**Begründung** **Entwurf**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gächinger Tal“**

**Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Gächinger Tal“**

**Gemeinde Gomadingen, Gemarkung Gomadingen, Landkreis Reutlingen**

**Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
2.1 Verfahren

3. Überörtliche Planungen
3.1 Landesentwicklungsplan 2002
3.2 Regionalplan „Neckar-Alb“

4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
4.2 Bestehende Bebauungspläne

5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

6. Umweltverträglichkeit
6.1 Umweltbericht
6.2 Artenschutz
6.3 Schall-Immissionsprognose

7. Städtebauliche Konzeption
7.1 Erschließung
7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Wasserversorgung
8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
8.3 Stromversorgung
8.4 Müllentsorgung
8.5 Bodenordnung

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
9.1 Art der baulichen Nutzung
9.2 Maß der baulichen Nutzung
9.2.1 Grundflächenzahl
9.2.2 Gebäudehöhe
9.3 Baugrenzen
9.4 Bauweise
9.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

10. Örtliche Bauvorschriften
10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
10.2 Werbeanlagen

11. Flächenbilanz

**Umweltbericht, Menz Umweltplanung, vom 26.01.2021, als gesonderter Teil der Begründung**

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Gomadingen liegt in der Region Neckar Alb, ca. 60 km südöstlich von Stuttgart und ca. 60 km westlich von Ulm. Sie gehört zum Landkreis Reutlingen und befindet sich auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb im Großen Lautertal.

Die Gemeinde Gomadingen zählt zum 2. Quartal 2020 insgesamt 2.246 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Gomadingen besteht aus drei Gemarkungen: Der Gemarkung Gomadingen mit den Ortsteilen Gomadingen und Offenhausen, der Gemarkung Gomadingen mit Ortsteil Steingebronn und der Gemarkung Dapfen, auf der sich die weiteren Ortsteile Marbach, Grafeneck, Dapfen und Wasserstetten befinden.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Gomadingen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gächinger Tal“ beabsichtigt der Eigentümer den geplanten Ausbau der bestehenden Anlage. Diese stößt heute an ihre Kapazitätsgrenze. Durch die Erweiterung an diesem Standort wird langfristig eine Entwicklungsperspektive eröffnet.
Der Eigentümer der Anlage plant dabei seinen Betrieb in vier Stufen bis ins Zieljahr 2029 weiter zu entwickeln.

Im ersten Schritt sind keine baulichen Veränderungen und Änderung des Betriebs entsprechend der Genehmigung vom 30.01.1998 beabsichtigt, die Entwässerung des bestehenden Betriebes kann deshalb unverändert erfolgen. Durch die erste Stufe entstehen keine zusätzlichen Emissionen gegenüber dem Stand von heute.
Die Vergrößerung der Fläche dient der Verbesserung der Lagerfähigkeit, Getrennthaltung von Rohmaterial und dem vereinfachten Handling beim Abladen, Aufnehmen und Behandeln. Die neuen Abläufe werden als geringfügig emissionsmindernd bewertet.

Im zweiten Schritt ist beabsichtigt, eine bautechnische Veränderung im Ostteil des Betriebsgeländes durchzuführen. Der Neubau der großen Behandlungshalle und der Ab- und Umbau von Lagerboxen / Garagen ist geplant. Damit einhergehend wird eine Verbesserung der Entwässerung durch Sammeln des sauberen Dachwassers und Abgabe in die Lauter erfolgen. Es ist mit weniger Emissionen durch die Einhausung emissionsintensiver Abläufe wie Brechen, Sieben und Sortieren von Rohmaterial in der Halle zu rechnen.

Stufe drei sieht die Erweiterung der Abfallarten und Belastungsklassen, und Mengenerhöhung von Baureststoffen vor.

Stufe vier betrachtet die Erweiterung der Palette der Recycling-Produkte in der Herstellung von definierten Substraten aus Bodenaushub und organischen Reststoffen (z.B. geschreddertes Abfallholz aus Waldbewirtschaftung, Annahme von Garten- und Parkabfällen).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gächinger Tal“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung ermöglicht und somit ein Beitrag zur regionalen Entsorgung und Verarbeitung von Baureststoffen gesichert.

### 2.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.10.2019 gefasst. Im Zeitraum vom 28.10.2019 – 29.11.2019 hat die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung stattgefunden. Die während diesem Zeitraum

eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden. Zwischenzeitlich wurde intensiv die Suche nach den planexternen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen zur Kompensation des Eingriffes erarbeitet.
Gegenüber dem Vorentwurf vom 15.10.2019 haben sich neben redaktionellen Änderungen folgende wesentliche Änderungen ergeben:
- Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme M 5 nach Westen,
- Aufnahme der planexternen Ausgleichsmaßnahmen M 6 „Entwicklung Magerwiese“ und M 7 „Entwicklung Magerweide“ auf privaten Flächen,
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten als zulässige Art der Nutzung,
- Aufnahme von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbaubeschränkung Landesstraßen),
- Vergrößerung der Abstandsfläche (von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Anbaubeschränkung Landesstraßen) von ursprünglich 6,50 m auf 9,00 m entlang des Abfahrtsastes der L 230,
- Aufnahme von Hinweisen zu Geologie, Grundwasser und Denkmalschutz.

## 3. Überörtliche Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Gomadingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele:

„Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze bereitzustellen sowie die wirtschaftliche Leistungskraft und die Verkehrserschließung zu verbessern. Die Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, dass die Eigenart des ländlichen Raumes gewahrt bleibt.“

„Gemäß Plansatz 2.4.3.3 (G) sind günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus zu nutzen und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitzustellen. Entwicklungsaufgaben, die zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen für weitere Entwicklung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungsbereichen beitragen sind besonders wichtig. Zudem sind zur Erweiterung der Erwerbsgrundlage im Ländlichen Raum die günstigen Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Tourismus zu nutzen und die dafür erforderlichen Infrastrukturangebote bereitgestellt werden. Dabei sind Natur und Landschaft zu bewahren und die naturräumlichen Voraussetzungen einer touristischen Entwicklung müssen langfristig gesichert werden.“

### 3.2 Regionalplan „Neckar-Alb“

Im Regionalplan „Neckar-Alb“ - am 26.11.2013 als Satzung beschlossen - befindet sich die Gemeinde Gomadingen im Bereich der regionalen Entwicklungsachse (Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse) zwischen Engstingen und Münsingen.
Die regionale Entwicklungsachse Engstingen - Münsingen über Gomadingen dient dazu, den Ländlichen Raum zu stärken und einen Leistungsaustausch zu gewährleisten.

Die Gemeinde Gomadingen erfüllt trotz ihrer Ausstattung mit Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung die vorgegebenen Kriterien zur Festlegung als Kleinzentrum nicht. Gomadingen soll durch Bündelung der infrastrukturellen Einrichtungen den Kernort ausbilden bzw. aufwerten, um damit die Versorgung langfristig zu sichern. Damit wird die Eigenständigkeit dokumentiert und das Entwicklungspotenzial hervorgehoben.

Innerhalb des Plangebiets „Gewerbegebiet Gächinger Tal“ ist im Regionalplan ein Gebiet für Erholung dargestellt. Sonstige Darstellungen wie Regionaler Grünzug, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz schließen an das Bebauungsplangebiet an, tangieren es aber nicht. Da es sich um einen bereits bestehenden Betrieb handelt, kann nicht davon ausgegangenen werden, dass durch die Erweiterung das Vorbehaltsgebiet für Erholung beeinträchtigt wird.

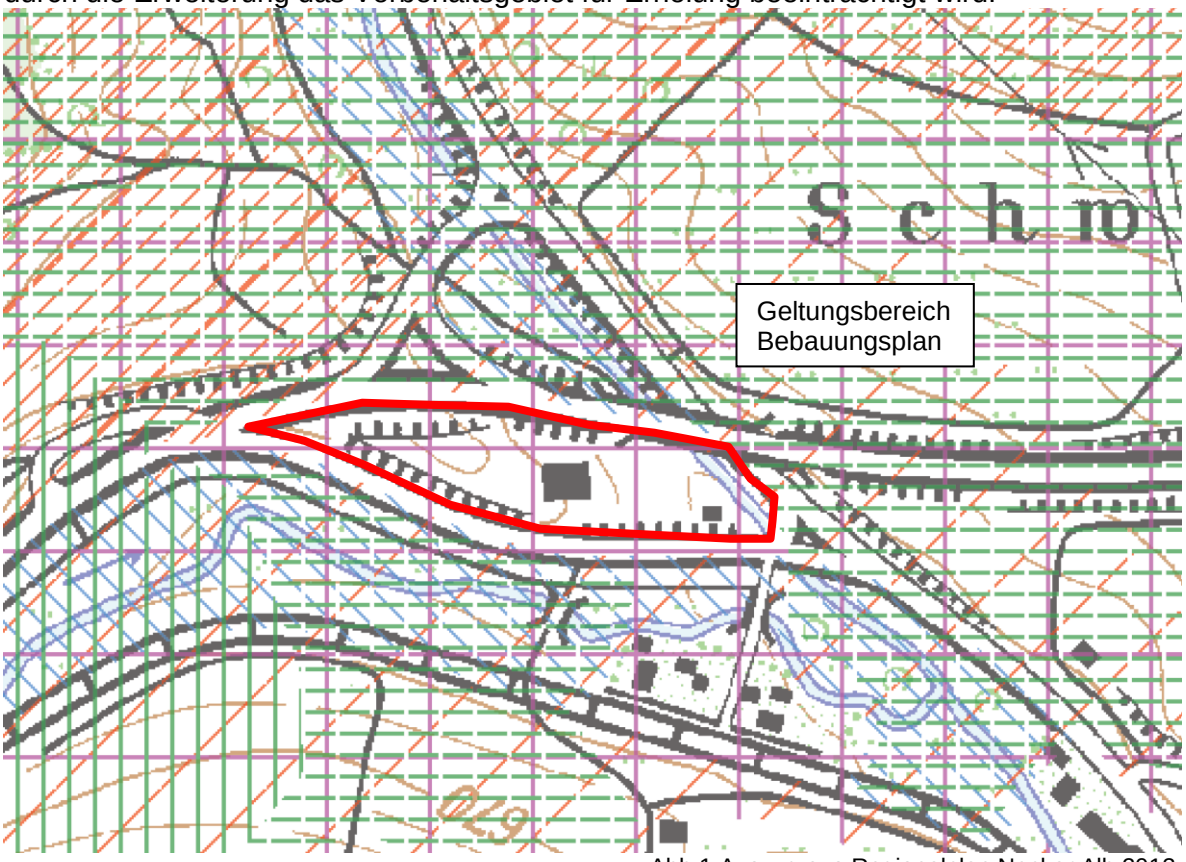



Abb.1 Auszug aus Regionalplan Neckar Alb 2013

## 4. Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Münsingen – Gomadingen – Mehrstetten ist die bestehende Anlage bereits vollständig als gewerbliche Fläche enthalten. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht genehmigt werden.

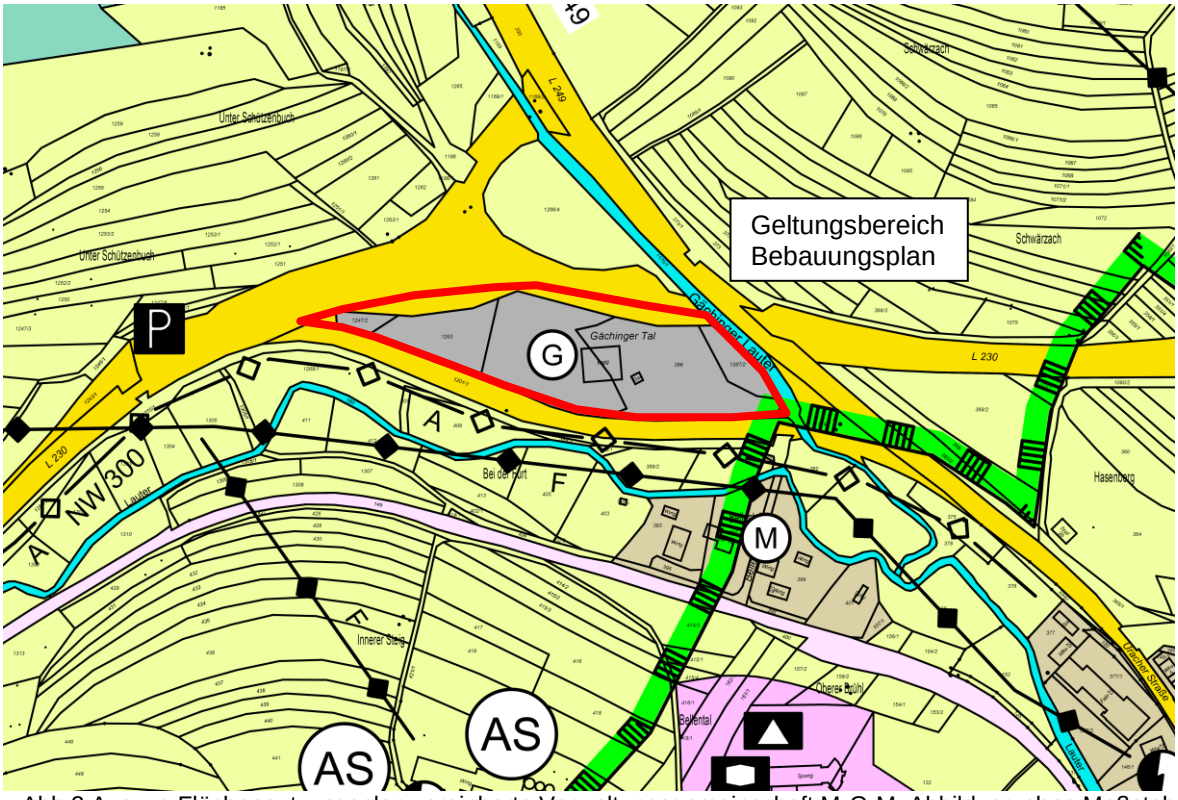



Abb.2 Auszug Flächennutzungsplan vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft M-G-M, Abbildung ohne Maßstab

### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

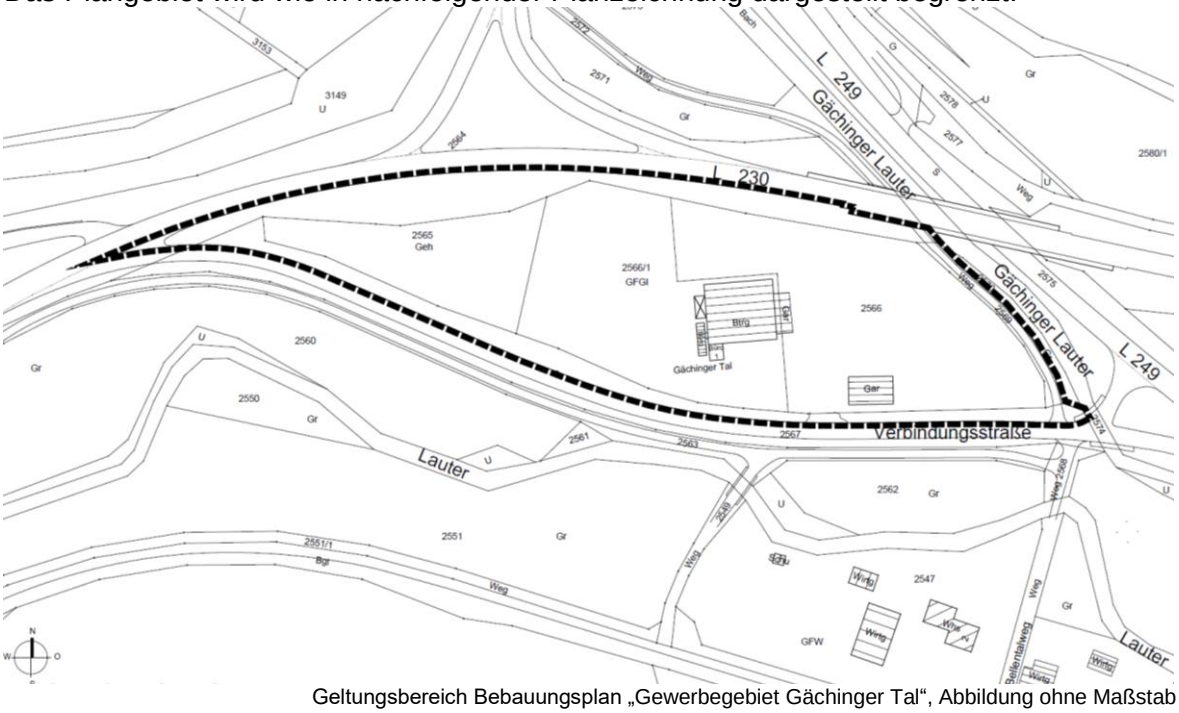
Der bestehende Bebauungsplan Neufassung „Lagerplatz Firma Stooss im Gächinger Tal“ (rechtskräftig seit 18.09.1998) setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet fest.

## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Gomadingen. Es wird nördlich begrenzt durch die Landesstraße L 230, östlich durch den Fluss „Gächinger Lauter“ und der Landesstraße L 249, sowie südlich durch die Verbindung der beiden Landesstraßen.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,92 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:




Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gächinger Tal“, Abbildung ohne Maßstab

## 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Gomadingen. Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um das Betriebsgelände der bestehenden Firma Stooss. Momentan befinden sich innerhalb des Plangebiets ein großes Betriebsgebäude, mehrere Büroanbauten sowie Garagen und Lagerboxen.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verbindungsstraße zwischen L 230 und L 249.
Im Norden und Südwesten bestehen vereinzelt Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern die das Betriebsgelände in die Landschaft einbinden. Das Gelände des Plangebiets weist eine sehr starke Topographie auf. Der westlichste Teil des Plangebietes liegt auf einer Höhe von ca. 660 m ü. NHN-Normalhöhen. Richtung Osten steigt das Gelände auf eine Höhe von 668 m ü. NHN-Normalhöhen bevor die Bruchkante des Geländes für den Rest des Betriebsgeländes wieder auf eine Höhe von ca. 659 m ü. NHN-Normalhöhen fällt. Die nördlich angrenzende Landesstraße L 230 liegt im Westen niedriger als das Plangebiet und steigt im Nordosten durch ein Brückenbauwerk ca. 6 m über das Betriebsgelände an.
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Großes Lautertal. Es wird in eine Ausnahmelage hinein geplant. Diese wird im nachgelagerten Verfahren erfolgen. Die entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes liegt vor. Bauvorhaben bedürfen einer Landschaftsschutzgebietsausnahme.

# 6. Umweltverträglichkeit

## 6.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten Brutvögel und Reptilien erstellt worden. Aus dem Umweltbericht vom 26.01.2021 wird als Ergebnis zu den Umweltbelangen folgendes zitiert:

***„7.2 Kompensationsbedarf***
***7.2.1 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt***
***Beeinträchtigungsumfang***

*Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotoptypen. Es tritt ein Biotopwertverlust von 23.730 Ökopunkten ein. Dabei sind die kompensatorischen Maßnahmen im Geltungsbereich bereits berücksichtigt.*

***Planexterner Ausgleich***
*Zur Kompensation ist vorgesehen auf Flächen in den Gewannen Schützenbuch und Unter Schützenbuch der Gemarkung Gomadingens Magerwiesen und Magerweiden zu entwickeln bzw. aufzuwerten. Es ergibt sich eine Wertsteigerung von 38.460 Ökopunkten. Damit lassen sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere bio-logische Vielfalt kompensieren, der Überschuss von 14.730 Ökopunkten wird zur Kompensation des Schutzgutes Boden herangezogen.*

***7.2.2 Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt***
***Beeinträchtigungsumfang***
*Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Versiegelungen im Umfang von 1.746 m². Dadurch entsteht einem Wertverlust von insgesamt 13.966 Ökopunkten.*

***Ausgleich/Ersatz***
*Schutzgutbezogene Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird daher ebenfalls der o.g. planexternen Maßnahme zugeordnet.*

***7.2.3 Schutzgüter Landschaft und Erholung***
*Die bestehende landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes bleibt erhalten, sodass keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für die Erholungsnutzung ergeben sich keine Veränderungen.*

***7.3 Fazit***
*Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich der Gemarkung Gomadingens vollständig kompensiert.“*

## 6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Tierarten Brutvögel und Reptilien erstellt. Aus der Zusammenfassung daraus wird folgendes zitiert:

***„Artenschutzrechtliche Auswirkungen***
*Die Artgruppen der Vögel sind im vorliegenden Fall von artenschutzrechtlicher Bedeutung. Im Nachfolgenden wird daher geprüft, ob die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten und ggf. Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.*

***Vögel***
*Häufige und nicht gefährdete Arten*
*Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs werden im Zuge des Bauvorhabens gefällt. Dadurch kann es zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der Maßnahme 1, die Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorsieht, wird der Verbotstatbestand des Tötens und Verletzens vermieden.*
*In ihrer Dimension sind die Störungen nicht geeignet, die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der nachgewiesenen Brutvögel zu verschlechtern. So sind die meisten Arten in Baden-Württemberg weit verbreitet, nicht gefährdet und kommen lokal in teilweise individuenreichen Populationen vor. Für die häufigen Arten ist von einer relativ großen*

*Toleranz gegenüber Störungen auszugehen. Störungen stellen somit für in ihren Beständen nicht gefährdete Arten keinen relevanten Wirkfaktor dar.*
*Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fort-pflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat.*

***Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz***
*Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist ein Nistplatz des Haussperlings betroffen und einer der Goldammer (s. Abbildung 4), welche alle auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg geführt werden. Der Brutplatz des Hausperrlinge befindet sich an einem vorhandenen Gebäude, das nicht beseitigt werden soll und ist somit nicht betroffen. Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Goldammer zu erhalten sind die bestehenden Hecken um das Gewerbegebiet zu schützen.*

***Fazit:***
*Im Rahmen der geplanten Bebauung kann durch die Fällung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit die Tötung oder Verletzung von Arten ausgeschlossen werden (Maßnahme 1). Um die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Goldammer zu schützen sind die Gehölze als Pflanzbindung festzusetzen.*
*Mit erheblichen Störungen der vorkommenden Arten ist nicht zu rechnen.“*

## 6.3 Schall-Immissionsprognose

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schall-Immissionsprognose erstellt, die alle Erweiterungsstufen bis 2029 bereits berücksichtigt. Ziel war es den jetzigen Bestand zu erfassen, gleichzeitig der Firma aber auch Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen wie sich der Betrieb entwickeln kann, ohne dass an den nächstgelegenen Immissionsorten Grenzwertüberschreitungen auftreten.
Aus der Zusammenfassung der Prognose vom 12.02.2020 wird folgendes zitiert:
„*Die Ergebnisse zeigen, dass die Richtwerte im Tages- und im Nachtzeitraum nicht überschritten sind. Der erweiterte Betrieb mit maximal möglicher Auslastung der LkW-Fahrbewegungen sowie Be- und Verladetätigkeiten inklusiver Betrieb der Steinbrecheranlage ist unter den genannten Randbedingungen im Tageszeitraum somit möglich.*
*Es ist darauf zu achten, dass die Anordnung der Maschinen einen relevanten Einfluss auf das Berechnungsergebnis hat. Die Steinbrecherarbeiten sind nordöstlich hinter dem Gebäude auszuführen, sodass eine Abschirmung durch das Hauptgebäude gegeben ist.*
*Durch Änderung der getroffenen Ansätze kann es auch zu Richtwertüberschreitung kommen und somit auch zu Lärmschutzmaßnahmen [siehe Kapitel 5] die dann erforderlich werden.*
*Falls weitere Gebäude erstellt werden, können diese als Lärmschutz in Abschirmung Richtung Süden ausgebildet werden, um die Lärmbelastung zu reduzieren. Lärmintensive arbeiten die in den Gebäuden stattfinden sollten dann Richtung Norden orientiert werden.*

*Kapitel 5 Lärmmindernde Maßnahmen*
*Da die Immissionsrichtwerte eingehalten und um mindestens 6 dB[A) unterschritten sind, sind keine lärmmindernden Maßnahmen notwendig, jedoch wird nachfolgend auf ein paar Punkte hingewiesen:*
*Die lärmintensiven Arbeiten der Brecheranlage sowie des Baggers, etc. sind nordöstlich hinter dem Gebäude auszuführen, sodass eine Abschirmung durch das Hauptgebäude gegeben ist.*
*Eine Verschiebung der lärmintensiven Maschinen könnte zu einer Überschreitung der Richtwerte führen.*

*Falls Schallschutzmaßnahmen in Frage kommen, wäre eine Schallschutzwand in Richtung Süden auf der gesamten Länge mit einer Höhe von ca.3,50 m denkbar.*
*Als weitere lärmmindernde Maßnahme könnte die Steinbrecheranlage in einer Halle betrieben werden. Dadurch würde sich die Lärmbelastung deutlich reduzieren. Falls weitere Gebäude geplant sind können diese als Abschirmung dienen.*
*Werden neue Baumaschinen benötigt, so ist darauf zu achten, dass diese nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm sind.“*
Bei der Prognose wurden nach Überprüfung der planungsrechtlichen Grundlagen und einer Ortsbesichtigung die ungünstigsten Immissionsorten an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen angesetzt.
Die Schallimmissionsprognose betrachtet den Nutzungsumfang sowohl für die jetzige Nutzung als auch für die Erweiterungsphasen des Betriebes und damit die größte Auslastung.

## 7. Städtebauliche Konzeption

### 7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene Anlagen ohne zusätzliche Ausbaumaßnahmen.
Um eine verkehrsgefährdende Verschmutzung der für den überörtlichen Verkehr bestimmten Landesstraßen zu vermeiden und um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine Verschmutzung der Landesstraßen erfolgt.

### 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Der Eigentümer der Anlage planen langfristig bis 2029 den Neubau einer großen Behandlungshalle und den Ab- und Umbau von Lagerboxen und Garagen. Emissionsintensive Abläufe wie Brechen, Sieben, Sortieren sollen zukünftig in einer Halle stattfinden. Durch die Erweiterung von Abfallarten und Belastungsklassen sowie Mengenerhöhung von Baureststoffen sind dann weitere bauliche Anlagen erforderlich. Die Erweiterung der Palette der Recycling-Produkte in der Herstellung von definierten Substraten aus Bodenaushub und organischen Reststoffen (z. B. geschreddertes Abfallholz aus Waldbewirtschaftung, Annahme von Garten- und Parkabfällen) löst dann den nächsten baulichen Erweiterungsabschnitt aus.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

### 8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Durch die erste Entwicklungsstufe (ohne bauliche Veränderungen) werden keine Änderungen in der bestehenden Schmutzwasserableitung und Entwässerung erforderlich. Mit der zweiten Stufe, die auch eine bautechnische Veränderung im Ostteil des Betriebsgeländes mit sich bringt (Neubau der großen Behandlungshalle und der Ab- und Umbau von Lagerboxen / Garagen), wird eine Verbesserung der Entwässerung durch Sammeln des sauberen Dachwassers und Abgabe in die „Gächinger Lauter“ erfolgen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden entsprechend im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eingeholt.

### 8.3 Stromversorgung
Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### 8.4 Müllentsorgung
Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Gomadingen und des Landkreises Reutlingen gewährleistet.

### 8.5 Bodenordnung
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

### 9.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nach § 8 (2) folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe und Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen sowie Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine relativ kleine abgeschlossene Gewerbefläche für einen Betrieb handelt, ist in diesem Fall nicht zu besorgen, dass zu viele Wohnungen oder Wohnungen an ungeeigneten Standorten errichtet werden. Aus diesem Grund sind speziell in diesem Bebauungsplan, die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht ausnahmsweise zulässig, sondern allgemein zulässig.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig: Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und kulturelle Zwecke.

Die Festsetzungen dienen dazu den örtlichen Gewerbetreibenden entsprechend dem vorgesehenen Nutzungskonzept an diesem Standort zu sichern. Sonstige Nutzungen, die nicht dem betriebszweck dienen sind ausgeschlossen, um die begrenzte Gewerbefläche effektiv zu nutzen.
Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten, sollen sich im Ortskern der Gemeinde konzentrieren und dort zur Belebung beitragen (Revitalisierung/Erhaltung Ortskern).

Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten und allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Grund hierfür ist zum einen die Vermeidung möglicher schädlicher Auswirkungen durch einen Einzelhandelsstandort an nicht integrierter Lage zum anderen um das Gebiet dem verarbeitenden Gewerbe vorzuhalten.

Es wird auf die regionale Sortimentsliste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nichtzentrenrelevanter Sortimente aus dem Regionalplan 2013 Kapitel 2.4.3, Tabelle 6 des Regionalverbands Neckar-Alb verwiesen. Dort heißt es:
*„typischerweise zentrenrelevante Sortimente:*
*Kleinteilige Baby- / Kinderartikel,*
*Kunst / Antiquitäten,*
*Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixgeräte),*
*Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,*
*Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel,*
*Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation,*
*Foto / Optik*
*Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe*
*Musikalienhandel,*
*Uhren / Schmuck,*
*Spielwaren, kleinteilige Sportartikel,*
*Blumen,*
*Haushaltswaren,*
*„Typischerweise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente“*
*Lebensmittel,*
*Apothekerwaren,*
*Getränke,*
*Genussmittel, Tabakwaren*

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem planerischen Ziel, mit der begrenzten Gewerbefläche effektiv und ressourcenschonend und sparsam umzugehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe sowie der Baumassenzahl hinreichend bestimmt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse vor Ort wurde für die Grundflächen- und Baumassenzahl jeweils die Obergrenze der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

#### 9.2.1 Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet gilt für Hauptgebäude eine maximal festgelegte Grundflächenzahl. Die realisierbare Grundfläche der Hauptgebäude ist abhängig von der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche der Baugrundstücke.
Der Versiegelungsgrad je Grundstück beschränkt sich auf das Hauptgebäude, die Garagen mit ihren Zufahrten sowie Zugängen, Terrassen und Aufenthaltsbereiche. Dies gewährleistet eine für das Gewerbegebiet angemessene Verdichtung.

#### 9.2.2 Gebäudehöhe

Es wird eine maximale Gebäudehöhe, gemessen über Normal Null (Normal Null entspricht der Meereshöhe), festgesetzt. Diese liegen für alle Dachformen bei ca. 10,0 m über dem bestehenden Betriebsgelände. Damit ist gewährleistet, dass die zukünftigen Gebäude bedarfsgerecht und zweckmäßig errichtet werden können und sich dadurch keine übermäßige Höhenentwicklung am Ortsrand von Gomadingen ergibt.

### 9.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In diesem Rahmen ist die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper zu realisieren. Um den Standort der Neubauten auf die topografischen Verhältnisse abstimmen zu können, sind hier die überbaubaren Flächen flexibel ausgewiesen. Gegenüber der Landesstraße L 230 wurde ein

geringfügig verkleinerter Abstand (18 m anstatt 20 m) zur Festsetzung der Baugrenze gewählt. Diese Reduzierung lässt sich insbesondere durch die Lage des bestehenden Gewerbebetriebes im Dreieck zwischen den beiden Landesstraße L 230 und L 249 begründen. Hinzu kommen die Bepflanzung und die Topographie des Plangebietes. Das Plangebiet liegt im Südwesten deutlich unterhalb der Böschung zum Betriebsgelände, so das hier die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist. Ab der Mitte des Geländes liegt die Landesstraße L 230 über dem Plangebiet. Entsprechende verkehrssicherungstechnische Einrichtungen sind vorhanden, die verhindern, dass bei einem Unfall Fahrzeuge von der Landesstraße in das Plangebiet stürzen. Der minimalen Reduzierung der Abstandsflächen mit baulichen Anlagen von 20 m auf 18 m zur L 230 wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägeranhörung von der zuständigen Straßenbauverwaltung zugestimmt. Bezüglich der Reduzierung der Abstandsflächen mit baulichen Anlagen bezogen auf den Abfahrtsast der L 230 wurde von der zuständigen Straßenbauverwaltung auf 9,0 m zugestimmt.

### 9.4 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen.

### 9.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so umfassend, dass die erforderlichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen untergebracht und angeordnet werden können.
Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen und zulässig. Die Zufahrten und Hofbereiche sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass das Anliefern und Rangieren auf dem jeweiligen Grundstück organisiert werden kann.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden. Um eine möglichst hohe Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu erreichen sind innerhalb des Plangebiets sowohl geneigte, als auch flache Dächer zulässig.
Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung getroffen. Insgesamt sind gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zu verwenden, um die landschaftliche Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild weiterhin gewährleisten zu können. Aufgrund des Grundwasserschutzes dürfen keine unbeschichteten Metalldächer verwendet werden.

### 10.2 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen und im Sinne der Sicherheit des Straßenverkehrs auf den klassifizierten Straßen wurden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.
Die Regelungen zur Flächenbegrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen tragen dazu bei, einen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einzuschränken. Daher sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind darüber hinaus Werbeanlagen mit bewegtem sowie mit wechselndem Licht ausgeschlossen.

## 11. Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Räumlicher Geltungsbereich | ca. 1,92 ha | 100,00 % |
| Gewerbegebiet | ca. 1,20 ha | 62,5 % |
| Verkehrsflächen | ca. 0,03 ha | 1,6 % |
| Öffentliche und private Grünfläche | ca. 0,69 ha | 35,9 % |

Reutlingen, den 23.02.2021

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Gomadingen, den 23.02.2021

Klemens Betz
Bürgermeister