



VERWALTUNGSGE-  
MEINSCHAFT

: LEINTAL - FRICKENHOFER HÖHE



KREIS

: OSTALBKREIS

PROJ.-NR.

: 24LF009



---

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

# FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS 2025, 8. ÄNDERUNG – BEREICH IGGIN- GEN

---

### 1.0 ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendige Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Edeka-Marktes. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist am Standort bereits etabliert, das Gebäude entspricht aber nicht mehr einer zeitgemäßen Warenpräsentation und kann den aktuellen Entwicklungen im Lebensmittelhandel nicht mehr Rechnung tragen. Es ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.340 m<sup>2</sup> auf max. 1.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dadurch soll eine Nachverdichtung am Standort entstehen, die auch eine bauliche Lücke zwischen den Gewerbegebieten „Lachenfälle“ und „Lachenwiesen“ schließt. Vorgesehen ist dabei die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel.

Der Einzelhandelsstandort in Brainkofen ist durch den bestehenden Edeka-Markt als Vollsortimenter und den angrenzenden Lidl-Markt als Discounter bereits seit vielen Jahren etabliert und wird von den Kunden sehr gut angenommen. Durch diese beiden Märkte wird einerseits die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung der Gemeinde Iggingen gewährleistet, andererseits wird der überwiegende Teil der Kaufkraft der Einwohner in diesem Bereich gebunden. Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Iggingen ist zur weiteren Kaufkraftbindung nur noch eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche für den Edeka-Markt möglich. Mit dem Anliegen der Erweiterung ist der Marktbetreiber auf die Gemeinde zugekommen. Der bestehende Markt wurde bereits genehmigt und gebaut, dessen Verkaufsfläche überschreitet aber bereits die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für die Realisierung der Erweiterung um 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes (SO) sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes, ebenfalls mit der Darstellung einer Sonderbaufläche, erforderlich.

Ziel der Erweiterung ist es für den Marktbetreiber durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber Märkten mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und eine größere Übersichtlichkeit im Raum geschaffen werden. Unmittelbare Sortimentserweiterungen sind hiermit jedoch nicht verbunden. Der Edeka-Markt in Iggingen wird auch nach seiner Erweiterung ein betriebsartiges Sortimentsspektrum offerieren, das sich nicht signifikant von anderen Edeka-Märkten in der Region unterscheidet.

Unter den genannten Aspekten, insbesondere im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Gemeinde die Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu gewährleisten bzw. zu verbessern, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich. An der Sicherung der Daseinsvorsorge durch eine Grundversorgung mit Lebensmitteln, wie auch an der Erhaltung von Arbeitsplätzen durch die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes besteht auch ein sehr großes öffentliches Interesse. Durch die Anpassung der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden.

## **2.0 VERFAHRENSABLAUF**

Der Aufstellungsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der 8. Änderung im Bereich Iggingen wurde am 23.04.2024 gefasst. Am 23.04.2024 wurde der erste Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Verbandsversammlung beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung am 11.07.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB. Nach Eingang der Stellungnahmen wurden diese ausgewertet und ggf. noch mit den zuständigen Fachbehörden weiter abgestimmt. Insbesondere vom Regionalverband und vom Regierungspräsidium Stuttgart wurden Bedenken vorgebracht, da der Markt in diesem Bereich gegen Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) des Landesentwicklungsplans 2022 und PS 2.4.10.5 des Regionalplans Ostwürttemberg, das sogenannte Integrationsgebot verstößt. Zur Überwindung dieses Zielkonflikts wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, dessen positiver Bescheid am 28.05.2025 zugestellt wurde. Mit dieser erfüllten Voraussetzung wurde der Verbandsversammlung der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der öffentlichen Sitzung am 07.10.2025 mit den vorgenommenen Anpassungen vorgestellt. Gleichzeitig erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung. Die öffentliche Auslegung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde dann in der Zeit vom 17.10.2025 bis zum 17.11.2025 durchgeführt. Parallel dazu fand auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

## **3.0 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung fand im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes statt und wurde in den Umweltbericht übernommen. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse, beispielweise der Kompensationsbedarf für die Versiegelung von Außenbereichsflächen, wurden in die Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Da der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung zur Folge hat ergibt sich durch diesen allerdings auch kein faktischer Eingriff in Natur und Landschaft. Eine abschließende Definition von Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Vorgabe von Maßnahmen erfolgt aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Somit ist für den Flächennutzungsplan keine Eingriffsausgleichsbilanzierung erforderlich. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

### **4.1 LANDWIRTSCHAFT**

Vom Landwirtschaftsamt des Landratsamtes Ostalbkreis wurde darauf hingewiesen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern bei der Ausweisung von

externen Ersatzmaßnahmen auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verzichtet wird.

Während bereits bei der Planung auf einen möglichst flächensparenden Ansatz Wert gelegt wurde, können auch die erforderlichen Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Iggingen erbracht werden, wodurch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Somit konnte dieser Belang berücksichtigt werden.

#### 4.2 BODEN

Vom Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz beim Amt für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis wurde auf die Bodenqualität und auf die Beachtung des korrekt dargestellten Eingriffsdefizits beim Schutzgut Boden hingewiesen. Dieses muss schutzgutübergreifend im Rahmen der Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Ein Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche wird im Zuge der Bebauungsplanung erarbeitet, wodurch der Belang berücksichtigt wurde.

#### 4.3 ZIELE DER REGIONALPLANUNG

Der Regionalverband Region Ostwürttemberg, wie auch das Regierungspräsidium Stuttgart haben darauf hingewiesen, dass die Planung gegen Ziele des Landesentwicklungsplans sowie des Regionalplans im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel verstößt. Dieser Zielkonflikt konnte nur durch ein Zielabweichungsverfahren überwunden werden, welches mit positivem Bescheid abgeschlossen wurde. Dadurch konnten die jeweiligen Bedenken ausgeräumt werden.

#### 4.4 SONSTIGES

Das Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe beim Regierungspräsidium Freiburg hat noch einige Hinweise bezüglich der Geologie, der Hydrogeologie, den Bodenverhältnissen usw. vorgetragen, die aber überwiegend bereits bekannt waren und nur in geringem Umfang noch in die Begründung eingeflossen sind, so dass der Belang in der Summe aber berücksichtigt ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung schon aufgrund der fehlenden baurechtlichen Folgen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit kein Eingriffsausgleich erforderlich ist. Die wesentlichen bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Belange sind dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan zu entnehmen, wodurch die Umweltprüfung keine unlösbaren Konflikte erkannt hat.

Die Abwägung wurde von der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Leintal – Frickenhofer Höhe am 04.12.2025 durchgeführt und der Flächennutzungsplan wurde in seinem festgesetzten Geltungsbereich beschlossen.

Aufgestellt:  
Mutlangen, den 19.12.2025



LKP Ingenieure GbR  
Umlandstraße 39  
73557 Mutlangen  
Telefon 07171 10447-0  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

**LKP**<sup>+</sup>

Ausgefertigt:  
VG Leintal – Frickenhofer Höhe, den