drei Seiten an Wohnhäuser. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist der Vorhabenstandort aus allen Teilen des Ortsteiles Reilsheim gut erreichbar (max. 700 m fußläufige Entfernung). Eine Bushaltestelle besteht in ca. 50 m Entfernung.

Als siedlungsstrukturell integrierter Standort mit klarem Bezug zu Wohngebieten und einer guten fußläufigen, Fahrrad- und ÖPNV-Erreichbarkeit erfüllt der Planstandort wichtige Grundsätze des Integrationsgebotes.

7.3. Grünordnung

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer Umwandlung bisheriger Freiflächen in Siedlungsfläche auf bis zu 0,3 ha Fläche zu rechnen. Betroffen sind

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

extensiv genutzte Wiesenflächen. Innerhalb dieser Fläche können die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Die Übrigen Flächen des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung sind bereits versiegelt.

Der genaue Umfang der bei der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind stark von der konkreten Planung abhängig und können damit auf der Ebene des Flächennutzungsplans weder ausreichend bestimmt noch gar gelöst bzw. bewältigt werden.

Ohnehin wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans kein abschließendes Baurecht für das Vorhaben geschaffen. Somit ist auch im Flächennutzungsplan keine abschließende Entscheidung über Art und Umfang des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich. Eine solche Entscheidung ist auch nicht erforderlich, da der Nachweis des ökologischen Ausgleichs ohnehin erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde Bammental zu erbringen ist.

7.4. Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben sind Lärmemissionen zu erwarten, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken. Dieser Wohnbebauung kommt je nach Lage die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Mischgebiets beziehungsweise der entsprechend eines Allgemeinen Wohngebiets zu.

Der Umfang der zu erwartenden Emissionen hängt in erheblichem Umfang von der genauen Anordnung der Märkte, hier insbesondere der Anlieferungsbereiche und der technischen Aggregate, aber auch von betrieblichen Vorgängen wie etwa den Öffnungszeiten oder den Anlieferungszeiten ab.

Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden kann.

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Märkte ist vorrangig über die Reilsheimer Straße vorgesehen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Reilsheimer Straße kann dabei unterstellt werden. Ob eine ergänzende Zufahrt in Richtung der Straße „In den Brunnenwiesen“ vorgesehen wird, ist von der Gemeinde Bammental im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden.

(wird nach Vorlage eines Verkehrsgutachtens ergänzt)

7.6. Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan

Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens ist aus Sicht der Gemeinde Bammental zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung geboten. Zugleich sind keine

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Belange erkennbar, die grundlegend gegen die Errichtung der geplanten Nahversorgungsmärkte sprechen würden.

Daher wird als Art der baulichen Nutzung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ dargestellt. Die Sonderbaufläche soll der Unterbringung von der Nahversorgung dienendem Einzelhandel dienen.

Es ergeben sich folgende Änderungen der Flächendarstellung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gemischte Baufläche	1,0 ha	--
Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“	--	1,0 ha

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Beschreibung der Planung

8.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

An der Reilsheimer Straße ist mit der Aufgabe eines Betriebs eines kartoffelverarbeitenden Unternehmens eine größere gewerbliche Brachfläche entstanden. Nachdem eine ursprünglich geplante Wohnbebauung unter anderem aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung nicht umgesetzt werden konnte, strebt nun ein Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Markts, eines Drogeriemarkts sowie kleinteilig ergänzender Nutzungen auf den Flächen der Anwesen Reilsheimer Straße 52 bis 56 sowie den rückwärtig gelegenen Flächen bis zur Elsenz an. Das Vorhaben dient der räumlichen Verlagerung eines bislang im Ortskern angesiedelten Markts, der am bestehenden Standort nicht entwicklungsfähig ist.

Aus Sicht der Gemeinde Bammental wird durch das Vorhaben somit die örtliche Nahversorgung innerhalb der bebauten Ortslage gesichert und mit dem Drogeriemarkt um ein bislang nicht vorhandenes Angebot ergänzt. Die Planung deckt sich daher mit den gemeindlichen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung.

Für die betreffenden Flächen besteht bislang kein Bebauungsplan. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens fügt sich dieses auch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher bedarf das Vorhaben der planungsrechtlichen Absicherung durch einen Bebauungsplan. Angesichts der Großflächigkeit der geplanten Märkte wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch eine als gemischte Baufläche im Bestand dar, welche im nördlichen Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Elsenz liegt. Daher kann die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden., Somit wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

8.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil Bammamentals nördlich der Reilsheimer Straße und südlich der Elsenz und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden: durch die Elsenz,
- im Osten: durch die rückwärtige Kante der Grundstücke der Bebauung entlang des Alten Bachwegs,
- im Süden: durch die Reilsheimer Straße (Kreisstraße K 4160),
- im Westen: durch den westlichen Rand der Bebauung eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs, Reilsheimer Straße 52-56.

8.1.3. Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Planerische Zielsetzungen des Gemeindeverwaltungsverbands Neckargemünd für die Änderung des Flächennutzungsplans sind somit insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem ein Standort für die geplante räumliche Verlagerung eines Vollsortimentmarkts in Bammental sowie die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriemarkts zugelassen wird.

Inhalt der Planung ist eine Änderung der Darstellung von „gemischte Baufläche“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“. Die Sonderbaufläche soll der Unterbringung von der Nahversorgung dienendem Einzelhandel dienen.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8.1.3.1. Flächenbedarf der Planung

Auf Grundlage der Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächen-darstellung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gemischte Baufläche	1,0 ha	--
Sonderbaufläche „Einzelhandel Nah-versorgung“	--	1,0 ha

8.2. Übergeordnete Vorgaben

8.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff BNatSchG maßgebend. Gemäß § 44 BNatSchG gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

8.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

8.2.2.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich mehrere naturschutzrechtliche Schutzgebiete.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Naturpark Neckar-Odenwald

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Gemarkung der Gemeinde Bammental, im Naturpark Neckar-Odenwald. Der Naturpark Neckartal-Odenwald umfasst die walddreiche Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes mit den angrenzenden Randlandschaften Bergstraße im Westen, Bauland im Osten, Kraichgau im Süden und dem tief eingeschnittenen Neckartal.

Aus der Lage im Naturpark Neckar-Odenwald ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen baulichen Entwicklung des Gebiets.

Pauschal geschützte Biotop

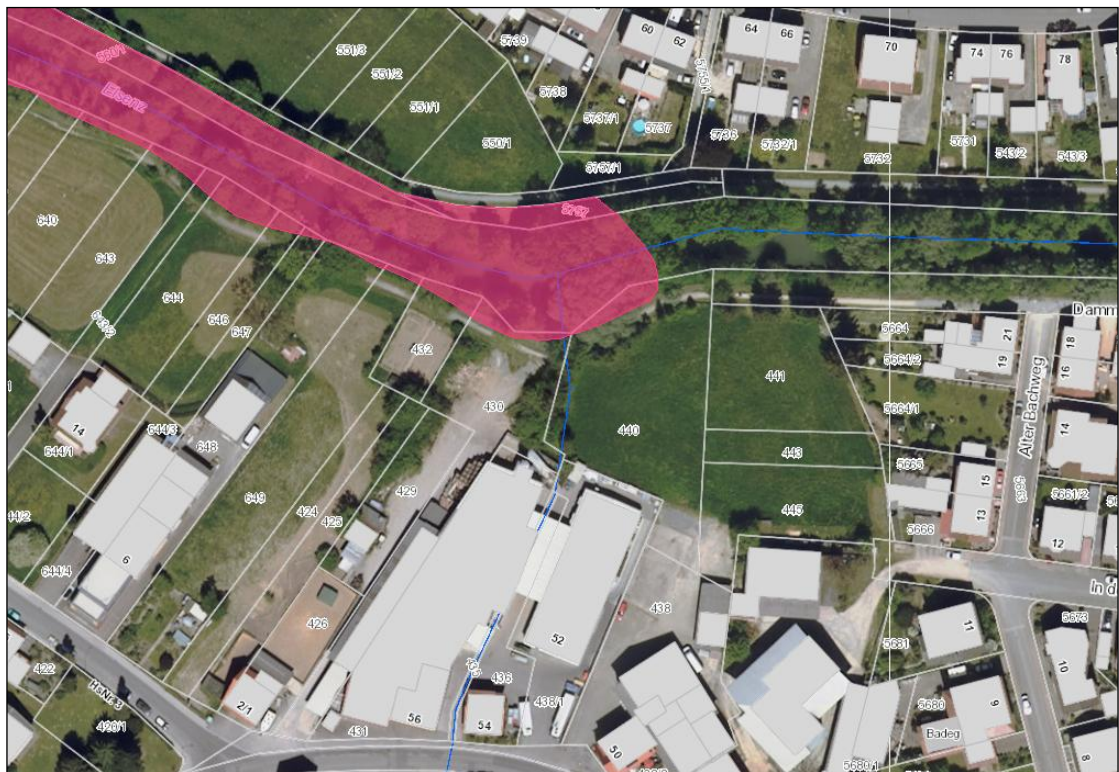
Am nördlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich ein pauschal geschütztes Biotop:

Offenlandbiotop Naturnaher Bachlauf der Elsenz

Das Biotop ist nach Bundesnaturschutzgesetz als Auwald sowie als natürlicher oder naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation geschützt.

Vom Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg wird das Biotop wie folgt beschrieben: „Sehr großes linienhaftes Biotop mit biotopvernetzenden Qualitäten, guter Ausbildung und wichtigen prägenden Eigenschaften für das Landschaftsbild gewässerbegleitender Auwaldstreifen auf den Böschungen, aus älteren Gehölzen aufgebaut, v.a. Weiden-Arten, Esche, teils Ahorn-Arten und Hybrid-Pappel, Hasel und Rotem Hartriegel, z.T. mit angepflanzten Apfel- und Birnbäumen, teils mit dichteren, teils mit lückigeren Abschnitten, in Wassernähe stellenweise vorgelagerte Strauchweiden (Grau-Weide); ausdauernde Ruderalflur frisch feuchter Standorte in gehölzfreien Bereichen hier v.a. mit Brennessel, Kratzbeere, Indischem Springkraut und Mädesüß, teils von Zaun-Winde durchsetzt, stellenweise größere Abschnitte mit Japanischem Staudenknöterich“.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilshheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Pauschal geschütztes Biotop im Bereich des Planungsgebiets

Durch die Planung wird nicht in das pauschal geschützte Biotop eingegriffen.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

8.2.2.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiet

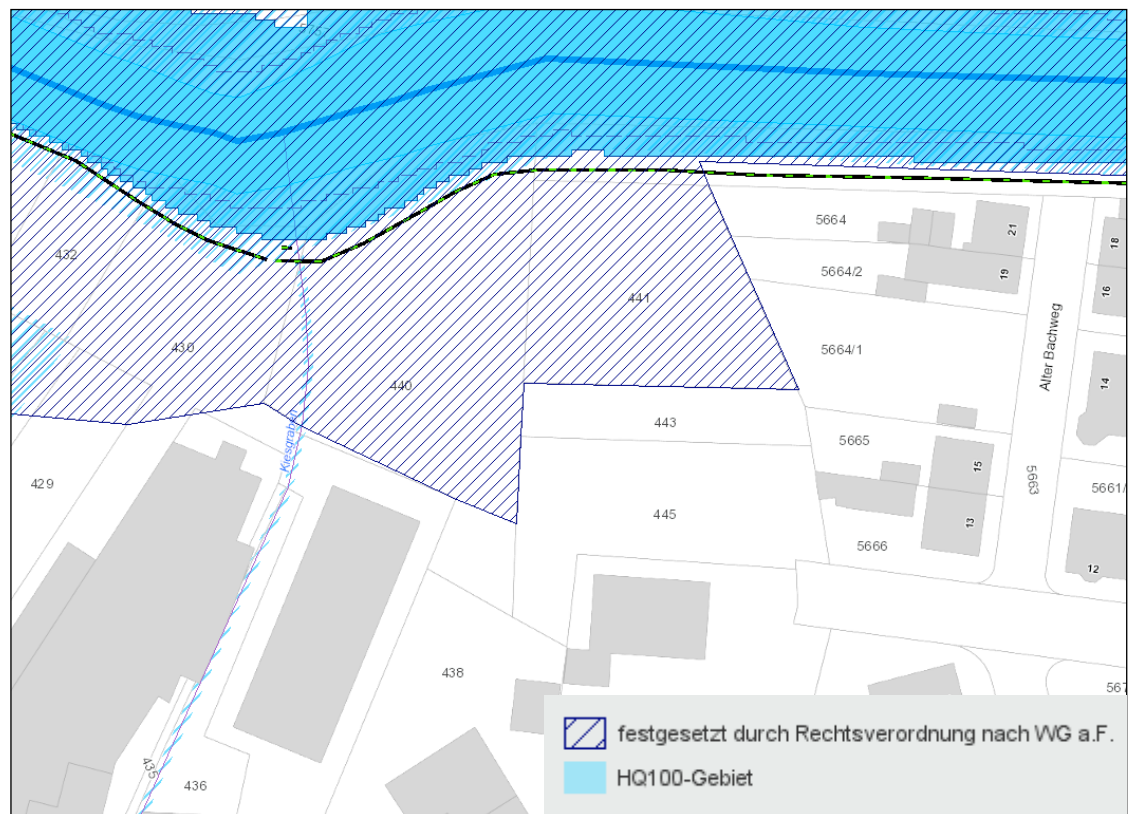
Der nördliche Teil des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich innerhalb eines durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Elsenz.

Die Abgrenzung der förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete erfolgt gemäß Wasserhaushaltsgesetz auf Grundlage der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen. Eine Überflutungsgefährdung liegt jedoch tatsächlich nicht vor.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Im weiteren Verfahren ist

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilshheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

daher mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, ob trotz der Lage außerhalb tatsächlich überflutungsgefährdeter Flächen ein wasserrechtlicher Ausnahmeantrag zur Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich erforderlich wird.



Überschwemmungsgebiet

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Plangebietes verläuft die Elsenz. Gemäß § 38 WHG bzw. § 29 Landeswassergesetz (WG) ist im Gewässerrandstreifen unter anderem verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können

Gemäß § 29 Landeswassergesetz (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind lediglich Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Der Gewässerrandstreifen wird in der vorliegenden Planung durch den unmittelbar nördlich an den Bebauungsplan gelegenen Dammweg von einer Bebauung freigehalten.

8.2.2.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

8.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

8.3.1.1. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung.
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen.
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden.
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen).
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen.
- Unfallgefahren.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen.
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen.
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss).
- Verlust von Rückhaltevolumen im Hochwasserfall.
- Unterbrechung bestehender Abflussbahnen im Starkregenfall.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Geräuschemissionen durch LKW- und PKW-Verkehr, durch Anlieferungen und durch betriebstechnische Anlagen (insbesondere Kälte- und Lüftungsanlagen)
- Schadstoffemissionen durch Beheizung und das Verkehrsaufkommen der Anlagen.
- Lichtemissionen durch Beleuchtung der Anlagen und durch Verkehr.

8.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

8.4.1. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

8.4.1.1. Naturräumliche Gliederung

Das Plangelände liegt naturräumlich im Sandstein-Odenwald im Übergang in den Kraichgau. Nach der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft Odenwald.

8.4.1.2. Relief

Das Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen Bebauung weitgehend eben. Die Wiesenflächen liegen jedoch ca. 0,80 bis 1,00 m tiefer als die südlich angrenzenden Flächen.

8.4.1.3. Fläche

Das Planungsgebiet stellt sich im bereits bebauten Teil als Teil der Ortslage dar. Nur der bislang unbebaute Teilbereich im Norden ist trotz der Lage

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

zwischen Siedlungsflächen bislang als Teil der freien Landschaft im Außenbereich wahrnehmbar.

8.4.1.4. Geologie und Böden

Gemäß der geologischen Übersichtskarte (Blatt Stuttgart-Nord) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Grenzbereich des Löß und Lößlehms zu den aus sandigen, tonigen Schluffen sowie aus jung umgelagerten Sanden und Kiesen aufgebauten fluviatilen Ablagerungen. Der Löß und die Lößlehme bestehen überwiegend aus hellgraugelben, kalkreichen Schluffen und sandigen, kalkfreien Verwitterungslehmen und dem Hangschutt.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenflächen, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweisen, finden sich im Norden des Plangebiets im Bereich der zugehörigen Grünfläche sowie im Bereich der Gartenflächen im Süden und Osten. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden. Zudem sind Bodenveränderungen durch die Verfüllung eines früheren Verlaufs der Elsenz bekannt.

(wird nach Vorlage eines Bodengutachtens ergänzt)

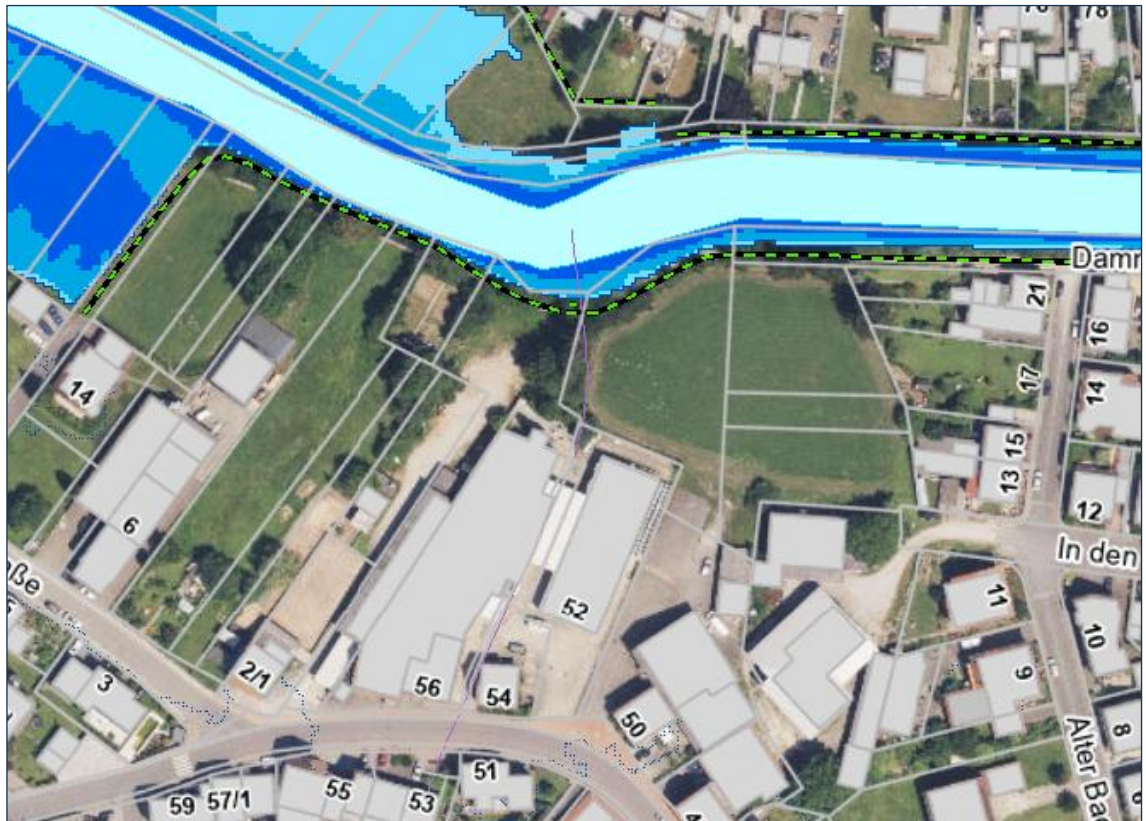
8.4.1.5. Gewässerhaushalt

Die Elsenz grenzt direkt im Norden an das Planungsgebiet. Die Flächen sind damit Teil der ursprünglich breiten Gewässeraue entlang der Elsenz, die jedoch mittlerweile durch den vorhandenen Hochwasserdamm vom Gewässerlauf abgeschnitten ist. Durch das Gebiet läuft zudem der Kiesgraben, der allerdings größtenteils verrohrt ist.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Fläche, die bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ100-Gebiet) überflutet werden.

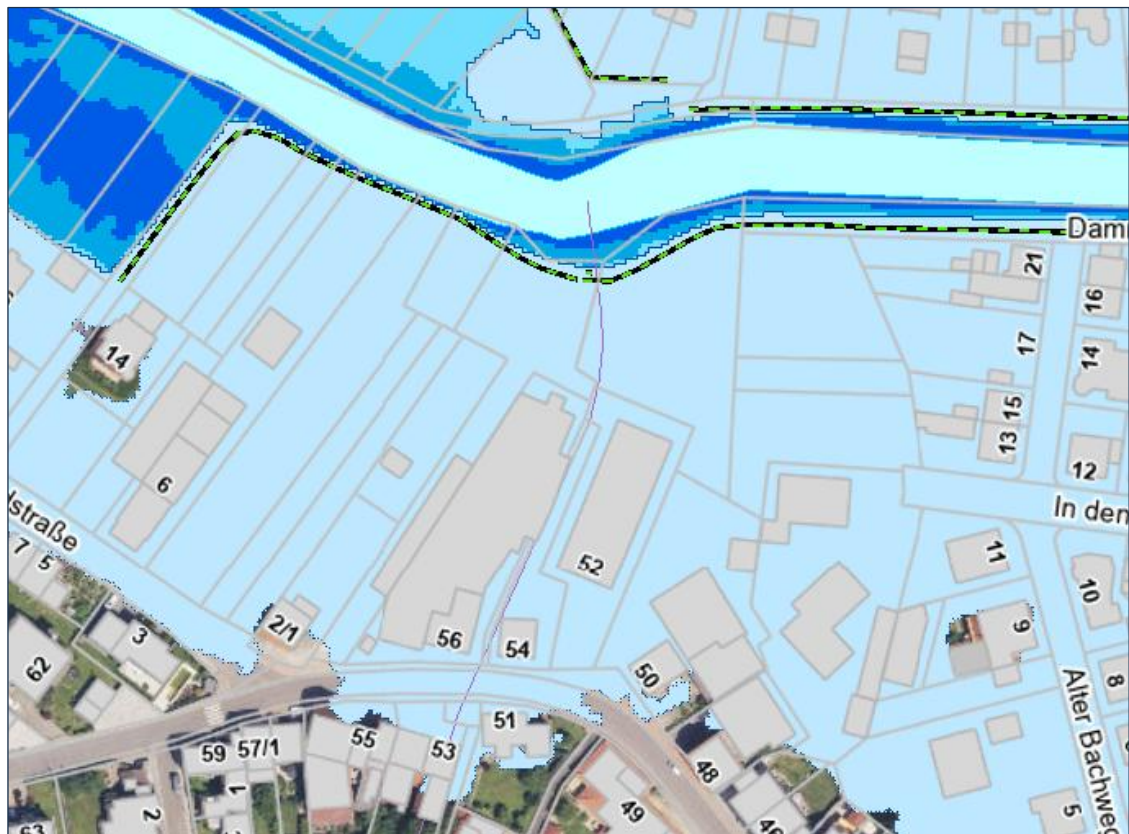
Bei einem extremen Hochwasser ist jedoch das gesamte Plangebiet von einer Überflutungsgefährdung betroffen. Der Wasserspiegel steigt dann auf bis zu 127,4 m über NHN an. Die Überflutungstiefe beträgt dann im Bereich der Wiesenflächen bis zu 1,00 m und im Bereich der vorhandenen Bebauung bis zu 0,2 m.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQ100. Aus: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

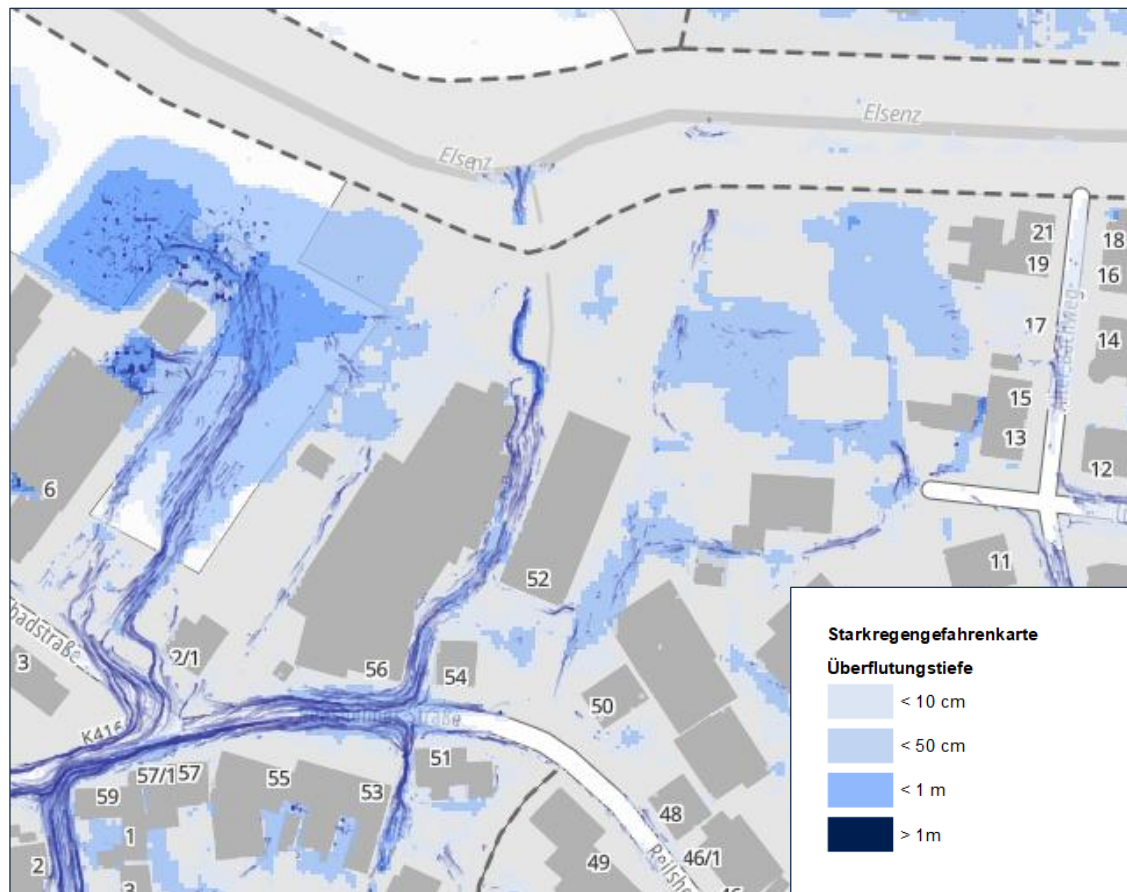
Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte, Überflutungsflächen HQextrem. Aus: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Zudem unterliegen die Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung einer Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen. Es kommt insbesondere zu Durchflüssen der Reilsheimer Straße in Richtung Elsenz, aber auch zu einem Einstau in den tiefer liegenden Bereichen von bis zu 1,00 m Tiefe.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026



Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte des GVV Neckargemünd, außergewöhnliches Regenereignis. Aus: <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/gvv-neckargemuend/>

8.4.1.6. Klima

Das Plangebiet dient im bislang unbebauten Teilbereich aufgrund der vorherrschenden Wiesennutzung als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt entsprechend der Geländetopografie Richtung Nordosten Richtung Elsenz ab und kommt dort den Siedlungsflächen zugute.

8.4.1.7. Biotop- und Artenschutz

Von der Änderung des Flächennutzungsplans sind auf ca. 0,3 ha extensiv genutzte Wiesenflächen und einzelne Gehölze, im Übrigen aber bebauten Flächen betroffen.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Für das Planungsgebiet ist angesichts der bestehenden unversiegelten Freiflächen nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

(wird nach Vorlage einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse ergänzt)

8.4.1.8. Landschaftsbild/Bedeutung für die Naherholung

Den Flächen für die geplanten Einzelhandelsmärkte kommt angesichts der vorhandenen Bebauung und der rückwärtigen Lage der Wiesenflächen keine relevante Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild zu.

8.4.1.9. Vorhandene Immissionsbelastungen

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch die südlich angrenzende Kreisstraße K 4160, durch landwirtschaftliche Betriebe und durch einen Gewerbebetrieb vor.

Die geplante Nutzung durch Einzelhandelsmärkte wird durch die bestehenden Lärmimmissionen allerdings nicht beeinträchtigt, so dass eine vertiefende Betrachtung der Immissionssituation entbehrlich ist.

Vorbelastung Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen vor. Allerdings ergeben sich potenzielle Geruchsemmissionen durch eine angrenzende Stallung, die nur temporär genutzt wird. Die geplante Nutzung durch Einzelhandelsmärkte wird durch die bestehenden Geruchsimmissionen allerdings nicht beeinträchtigt, zumal die umgebende Wohnbebauung eine gleiche Schutzwürdigkeit aufweist. Eine vertiefende Betrachtung der Immissionssituation erscheint daher entbehrlich.

8.4.1.10. Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8.4.1.11. Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die baulichen Anlagen eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs vorhanden

8.4.2. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilshheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Wirkfaktor wirkt auf ↕	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwasserentnutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwasserentnutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8.5. Alternativenprüfung

8.5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehenden Immissionsbelastungen durch den vorhandenen Feuerwehrstandort bleiben erhalten. Das Erholungspotenzial der Fläche bleibt unverändert.
Tiere und Pflanzen	Für die bereits bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Für die Wiesenflächen ist von einer Beibehaltung der bisherigen Situation auszugehen. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
Boden	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die bislang versiegelten Flächen bleiben voraussichtlich versiegelt. Für die Wiesenflächen ist von einer Beibehaltung der bisherigen Situation auszugehen.
Wasser	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die bislang versiegelten Flächen bleiben voraussichtlich versiegelt. Für die Wiesenflächen ist von einer Beibehaltung der bisherigen Situation auszugehen. Das Retentionsvolumen für Hochwasserereignisse und die Abflusswege im Starkregenfall bleiben erhalten
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Wiesenflächen bleiben als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen.
Landschaftsbild	Für die bereits bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich dadurch nicht.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
	Für die Wiesenflächen ist von einer Beibehaltung der bisherigen Situation auszugehen. Damit bleibt das Landschaftsbild dort unverändert.
Biologische Vielfalt	Für die bereits bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Damit können dort Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten verloren gehen. Für die Wiesenflächen ist von einer Beibehaltung der bisherigen Situation auszugehen.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Für die bereits bebauten Flächen ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen eines früheren Kartoffelverarbeitungsbetriebs abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

8.5.1.1. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Änderung des Flächennutzungsplans der Vorbereitung der Umsetzung eines konkreten Vorhabens dient. Vorhabenalternativen im Sinne anderer Nutzungsmöglichkeiten sind daher nicht zu prüfen.

Eine ursprünglich geplante Wohnbebauung konnte jedoch unter anderem aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung nicht umgesetzt werden.

Einzig relevante Vorhabenalternative ist ein Verzicht auf die Planung.

Standortalternativen

Alternative Standorte für den Neubau eines Vollsortimentmarkts und eines Drogeriemarkts stehen in der Ortslage von Bammental nicht zur Verfügung. Standorte an den Ortsrändern scheiden aufgrund der raumordnerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung aus. Zugleich würde eine ersatzlose Aufgabe des Vollsortiment-Markts in der Hauptstraße zu einer erheblichen Beeinträchtigung der örtlichen Nahversorgung führen.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8.6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

8.6.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es kann zu einer zusätzlichen Versiegelung auf bis zu 0,3 ha kommen.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

8.6.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans kann es zu einer Versiegelung bislang offener Bodenflächen auf insgesamt bis zu ca. 0,3 ha Fläche kommen.

Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen.

Durch das geplante Vorhaben bestehende Abflusswege, die bei Starkregenereignissen entstehen können, unterbrochen bzw. räumlich verlagert werden.

8.6.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die Planung kann es zu einer Überdeckung bislang offener Bodenflächen durch Versiegelung in der Größenordnung von maximal 0,3 ha kommen.

Bei den von der Planung berührten Wiesenflächen handelt es sich um nächtliche Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der topographischen Situation fließt die entstehende Kaltluft Richtung Nordosten zur Elsenz ab. Daher führt diese Frischluft- und Kaltluftproduktion zu einer klimaökologischen Ausgleichswirkung für bestehende Siedlungsbereiche.

8.6.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation und Fauna

Von der Änderung des Flächennutzungsplans sind extensiv genutzte Wiesenflächen betroffen. Diese Vegetationsstrukturen können vollständig verloren gehen.

Um eine Betroffenheit bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten auszuschließen, wird im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt.

(wird nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt)

8.6.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild wird maßgebend von der vorhandenen Bebauung geprägt. Die Freiflächen im Norden stellen eine Art Schneise innerhalb der Ortslage dar. Nur nach Nordwesten öffnet sich die freie Landschaft. Ungeachtet dessen sind die Fläche als Teil der freien Landschaft und hier insbesondere als Teil der Flussaue der Elsenz wahrnehmbar. Die Flächen besitzen einen

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

vergleichsweise hohen Grad an Natürlichkeit, der durch das Vorhaben verloren gehen wird.

Anlagen oder Einrichtungen für die örtliche Naherholung sind von der Planung nicht betroffen.

8.6.6. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Den vorhandenen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu.

8.6.7. Auswirkungen auf Menschen

(wird nach Vorlage eines Schallgutachtens ergänzt)

8.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens.

8.8. Zusätzliche Angaben

8.8.1. Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch in Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen.

8.8.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht getroffen werden.

8.8.3. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8.8.4. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Der geplante Einzelhandelsstandort weist durch die Lage angrenzend an ein Gebiet, welches nach den Hochwassergefahrenkarten bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis betroffen ist, ein erhöhtes Risiko gegenüber Starkregeneignissen und den daraus z.T. resultierenden Hochwasserereignissen auf. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgefüllt werden wird.

Möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlage durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

8.8.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Gemeinde Bammental liegen keine Informationen zu einer potenziellen baulichen Entwicklung im näheren Umfeld des Plangebiets vor. Dementsprechend löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine Kumulationswirkungen aus.

8.8.6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können.

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

8.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

8.8.8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

8.8.9. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg „LUBW“; im Internet aufzurufen unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/index.xhtml>
- Geoportal Baden-Württemberg des Landesamts für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, im Internet aufzurufen unter: <https://www.geoportal-bw.de>

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für den Neubau eines Einzelhandelsstandorts in Bammental. Betroffen von der Planung sind auf ca. 0,7 ha bereits baulich genutzte Flächen und auf ca. 0,3 ha extensiv genutzte Wiesenflächen.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Dabei zeigt sich, dass nachteilige Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale Boden und Wasser sowie auf die betroffenen Biotopstrukturen zu erwarten sind. Zur näheren Beurteilung der Auswirkungen auf die Tierwelt werden ergänzende Untersuchungen erforderlich.

... wird nach Vorlage des Gutachtens zum Artenschutz ergänzt ...

Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd, Begründung zur 6. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich der Gemeinde Bammental, Einzelhandel Nahversorgung an der Reilsheimer Straße Vorentwurf vom 26.03.2026

In Bezug auf das Landschaftsbild ergibt sich eine Ausdehnung der Siedlungsfläche um bis zu 0,3 ha und eine grundlegende Überformung im Freiraumbereich entlang der Elsenz.

Das Vorhaben selbst löst Immissionen aus. Bei Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind jedoch keine grundlegend nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

Nachteilige Auswirkungen auf archäologischen Strukturen im Untergrund sind nicht zu erwarten.