



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Schwaigerner Weg, 1. Änderung

– Sondergebiet / Gewerbegebiet –

Begründung

Stand: 23.10.2025

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung, Verfahrenswahl

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

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

In der Gemeinderatsitzung am 30.06.2016 wurde deshalb bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwaigerner Weg, 1. Änderung“ und ein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss zu einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wie auch das Bebauungsplanverfahren wurden jedoch bislang aufgrund der unklaren Optionen zur Mobilisierung der erforderlichen Grundstücke nicht weitergeführt.

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

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

Ziel des Bebauungsplans und der zugeordneten örtlichen Bauvorschriften ist es deshalb zum einen, das vorhandene Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung der Gemeinde Gemmingen langfristig zu sichern. Zum anderen besteht das Ziel einer Bereitstellung kleinteiliger gewerblicher Bauflächen für die gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Gemmingen im Kontext des entstehenden Neuanschlusses an der Schwaigerner Straße. Das städtebauliche Ziel besteht darin, die städtebauliche Ordnung am südöstlichen Ortseingang zu sichern, einer baulichen Entwicklung einen städtebaulichen Rahmen zu setzen und einen grünordnerischen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum herzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen weist den Plangeltungsbereich bislang im Westen als Mischbaufläche und Grünfläche und im Osten als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (punktuelle Änderung).

2. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

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

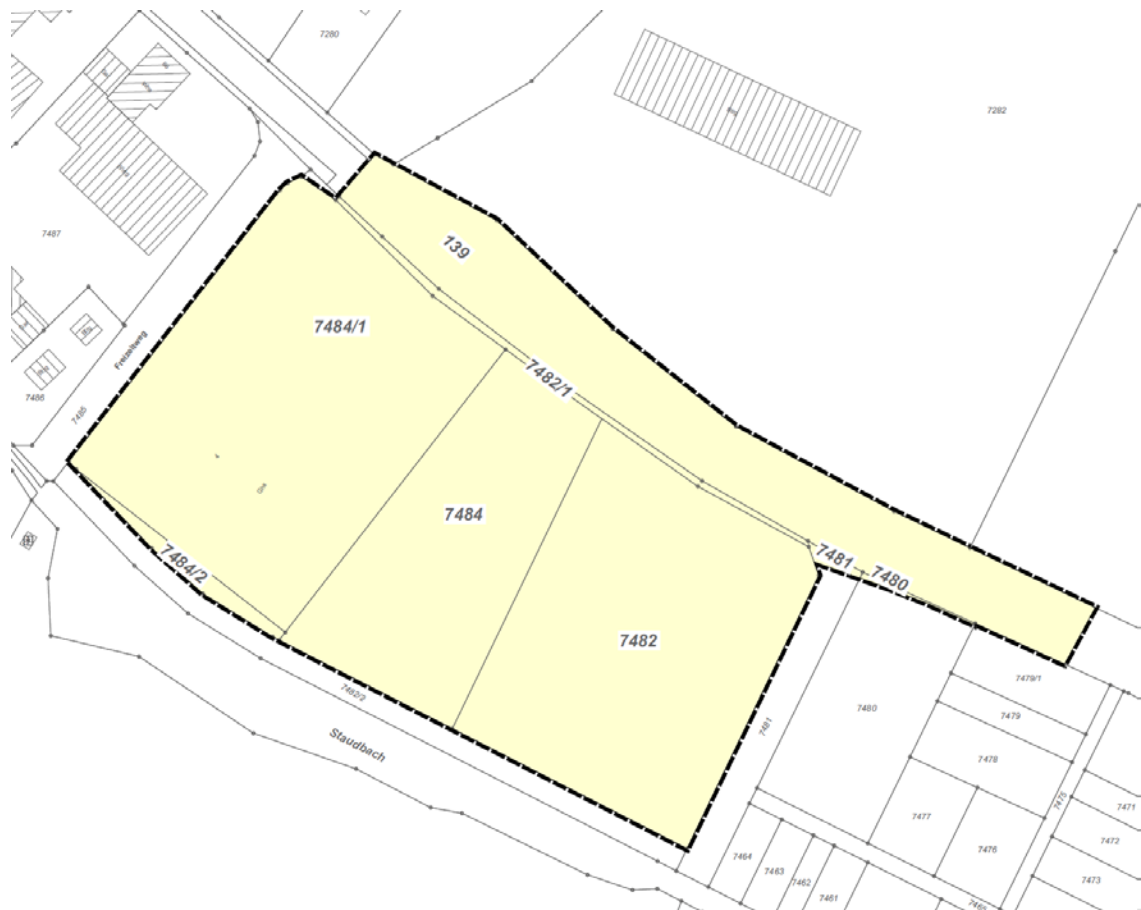
- Im Westen durch den Freizeitweg
- Im Norden von den nördlich der Schwaigerner Straße liegenden Flurstücken 7281, 7282 und 7283
- Im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 7279/1 und 7480 und durch einen landwirtschaftlichen Wiesenweg (Flurstück 7481).
- Im Süden durch einen Fuß- und Radweg (Flurstück 7482/2)

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,3 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Gemmingen:

139 (Teilfläche), 7480 (Teilfläche), 7481 (Teilfläche), 7482, 7482/1 (Teilfläche), 7484, 7484/1 und 7484/2.

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

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes



3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

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

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

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

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

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

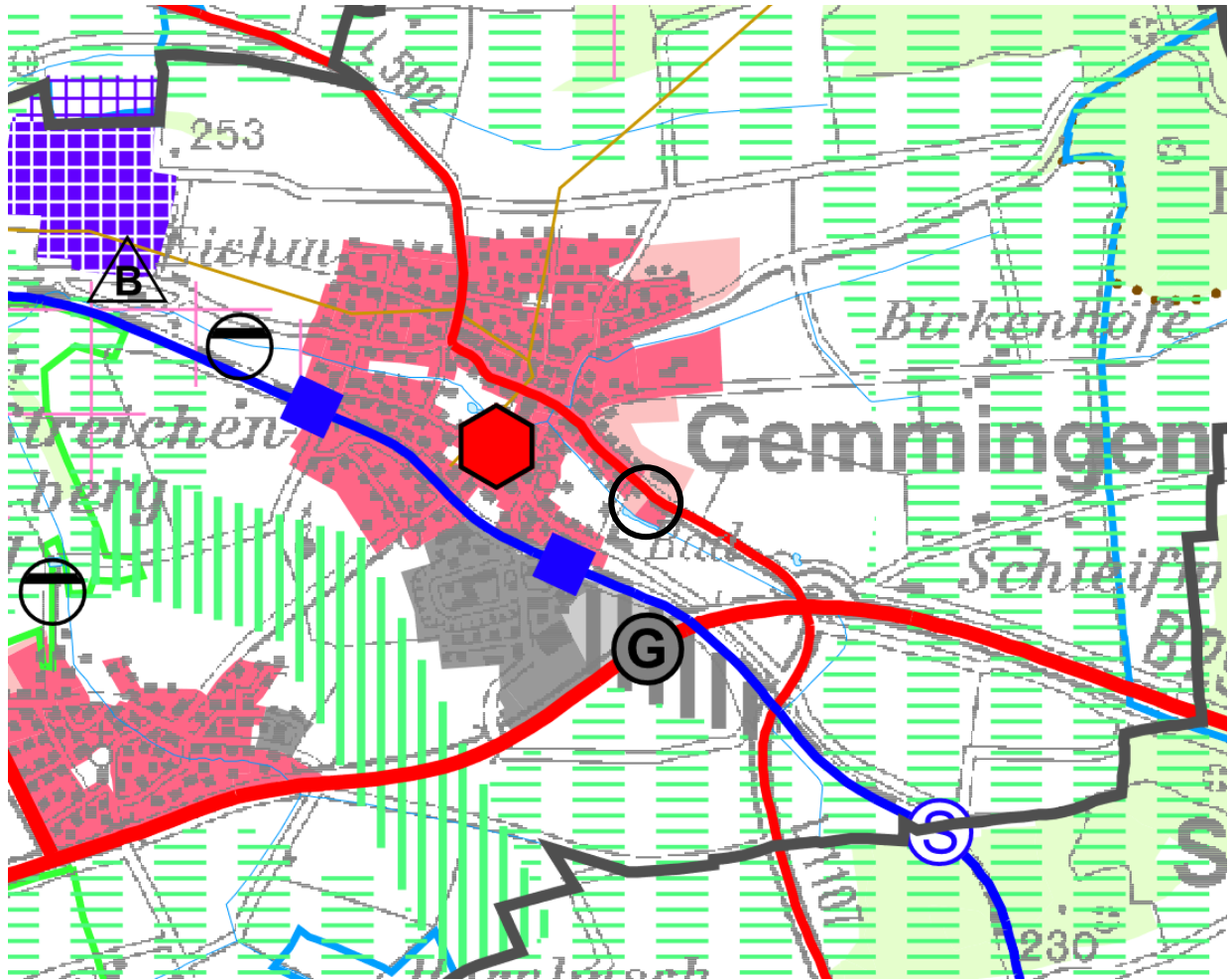
Im Hinblick auf die raumordnerischen Bewertungskriterien kommt das Fachgutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis:

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

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 – Einzelhandel (Kapitel 2.4.3.2) nach dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 14.06.2024 dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zur Genehmigung nach § 13 Abs. 1 LplG vorgelegt wurde. Entsprechend der anwendbaren künftigen Plansätze (vgl. Plansätze 2.4.3.2.6 Abs. 5 (Z), Abs. 1 (N) i.V.m. Plansatz 2.4.3.2.1 Abs. 3 Teilfortschreibung Einzelhandel) verändert sich an den obigen fachgutachterlichen Einschätzungen nichts, alle Gebote werden erfüllt und das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

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

Für den Neubau des Lebensmittelmarkt, der den bestehenden ersetzen soll, ist aufgrund der Größe der vorgesehenen Verkaufsfläche die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich. Zudem soll die östlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche in ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entsprechend geändert.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der FNP-Änderung

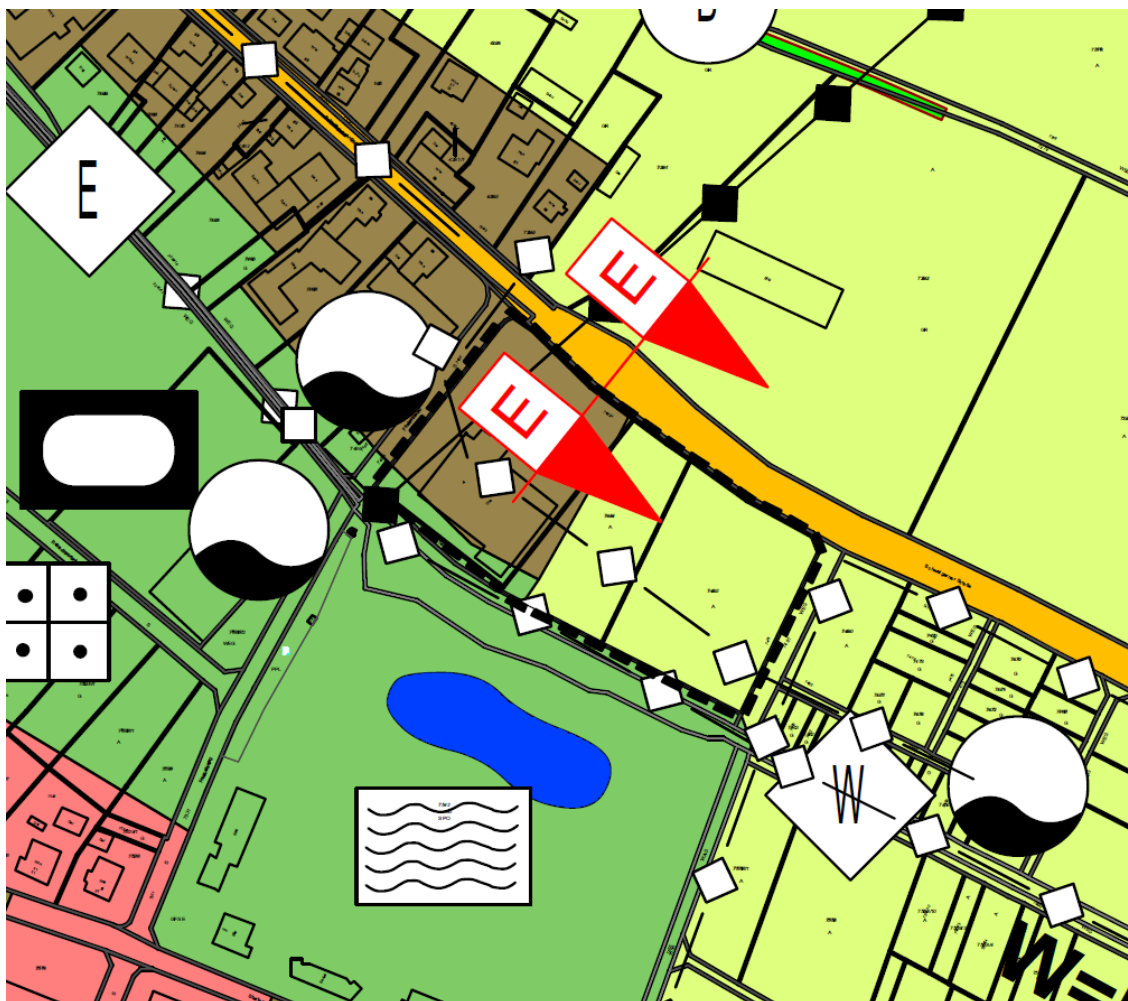
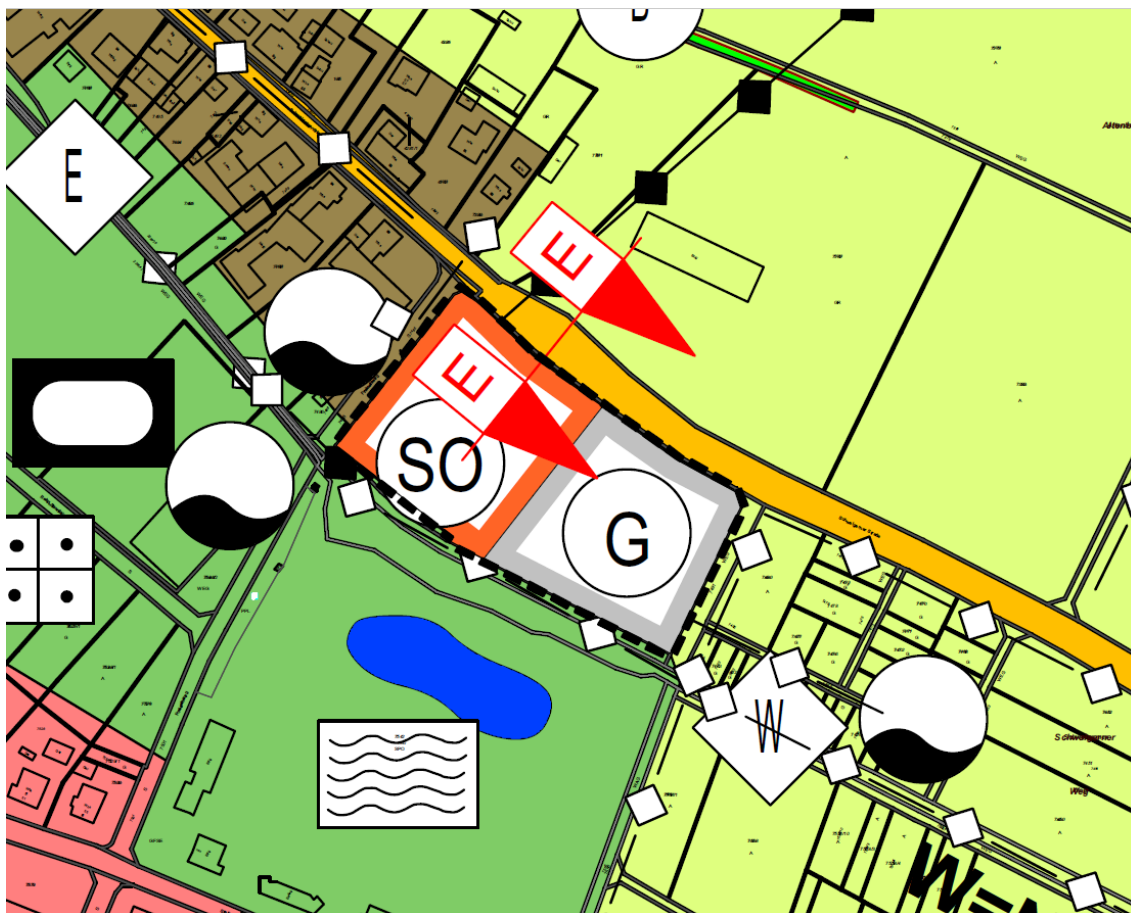


Abb.: Geplante Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren



Bestandsbebauungsplan

Für den Westteil des Plangebiets liegt der am 04.05.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schwaigerner Weg“ vor.

Dieser definiert ein Mischgebiet mit einem im südlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Baufenster. Zulässig ist eine Bebauung mit Satteldach (20 – 35°) mit einer maximalen Traufhöhe von 4,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m.
 Im nördlichen Teil sind Flächen für Stellplätze und in den Randbereichen Pflanzgebote zur Eingrünung festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Schwaigerner Weg“ vom 04.05.2006

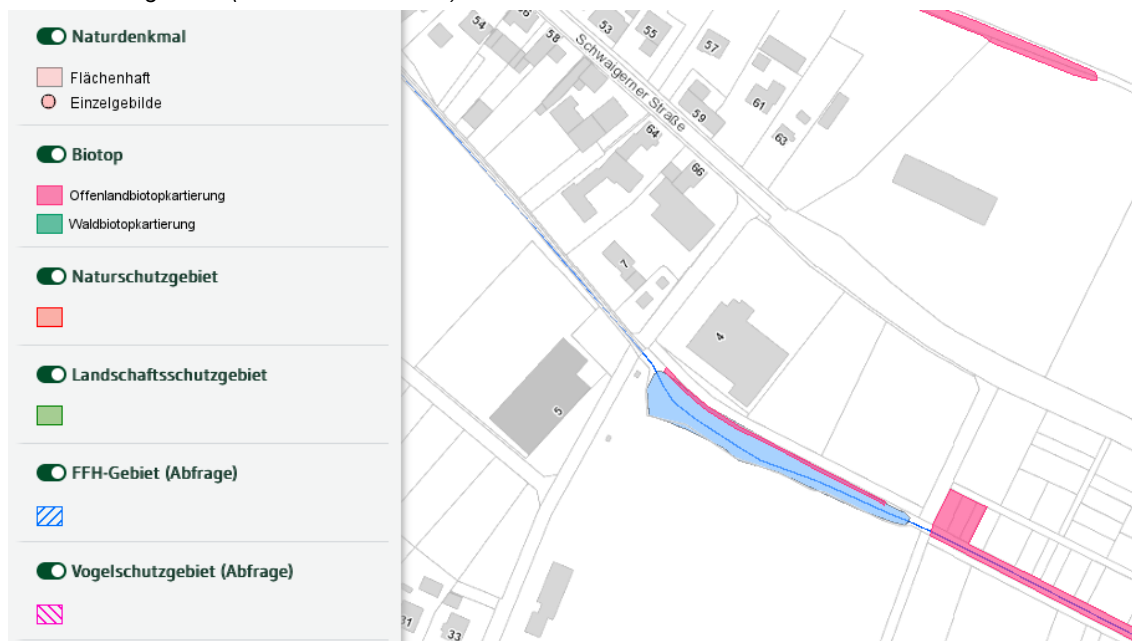


Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten der Natura 2000-Kulisse oder Schutzgebieten nach Naturschutzgesetz und grenzt nicht direkt an solche an.

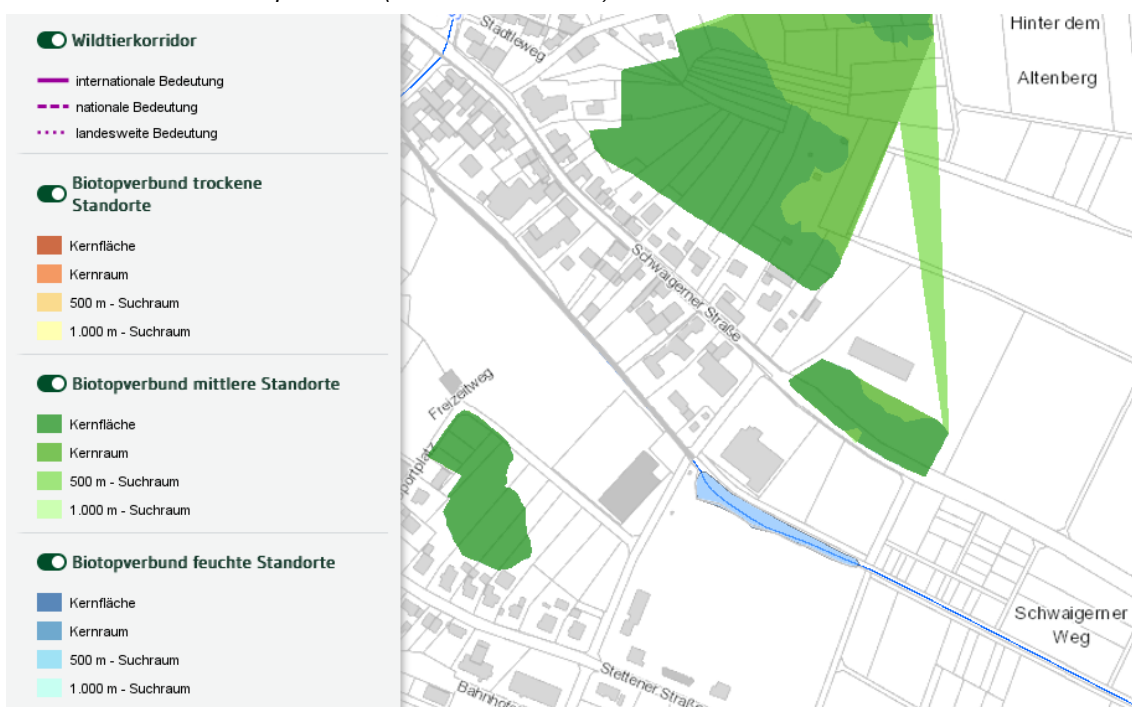
In wenigen Metern Entfernung jenseits der südlichen und östlichen Gebietsgrenze befinden sich geschützte Biotope (Feldhecken).

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2024)



Landesweiter Biotopverbund

Abb.: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW 2024)



Die im Plangebiet enthaltene und zum Erhalt vorgesehene straßenbegleitende Grünfläche mit Gehölzbestand ist Teil einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Im Umkreis des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.

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

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

Für das Einzugsgebiet der Gemeinde Gemmingen liegt derzeit noch keine Starkregenrisikountersuchung vor, auf welche für eine Beurteilung zurückgegriffen werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde zur Prüfung, inwieweit Gefahren aus Starkregenereignissen für das Plangebiet bzw. unterliegende Bereiche bestehen, eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (WALD + CORBE Consulting GmbH, Hügelsheim, Stand 14.10.2025). Im Ergebnis ist keine nachteilige Veränderung der Abflusssituation zu erwarten. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden entsprechende Maßnahmen im Hinblick auf die Höhenlage von Gebäuden und Gefälle der Straßen, Leitlinien des Wasserabflusses und öffentliche Verkehrsgrünflächen zur kontrollierten Wasserführung geplant.

Auf die Stellungnahme als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Abb.: Umliegende Gewässer und Hochwassergefahren (Quelle: LUBW 2024)



Landwirtschaftliche Belange

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

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

In der Flurbilanz 2022, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, ist diese landwirtschaftliche Fläche als Vorrangflur dargestellt. Grundsätzlich ist damit eine hohe Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange zu konstatieren.

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

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

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

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

Abb.: Auszug aus der Flurbilanzkarte 2022 (Quelle LEL 2024)

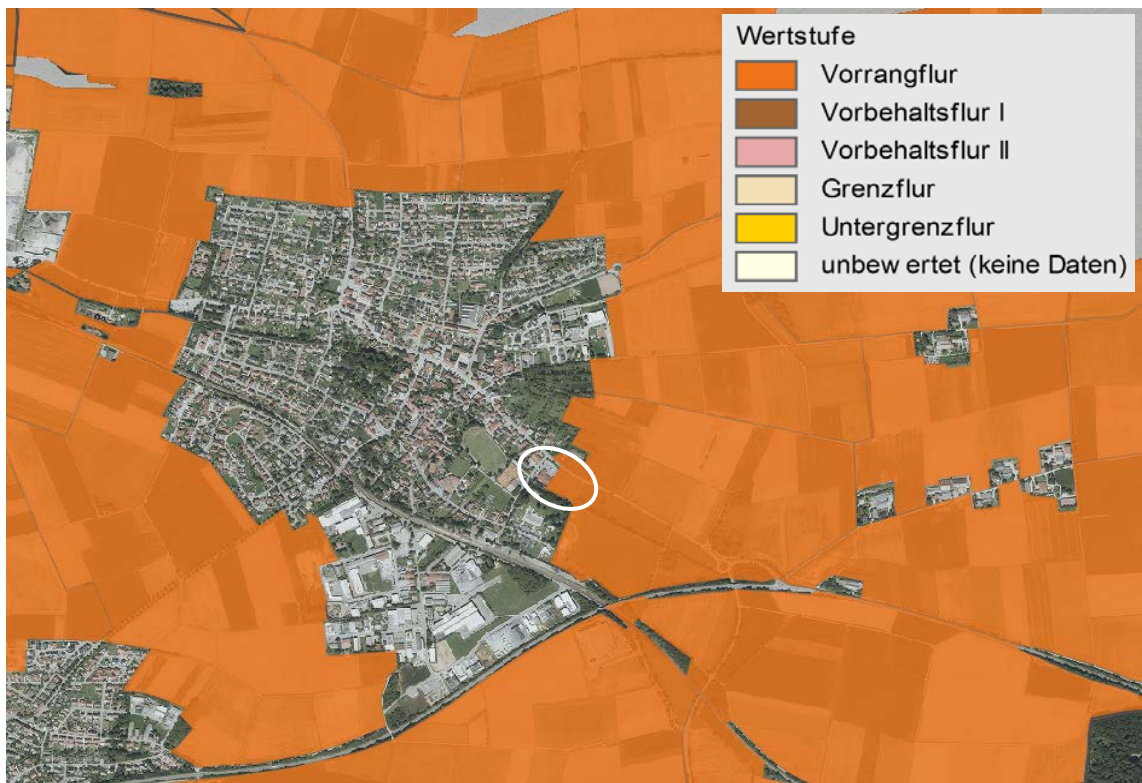
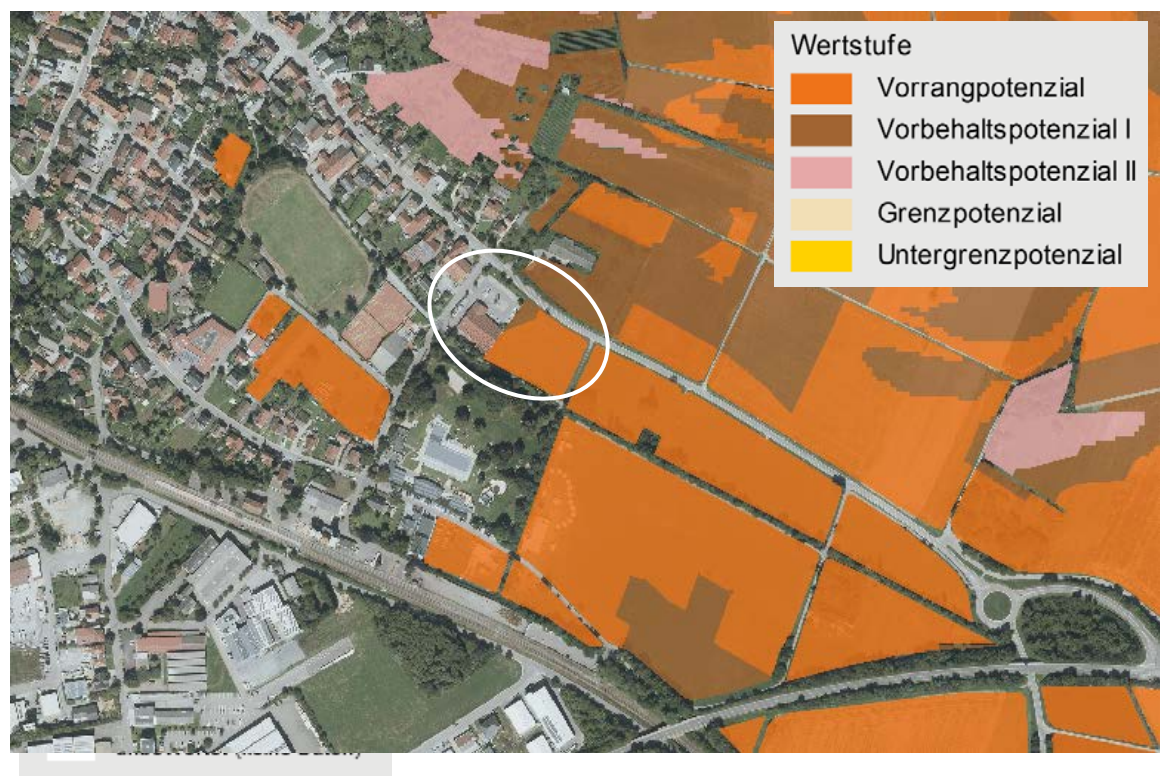


Abb.: Auszug aus Bodenpotenzialkarte Gemmingen (Quelle LEL 2024)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

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

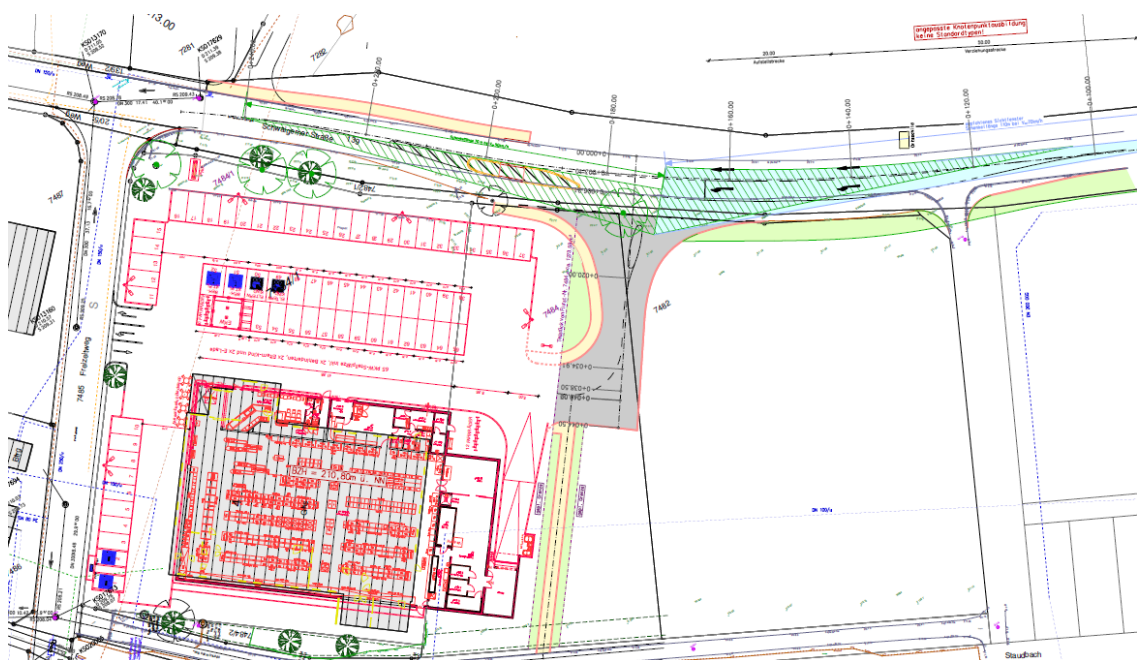
Straßenrechtliche Belange

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

Zur Entlastung der derzeitigen Erschließung des Marktstandortes über den Freizeitweg ist eine Erschließung über den Bau eines Neuanchluss an die Schwaigerner Straße vorgesehen. In diesem Zuge ist der Bau einer Linksabbiegespur vom Kreisverkehr kommend in Fahrtrichtung Ortsmitte Gemmingen geplant.

Im Bereich des geplanten neuen Marktstandortes sind analog zum Bestand vorgelagert die Parkierungsflächen vorgesehen. Im Bereich der ergänzenden gewerblichen Bauflächen wird mit der geplanten gewerblichen Bebauung ein Abstand von 10,0 m zum neuen Straßenrand der im Bereich der nach Süden gerichteten Aufweitung der Landesstraße im Bereich des Linksabbiegestreifens gehalten.

*Abb.: Erschließungsplanung mit Linksabbieger an Schwaigerner Straße
(Planungsbüro Ippich, Stand August 2024)*



Immissionsschutzrechtliche Belange

Für den Bebauungsplan wurde eine Verkehrslärmuntersuchung erstellt (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

- *Straßenverkehrslärm-Fernwirkung durch das Vorhaben*
Innerhalb der Ortslage von Gemmingen ist aufgrund der zu erwartenden Pegelveränderungen durch den vorhabenbedingten Mehrverkehr auf der Schwaigerner Straße / L 592 zwar eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV gegeben, die in Analogie für die Bewertung der Straßenverkehrslärm-Fernwirkung herangezogen wird. Die ‚Erheblichkeitsschwelle‘ jedoch wird dabei nicht überschritten, wodurch für die Abwägung der Belange davon ausgegangen werden kann, dass eine beachtliche Fernwirkung durch eine vorhabenkausale Lärmerhöhung durch die Entwicklung ‚Schwaigerner Weg, 1. Änderung‘ nicht gegeben ist. Auch liegt der vorliegende Lärmzuwachs unterhalb der Hörschwelle nach jüngerer Rechtsprechung und dürfte daher unerheblich sein. Lärmschutzmaßnahmen oder Lärm-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Ortslage von Gemmingen sind somit aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich (vgl. Kapitel 7.1 des Gutachtens).
- *Prognose von Verkehrsgeräuschen durch den Straßenneubau und Linksabbieger*
Der Straßenneubau und der neue Linksabbiegefahrstreifen erfordern nach den Bestimmungen der 16. BImSchV keine Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 7.2 des Gutachtens).
- *Künftige Verkehrsgeräusche im Plangebiet*
Innerhalb des Plangebiets werden die Orientierungswerte für Verkehr der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, auch innerhalb des SO und GE, in unterschiedlichen Flächenanteilen überschritten. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren abzuwägen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich (vgl. Kapitel 7.3, 8 des Gutachtens). Für die Realisierung sind in den nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nachzuweisen und erforderlichenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen (vgl. Kapitel 7.3 des Gutachtens).

Zur Vermeidung künftiger Immissionskonflikte durch die geplanten Nutzungen an der schutzwürdigen Bebauung in der Umgebung des Plangebiets wurde zudem eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erstellt (rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024). Die ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kap. 6.13)

Auf die Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 08.07.2025). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden im Gutachten Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien (Wechselkröte) vorgeschlagen.

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

Klimatologische Belange / Berücksichtigungsgebot nach KlimaG

Die globalen Klimaschutzziele gehören zu den öffentlichen Belangen, die in die Abwägung einzustellen sind. Hinzuweisen ist auf den Zweck und die nationalen Klimaziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1, § 3 KSG). Dies ist in dem Bebauungsplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 13 KSG). Nach den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sowie des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) hat die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck des jeweiligen Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen. Dies trifft in der Folge auch auf die kommunale Bauleitplanung zu. Gemäß § 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) sind damit der Schutz des Klimas, eine Reduktion treibhauswirksamer Emissionen und Maßnahmen zur Anpassung an die erwartbaren Folgen des Klimawandels im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Begriff des „Berücksichtigens“ impliziert dabei bereits die Notwendigkeit einer Abwägung und verlangt kein striktes „Beachten“ (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7 KSG BW)

In diesem Zuge beschreibt und bewertet der Umweltbericht in Kapitel Schutzgut Klima / Luft die Ausgangssituation, stellt die Auswirkungen des Vorhabens dar und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zur Erhöhung der Verdunstungsleistung des Plangebietes sowie zur Wasserrückhaltung extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.
- Vorhanden Gehölze werden zum Teil erhalten und zusätzlich werden Pflanzgebote in Form von Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der grünordnerischen Randausbildung mit klimatisch ausgleichender Funktion vorgesehen.
- Es werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Entwicklung anteiliger Flächen der Betriebsgrundstücke als Freiflächen mit einer entsprechenden positiven klimatischen Funktion vorgesehen.

Die beschriebenen Maßnahmen tragen damit zu einer Reduktion sowie einer Kompensation der Auswirkungen von Bau und Betrieb des Plangebietes im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes bei.

Kommunale Wärmeplanung

Entsprechend § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten.

Eine kommunale Wärmeplanung bzw. Informationen zur geplanten Wärmeversorgung des Gebiets liegen noch nicht vor.

Belange der Klimafolgenanpassung/ Berücksichtigungsgebot

Nach den Vorgaben des § 8 Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG) haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser, das Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser, die Bodenerosion oder die Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Bezugnehmend auf dieses Berücksichtigungsgebot sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Das Vorsehen von Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nach Süden in den Staudbach.
- Die extensive Begrünung von Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Erhöhung der Verdunstungsleistung auf den Dachflächen zur Vermeidung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts
- Pflanzgebote in Form von Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der grünordnerischen Randausbildung mit klimatisch ausgleichender Funktion sowie Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Entwicklung anteiliger Flächen der Betriebsgrundstücke als Freiflächen mit einer entsprechenden positiven klimatischen Funktion zur Vermeidung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts

Die beschriebenen Maßnahmen tragen damit zu einer Reduzierung der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels bei.

4. Bedarf und mögliche alternative Standortoptionen

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

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

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

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

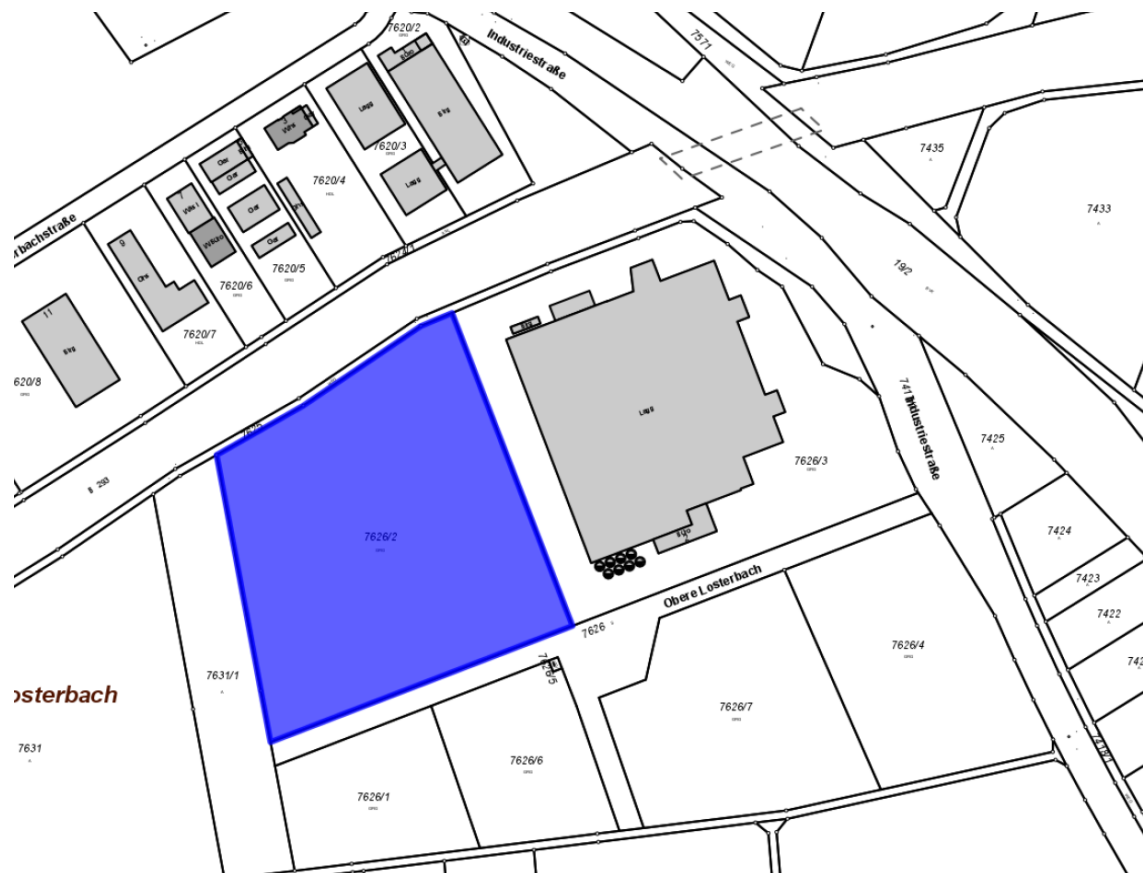
Zum anderen ist in Bezug auf grundsätzlich denkbare Alternativflächen mit Blick auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Flurbilanz 2022 festzustellen, dass letztlich alle an die Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen andockenden möglichen Optionsflächen gleichermaßen als Vorrangflur bewertet sind und mithin keine im Sinne der Landwirtschaft besser geeigneteren Standortoptionen mit geringerer Lagegunst bestehen (vgl. Seite 11f).

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

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

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

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



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

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

Bei den zur Ausweisung vorgesehenen gewerblichen Flächen handelt sich um eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung in einer Größenordnung von ca. 0,35 ha (netto), die strukturell im Kontext mit der für die Entwicklung des Marktstandortes vorgesehenen Neuansbindung an die Landesstraße steht. Diese erlaubt es, die gewerblichen Flächen unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz anzubinden und die sowieso erforderliche Neuansbindung des Marktstandortes wirtschaftlich und auch im Sinne der Flächeneffizienz möglichst effektiv zu nutzen. Die Flächenentwicklung steht damit vor dem Ziel, mit einem Angebot an kleinteilig strukturierten weiteren gewerblichen Flächen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gemeinde Gemmingen zu sichern und diese Flächen für die gewerbliche Eigenentwicklung vorzusehen. Eine Alternative in Form einer Nutzung vorhandener Baulücken und abzusehend nach Betriebsaufgaben freiwerdenden Flächen im Siedlungsbestand existiert wie oben dargestellt nicht, da die Gemeinde Gemmingen hier über keine kommunalen Grundstücksflächen verfügt und die vorhandenen privaten Bauflächen nach derzeitigem Stand nicht mobilisierbar sind. Auch die Alternative einer zumindest über den Regionalplan noch möglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des IGD-Standortes südlich der B 293 wird nicht gesehen, da damit eine noch weitergehendere Außenentwicklung verbunden wäre. Zudem verfolgt der IGD-Standort auch das städtebauliche Ziel, größere Grundstücksflächen und regional ausgerichtete Betriebsstandorte zu beherbergen und ist nicht darauf ausgerichtet, eine kleinteilig strukturierte gewerbliche Eigenentwicklung abzudecken.

5. Städtebauliche Ausgangssituation und derzeitige Gebietsnutzung

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

Ebenso ursprünglich landwirtschaftlicher Funktion ist das auf der Nordseite der Schwaigerner Straße gelegene, durch eine Böschung nach oben abgesetzte, Grundstück mit Betriebsgebäude, Wiesen- und Baumbestand.

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

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

Abb.: Luftbild (Quelle: LUBW 2024)



Abb.: Bestandsituation im Plangebiet



6. Planungskonzept

Grundlage des Bebauungsplans ist eine Planung der Firma Netto für einen zeitgemäßen Anforderungen entsprechenden Neubau eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes am östlichen Ortseingang von Gemmingen, der den kleineren Bestandsbau des aktuellen Marktes ersetzen soll. Von der Firma Netto ist der Markt als ein eingeschossiger Baukörper mit einem leicht geneigten Pultdach geplant.

Der neue Markt samt angebautem Backshop/Bäckereicafé soll dabei wie bisher durch den nördlich vorgelagerten Parkplatz mit 65 Stellplätzen von der Schwaigerner Straße (L592) abgesetzt sein und von Westen vom Freizeitweg aus über eine PKW-Zufahrt erschlossen werden. Zusätzlich ist zur Entlastung des Freizeitwegs eine, auch der LKW-Anlieferung dienende, Erschließung von Osten über einen neuen Anschluss an die Landesstraße 592 mit einer Linksabbiegerspur geplant.

Über den neuen Anschluss werden auch die geplanten Gewerbeflächen erschlossen.

Ein Fuß- und Radweg soll den neuen Erschließungsstich zwischen Nahversorger und Gewerbeflächen mit dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg verbinden.

Die Entwässerung soll im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückgehalten, ggf. behandelt und dann gedrosselt mit max. 10 l/s*ha in den Vorfluter Staudbach eingeleitet.

Zur Eingrünung des Plangebiet nach Osten ist eine linear ausgerichtete Hecke vorgesehen. Zudem sollen die Gehölze nördlich der Schwaigerner Straße und südlich des Marktes erhalten werden.

Abb.: Lagegrundriss Lebensmittelmarkt (Architekt Friedrich Großmann, Egenhausen, Stand 24.02.2023)

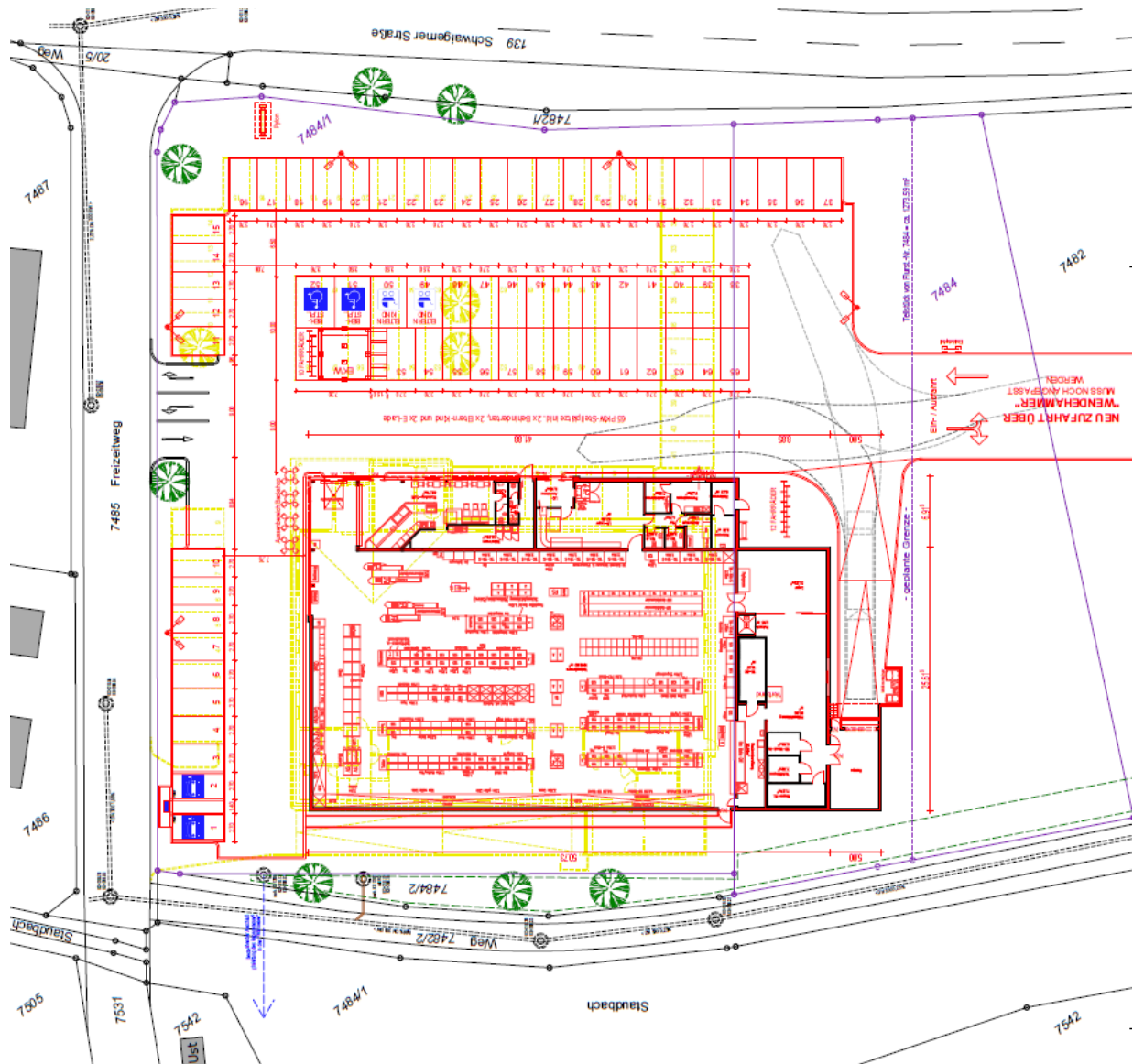
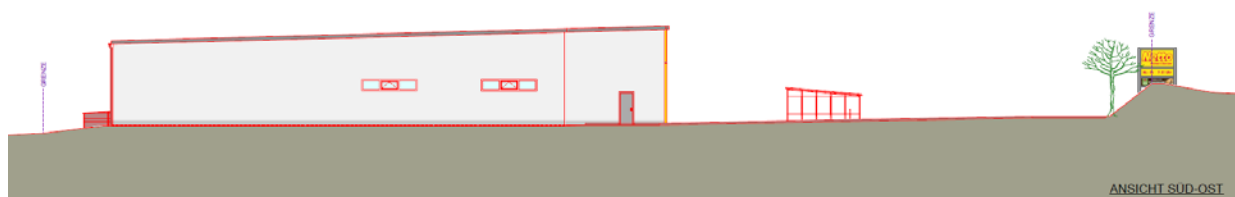
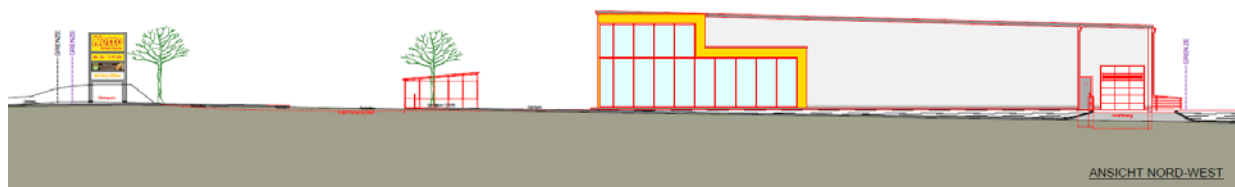
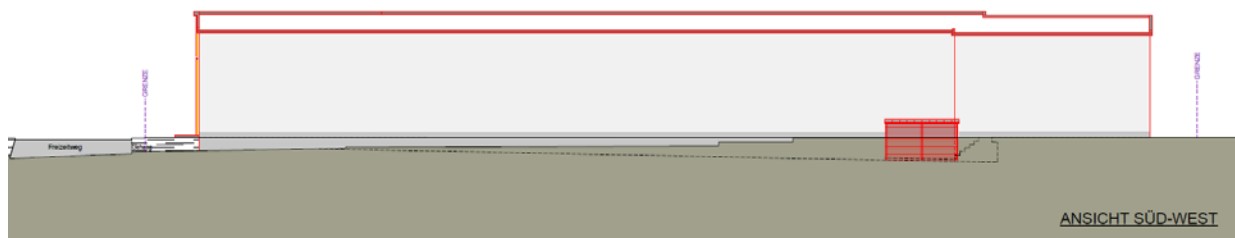
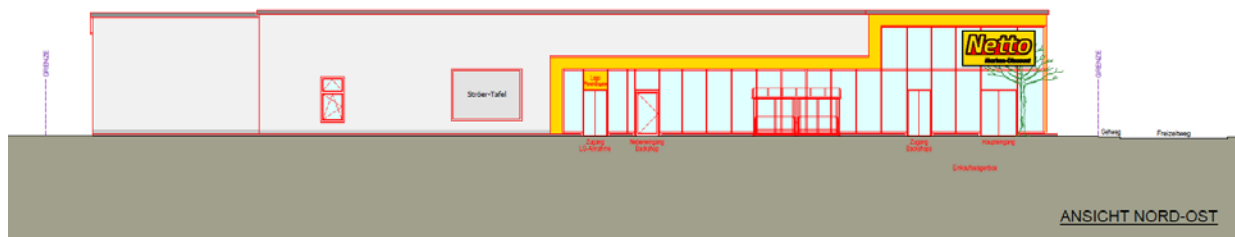
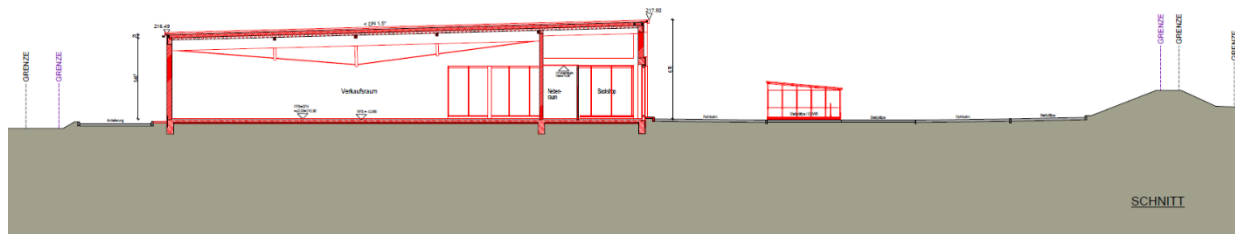


Abb.: Schnitt und Ansichten Lebensmittelmarkt (Architekt Friedrich Großmann, Egenhausen, Stand 02.08.2022)



7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet:

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Zulässig sind großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) zuzüglich branchenüblicher Randsortimente (maximaler Anteil: 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) mit den dazugehörigen Verkaufs-, Lager-, Büro- und Stellplatzflächen und zugeordnetem Backshop.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.050 qm zzgl. zugeordnetem Backshop / Bäckerei-Café mit maximal 70 qm.

Mit den Festsetzungen und den damit verbundenen Reglementierungen wird einerseits ein wirtschaftlich an diesem Standort tragfähiger Lebensmittelmarkt ermöglicht, andererseits aber auch im Kontext mit den fachgutachterlichen Ergebnissen der Auswirkungsanalyse (vgl. Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen, GMA, Ludwigsburg, Stand 17.08.2022) dafür Sorge getragen, dass die Größe der Verkaufsfläche dergestalt reglementiert wird, dass existenzbedrohende Auswirkungen auf bestehende Marktstandorte im räumlichen Umfeld vermieden werden.

Gewerbegebiet:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind entsprechend § 8 (2) BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 (2) Nr. 3. BauGB allgemein zulässigen Tankstellen werden nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da der Standort städtebaulich die östliche Ortseingangssituation von Gemmingen darstellt und eine visuelle Belastungswirkung durch typische tankstellenbedingte Wirkungen (u.a. offener, einsehbarer städtebaulicher Charakter, hohes Maß an Werbewirksamkeit mit Ausstrahlen auf den Außenbereich) vermieden werden soll. Hinzu kommt, dass die Tankstelle aufgrund der Erschließungssituation nur über den Zufahrtsstich aus angefahren werden könnte und sich dabei die mit einer hohen Frequenz verbundenen tankstellenbedingten Verkehre mit der ebenfalls stark frequentierten Zu- und Abfahrt der Marktstandortes überlagern würden. Schließlich bedingt der Standort aufgrund seiner Nähe und Lage zum Staudbach / dem Wärmesee und dem Freibadstandort auch eine Sensibilität gegenüber Havarien und Katastrophen, welche bei einem Tankstellenstandort deutlich höher zu bewerten sind als bei einem klassischen Gewerbebetrieb.

Die nach § 8 (2) Nr. 4 BauGB allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da hierfür bereits ein ausreichender Standort westlich des Plangebiets besteht und hier städtebaulich eine räumliche Konzentration von sportlichen Angeboten mit entsprechenden räumlichen Synergien verfolgt wird.

Die nach § 8 (3) Nr. 1. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen, um zukünftige Gemengelagen und immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen nach Aufsiedlung des gewerblichen Standortes zu vermeiden.

Die nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die periphere, abseitige Lage des Plangebietes und das städtebauliche Ziel, diese Nutzungen im Kontext der Ortsmitte zur Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion der Ortsmitte als lebendige, kommunikative Mitte der Gemeinde Gemmingen mit möglichst hoher Frequenz und Bandbreite an funktionalen Angeboten zu konzentrieren.

Auch die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da es Ziel der Gemeinde ist, den Ortseingang, an dem das Plangebiet liegt, für eine städtebauliche Adressbildung zu nutzen, was nicht mit Vergnügungsstätten im Einklang steht.

Nach § 1 (9) BauNVO werden zudem folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um Fremdwerbeanlagen, welche landschaftsbildprägend und prägend für die Ortseingangssituation sein können zu vermeiden. Ziel ist hier eine Minimierung und Steuerung von Werbeanlagen, welche ausschließlich auf die Werbung der vor Ort ansässigen Betriebe beschränkt sein soll.

Freiflächen-PV-Anlagen, welche letztlich als nicht störende Gewerbebetriebe zu charakterisieren sind, werden ausgeschlossen, da die im Hinblick auf die Erschließung und Entwässerung voll erschlossenen gewerblichen Flächen einer tatsächlichen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden sollen und Freiflächen-PV-Anlagen auch ohne eine aufwendige Erschließung und Entsorgungsmaßnahmen im Außenbereich über eine entsprechende Bauleitplanung umsetzbar sind und sich in der Gemeinde Gemmingen zudem bereits in der Umsetzung befinden.

Über die Vergnügungsstätten hinaus werden auch Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die beschriebenen Betriebstypen laut Rechtsprechung nicht den Vergnügungsstätten, sondern gewerblichen Betrieben zuzuordnen sind, jedoch für diese Betriebe die gleichen oben dargestellten städtebaulichen Ausschlussgründe gelten wie für Vergnügungsstätten.

Schließlich werden auch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe analog der in den textlichen Festsetzungen formulierten Definition ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses ist die Vermeidung einer weitergehenden Konkurrenzsituation mit vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und Einzelhandelsangeboten in der Ortsmitte über die Entwicklung des bereits am Standort vorhandenen Lebensmittelangebotes hinausgehend.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes jeweils eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke u. a. zur Errichtung eines, zeitgemäßen Bedürfnissen genügenden, Nahversorgungsmarktes mit zugeordnetem Backshop/Bäckereicafé sowie einer entsprechend wirtschaftlichen und effektiven gewerblichen Grundstücksausnutzung im Gewerbegebiet.

Im Sondergebiet erlaubt die Festsetzung der Grundflächenzahl darüber hinaus eine Realisierung der zugeordneten Stellplätze und Erschließungsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 (Bezug Baugrundstück ohne private Grünflächen), was dem Planungskonzept der vorgelagerten Stellplatz- und Erschließungsflächen entspricht.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (THmax und FHmax) werden im Sondergebiet vor dem Ziel festgesetzt, nicht nur die vorliegende Planung eines eingeschossigen Baukörpers realisieren zu können, sondern auch eine zukünftig zweigeschossige Lösung und somit eine noch nachhaltigere Flächenausnutzung zu ermöglichen. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der Umgebungsbebauung.

Im Gewerbegebiet werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe dergestalt zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren und gleichzeitig aber auch eine möglichst effiziente und flexible Bebauung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen.

Zur Definition der Höhenentwicklung wird eine Bezugshöhe festgesetzt, die in m ü.NN angegeben ist und die um +/- 50cm zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität variieren darf. Die Höhen ergeben sich aus dem Kontext der topografischen Lage und der Höhe der angrenzenden im Bestand vorhandenen oder neu geplanten Straßenräume.

Die Regelungen zu Ausnahmen dienen der Absicherung der Umsetzbarkeit von technisch bedingten Aufbauten sowie der Nutzung von Solarenergie.

7.3 Bauweise

Im Sonder- wie auch im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig ist, um einen den Bedürfnissen der Nahversorgung wie auch der gewerblichen Entwicklung erforderliche bauliche Entwicklungsoption zu eröffnen.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll eine möglichst große Flexibilität in der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen. Im Sondergebiet orientiert sich die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an den typischen Erfordernissen einer baulichen Entwicklung im Kontext der Nahversorgung.

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig und im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Damit soll sichergestellt werden, dass die zur Eingrünung vorgesehenen Flächen im Randbereich des Plangebietes von visuell wirksamen Nebenanlagen freigehalten werden und ihre Funktion einer grünordnerischen Einbindung erfüllen können.

7.6 Verkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der durch eine Linksabbiegerspur erweiterten L 592 und des Erschließungstichs zum Gewerbe- und Sondergebiet öffentliche Verkehrsflächen vor, deren dargestellte Aufteilung nicht bindend ist.

In südlicher Verlängerung dieses Erschließungstichs schafft eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eine funktionale Verbindung zum südlich entlang des Staudbaches / Wärmesees verlaufenden Fuß- und Radweg.

Bereiche, in denen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind, befinden sich entlang des Freizeitwegs mit einer Aussparung für die geplante Zufahrt sowie in den Kurvenbereichen des Erschließungstichs zur Landesstraße, um hier eine Gefährdung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden.

7.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Im Sondergebiet ist eine den Baugrenzen vorgelagerte Parkierungsnutzung in Form offener Stellplätze oder vor dem Ziel der Nutzung regenerativer Energien mit Photovoltaik überdachter Stellplätze, wenn sie neben der Überdachung von Fahrzeugen zusätzlich der Nutzung von erneuerbarer Energie dienen. Daher sind diese Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sondergebietes allgemein zulässig. Carports, Garagen sowie Tiefgaragen sind im festgesetzten Sondergebiet unzulässig, um einerseits visuell wirksame Baukörper in Form von Garagen im Vorfeld des Lebensmittelmarktes und größere Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Unterbauung im Kontext des Auebereichs des Staudbaches im Sinne der Vermeidungswirkung in den Schutzgütern Boden / Wasser / Grundwasser zu vermeiden.

Auf der Fläche des Gewerbegebiets ist zum einen eine den Baukörpern vorgelagerte Parkierungsnutzung auf den dafür festgesetzten Flächen (ST) vorgesehen - in Form offener Stellplätze oder, mit dem Ziel der Nutzung regenerativer Energien, überdachter Stellplätze, wenn sie neben der Überdachung von Fahrzeugen zusätzlich der Nutzung von erneuerbarer Energie dienen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich zu diesen Parkierungsformen auch Garagen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen zulässig. Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, die Randzonen zu den öffentlichen Straßenräumen von visuell wirksamen Baukörpern freihalten.

7.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die Lage bestehender sowie neu zu verlegender Strom- und Wasserleitungen im Plangebiet zu sichern, werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

7.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der erforderlichen elektrotechnischen Versorgung ist im Bereich des Gewerbegebiets eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Die Zugänglichkeit des Standorts kann über den südlich angrenzenden Weg (Flst. 7482/2) erfolgen.

7.10 Grünflächen

Eine private Grünfläche wird - in Überlagerung mit einem Pflanzgebot - entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt, um eine grünordnerische Einbindung sowie den Übergang vom Gewerbestandort zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten zu definieren.

Eine öffentliche Grünfläche wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze im rückwärtigen Raum des Lebensmittelmarktes festgesetzt, um hier die grünordnerische Flankierung zum angrenzenden Fuß- und Radweg zu wahren.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün werden beidseitig flankierend zur Landesstraße sowie zur Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt, um diese Bereiche grünordnerisch zu einzubinden.

7.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Begrünung der Freiflächen innerhalb des Plangebiets sowie zur Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten und Biotope werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung getroffen. Die nicht überbauten Flächen müssen dabei mit Ausnahme der Erschließungs-, Parkierungs- und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterflächen sind in diesem Rahmen explizit unzulässig, um einer Überhitzung entgegenzuwirken.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope sowie Wasser und dem Berücksichtigungsgebot im Schutzgut Klima (Rückhaltung, Pufferung, Verdunstung). Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

Im Minimierungsaspekt im Schutzgut Wasser und insbesondere zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Vorfluter Regelungen zu metallischen Dacheindeckungen, zum Waschen und Warten von Fahrzeugen, zur Rückhaltung, Ableitung und ggf. Behandlung von Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie den Erschließungsflächen und zu erdverlegten Leitungen getroffen.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und Gebäudekörpern sowie die Festsetzungen zur vogelfreundlichen Gestaltung von großflächigen Glasflächen erfolgen zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Vermeidung von Störwirkung für Fledermäuse und nachtaktive Insekten sowie Vermeidung von Vogelschlag).

Die Festsetzung zu Rodungszeiträumen und das Überfahrverbot umliegender Biotop- und Lebensraumbereiche durch Baumaschinen erfolgt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Dem Schutz von Kleintieren dienen die Festsetzungen zu Bodenabständen von Einfriedungen und Beschaffenheit von Bauteilen, Entwässerungsanlagen und ähnlichen Bauwerken.

7.12 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Zur Sicherung des Erhalts der vorhandenen Gehölzbestände und einzelner Bäume in den Randbereichen werden Pflanzbindungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum flächigen Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereichs dienen der grünordnerischen Einbindung über den Aufbau und die Pflege einer linear ausgerichteten Feldhecke entlang des zukünftigen Siedlungsrandes.

Das allgemeine Pflanzgebot im Sondergebiet dient einer grünordnerischen Gliederung der Parkierungsfläche und damit auch dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima und Landschaftsbild.

7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet werden entsprechend den vorliegenden Gutachten Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind städtebauliche oder bauliche Maßnahmen oder eine lärmoptimierte Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung der Planbebauung erforderlich. Ergänzend werden passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt.

Um Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, werden zudem Geräuschkontingente festgesetzt.

Auf die vorliegenden Gutachten (Verkehrslärmuntersuchung, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024 und Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024) wird verwiesen.

7.14 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

Da im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine Vollkompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird folgende plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

- Maßnahme 125.02.036.01
Flurstücke 1513 und 1514, Gemarkung Roigheim, Gemeinde Roigheim
Zuordnung eines Ökopunkteanteils von 101.286 ÖP

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Land, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn geschlossen. Zur dinglichen Sicherung der zugekauften Maßnahme wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde ins Grundbuch des Maßnahmengrundstücks eingetragen.

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachgestaltung

- Farbe und Material Dacheindeckung

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden für Dacheindeckungen glänzende, lichtreflektierende, und polierte Materialien ausgeschlossen. Um die im Sinne des Klimaschutzes für die Erzeugung regenerativer Energien gewünschten Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen, werden diese zugelassen.

- Dachform / Dachneigung

Im Plangebiet werden flache Dachformen (Flachdach, Pultdach bis 10°) zugelassen, um auch im Hinblick auf die Lage am Siedlungsrand die Gebäudevolumina nicht durch steilere Dachformen visuell zu erhöhen. Damit wird grundsätzlich auch den Bedürfnissen der Einzelhandelsbetriebe entsprochen. In Verbindung mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung wird in der Summe eine möglichst gute Einbindung der entstehenden Volumina in die Umgebung ermöglicht.

8.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand und Landschaftsraum möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden glänzende, Licht reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

8.3 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dazu, die visuellen Wirkungen auf den umliegenden Landschaftsraum, aber auch auf die Ortseingangssituation von Gemmingen in einem vertretbaren Rahmen zu halten und Auswirkungen auf die angrenzenden Verkehrsflächen der L 592 zu vermeiden.

Dabei soll für den Markt und die Gewerbebetriebe jedoch trotzdem eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung der Betriebsstandorte eröffnet werden.

8.4 Einfriedigungen

Zur Vermeidung eines räumlich harten Abschlusses zu den angrenzenden Grün- und Erschließungsflächen, im Kontext zu den festgesetzten Pflanzbindungen und -geboten, ist eine Einfriedigung des Sondergebietes mit toten Materialien unzulässig.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen im Bereich des Gewerbegebiets tragen einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Betriebe Rechnung und reduzieren andererseits die visuelle Trennwirkung gegenüber Erschließungs- und Grünflächen sowie dem offenen Landschaftsraum.

8.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, z.B. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Daher werden Vorschriften zu Stützmauern und Böschungen eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Der definierte Abstand von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrswegen und landwirtschaftlichen Feldwegen dient der Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils und der Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs.

8.6 Freileitungen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird die Vorschrift erlassen, Niederspannungsleitungen zur elektrotechnischen Versorgung nicht als Freileitung innerhalb des Plangebietes zu führen, sondern unterirdisch zu verlegen.

9. Fachgutachten

- Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Gemmingen, GMA, Ludwigsburg, Stand 17.08.2022
- Verkehrslärmuntersuchung, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 08.07.2025
- Stellungnahme Hochwasserschutz/Starkregen, WALD + CORBE Consulting GmbH, Hügelsheim, Stand 14.10.2025

10. Flächenbilanz

Gesamtplangebietsfläche	ca. 1,28 ha
davon...	
Sondergebiet (SO)	ca. 0,54 ha (ca. 42,2%)
Gewerbegebiet	ca. 0,34 ha (ca. 26,7%)
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,21 ha (ca. 16,2%)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,01 ha (ca. 0,7%)
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,13 ha (ca. 10,4%)
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha (ca. 3,6%)
Versorgungsfläche	ca. 0,003 ha (ca. 0,2%)

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, Stand 23.10.2025