

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Herdleäcker I, Neufassung“**

#### **und zu den**

### **Örtlichen Bauvorschriften „Herdleäcker I, Neufassung“**

### **Stadt Gammertingen, Gemarkung Gammertingen, Landkreis Sigmaringen**

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan
  - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
  - 7.2 Umweltbericht
  - 7.3 Artenschutz
  - 7.4 Immissionsschutz
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Verkehrskonzept
  - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
  - 8.3 Bedarf
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung
  - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 9.3 Stromversorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  - 9.5 Bodenordnung
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 10.1 Soziale Auswirkungen
  - 10.2 Städtebauliche Auswirkungen
  - 10.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise
  - 11.3 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
13. Flächenbilanz

#### **Anlage 1**

**Umweltbericht vom 02.07.2024 mit Maßnahmenplan 1 intern vom Oktober 2023 und Maßnahmenplan 2 extern vom 02.07.2024 als gesonderter Teil der Begründung**

### 1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Gammertingen liegt im Norden des Landkreises Sigmaringen ca. 17 km nördlich von Sigmaringen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Gammertingen besteht aus der Kernstadt und den Teilorten Bronnen, Feldhausen, Harthausen, Kettenacker und Mariaberg. Die Stadt hat rund 6.355 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand III/2023).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Gemarkung Gammertingen.

### 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Der bestehende Gewerbebetrieb für Reifengroßhandel, im Stadtteil Gammertingen möchte aufgrund eines Brandereignisses im Sommer 2022 und aufgrund einer beengten räumlichen Situation die baulichen Möglichkeiten auf dem Betriebsareal nach Westen erweitern. Die Betriebserweiterung bleibt jedoch innerhalb des aus dem Bebauungsplanverfahren Erweiterung 2005 „Gewerbegebiet Herdleäcker“ festgelegten Geltungsbereiches. Aufgrund des westlich direkt angrenzenden Waldbestandes scheidet eine weitere räumliche Erweiterung in diese Richtung aus. Im Rahmen dieser Neufassung werden die überbaubaren Flächen erweitert, eine Zusammenführung der bisherigen zehn aufeinander aufbauenden Bebauungsplanänderungen und Erweiterungen und die geringfügige Anpassung insbesondere des Maßes der Nutzung vorgenommen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens sollen mit dem Bebauungsplan „Herdleäcker I, Neufassung“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 14.03.2023, fand zwischen 31.03.2023 – 02.05.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes (beschlossen im Gemeinderat am 12.12.2023) wurde der Umweltbericht um die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergänzt. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt. Im Westen wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf vom 14.03.2023 um ca. 400 m<sup>2</sup> verkleinert. Waldbereiche westlich des Schotterweges wurden auf Anregung der höheren Forstbehörde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Nach dem Entwurfsbeschluss vom 12.12.2023 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 27.12.2023 – 02.02.2024 statt.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 12.12.2023 wurde folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der planexternen Ausgleichsmaßnahme 1,
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedigungen (diese gelten nur im Bereich zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Baugrenze),
- Anpassungen der Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Gammertingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

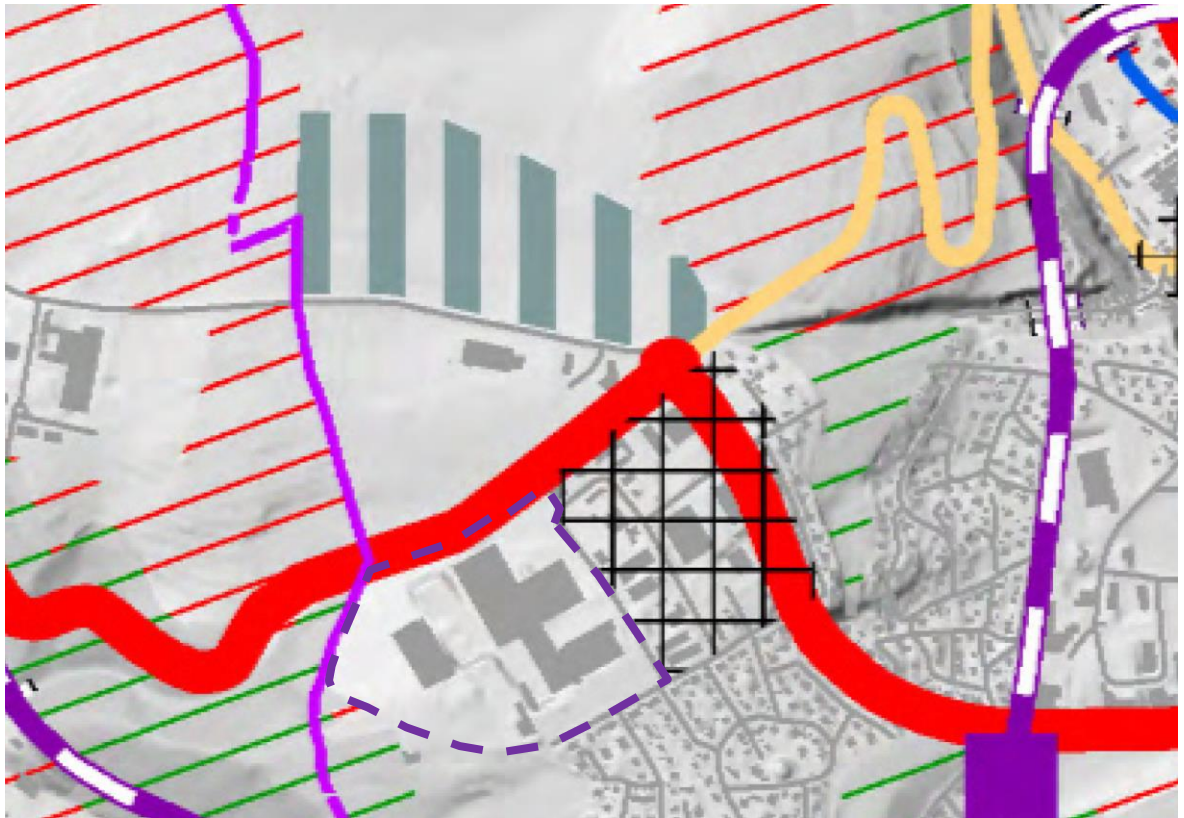
Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

### 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 25.06.2021 (mit Bekanntmachung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 24.11.2023 wurde die Fortschreibung des Regionalplanes rechtskräftig) sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellungen enthalten.

Westlich des Plangebietes, in die durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen wird, ist die Kartendarstellung der regionalen Freiraumstruktur „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ (Z) sowie Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (Z) dargestellt. Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele des Regionalplanes, entgegen.

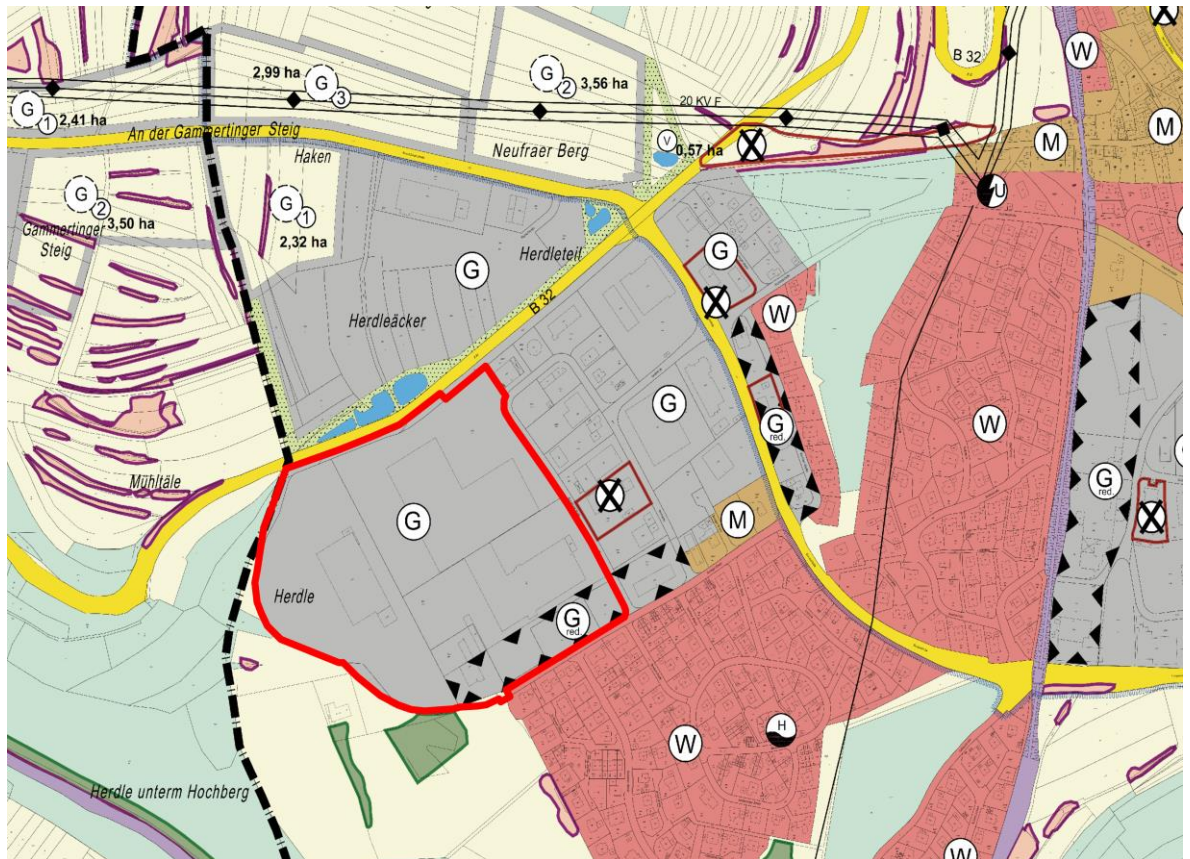


Auszug Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Laucherttal (3. Fortschreibung in der Fassung vom Januar 2017) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs bereits vollständig als gewerbliche Baufläche aus. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht genehmigt werden.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Laucherttal

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Gammertingen am westlichen Siedlungsrand, direkt angrenzend an die Gemarkungsgrenze von Neufra. Er umfasst die Flurstücke Nr. 2918/1, 3540/1, 3540/4, 3795 und 3540 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3539/1, 2918/2, 2918/8 und 3556, Gemarkung Gammertingen. Im Westen wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf um ca. 400 m<sup>2</sup> verkleinert. Waldbereiche westlich des Schotterweges wurden auf Anregung der höheren Forstbehörde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Das Plangebiet ist ca. 10,72 ha groß und wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:





Bebauungsplan „Kohlhalde II“ an. In beiden Bebauungsplänen ist ein Wohngebiet ausgewiesen.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird heute bereits vollständig von dem Gewerbetreibenden für seine Tätigkeiten genutzt. Im Westen des Plangebietes sind neben den gewerblich genutzten Flächen auch noch Grünlandflächen und bestehende Bepflanzungen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Westliche Lauchert“ Zone III und IIIA vom 19.01.2010. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop Nr. 177214377056, Biotopkomplex mit Feldgehölz S B 32, W Gammertingen. Dieses ist auch als Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes trockener Standort ausgewiesen. Dieses wird mittels Pflanzbindung gesichert.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Um die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt festzustellen wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Bestands- und Maßnahmenplan erstellt. Die wesentlichen Aussagen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach Gegenrechnen von Eingriff und Ausgleich ist das Vorhaben ausgeglichen. Durch die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden durch die Plangebiets-externe Kompensationsmaßnahme K1 ausgeglichen. Das Vorhaben ist bei vollständiger Umsetzung aller beschriebenen Maßnahmen und dauerhafter Pflege in naturschutzrechtlichem Sinne gemäß § 15 Abs. 2 NatSchG als kompensiert zu betrachten.

### 7.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1) beigelegt. Naturschutzrechtliche Maßnahmen wurden als Festsetzungen daraus in den Bebauungsplan übernommen und sind im Folgenden erläutert. Hierzu zählen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Aus der allgemeinverständlichen Zusammenfassung des Berichtes vom 02.07.2024 wird folgendes zitiert:

*„Beurteilung der Umweltauswirkungen*

*Schutzgut Mensch:*

*Da das Plangebiet von geringer Bedeutung für die Aspekte Wohnfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Wohnumfeld- / Erholungsfunktion ist, sind keine direkten, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.*

*Schutzgut Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt:*

*Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche erhöht und die Gewerbefläche vergrößert. Dadurch ergibt sich eine möglich zusätzliche Versiegelung von rd. 17.050 m<sup>2</sup>. Durch die zusätzliche Versiegelung fallen gemäß planerischem Bestand Grünflächen (Wiese, Gehölze) weg. Zudem wird das Ausgleichskonzept angepasst. Bisher wurden 212 Einzelbäume zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzt. Durch die Änderung werden zwei Gehölzbestände und ein Einzelbaum festgesetzt. Gegenüber der Ursprungsplanung entsteht ein Kompensationsdefizit, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.*

*Der Wald im 30 m Abstand zur Baugrenze muss als Niederwald bewirtschaftet werden.*

Schutzgut Tiere:

*Der Großteil des Plangebietes ist von geringer Bedeutung für Tiere. Hochwertig sind die Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Süden des Plangebietes.*

Schutzgut Fläche:

*Das bestehende Gewerbegebiet hat, da es bereits bebaut ist, eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Bebauung.*

Schutzgut Boden:

*Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale zusätzliche Neuversiegelung von rd. 17.050 m<sup>2</sup>. Dadurch gehen sämtliche noch vorhandene natürliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren.*

*Vorbelastungen sind in Form der bestehenden Versiegelung und der anthropogenen Überformung vorhanden.*

Schutzgut Wasser:

*Durch die mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit besteht eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate. Durch die zusätzliche Bodenversiegelung ist eine Neubildung von Grundwasser in diesem Bereich nicht mehr möglich. Angesichts der Größe des Grundwasserleiters ist durch die zusätzliche Versiegelung nur eine geringfügige Veränderung des Grundwasserhaushalts zu erwarten. Eine Gefährdung durch Stoffeinträge ist bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes und dem fachgerechten Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall nicht zu erwarten, im Havariefall jedoch nicht vollständig auszuschließen. Eine Gefahr von Schadstoffeinträgen in Oberflächengewässer besteht nicht.*

Schutzgut Luft / Klima:

*Die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes führt zu einer zusätzlichen Versiegelung im Umfang von rd. 17.050 m<sup>2</sup>. Hierdurch entsteht auch eine lokale Erhöhung der Temperaturen und eine Verringerung von Kaltluftentstehungsflächen ohne Siedlungsrelevanz.*

*Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan reduzieren sich zudem die Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Baumpflanzungen deutlich. Hierdurch entstehen negative Wirkungen auf das Mikro-klima vor Ort. Durch den Verzicht auf die bisher geplanten Baumpflanzungen im Gebiet wird hier die Fähigkeit zur Klimaanpassung und Staub- und Schadstoffspeicherung reduziert.*

Schutzgut Landschaft / Ortsbild:

*Durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert sich die mögliche Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen im Großteil des Plangebietes und bis zu 35 m in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten zu abhängig von der mindest EFH zwischen 16,4 m und 12,7 m im gesamten Gewerbegebiet und Industriegebiet. Im eingeschränkten Gewerbe wird die maximale Höhe auf 15,40 m festgesetzt.*

*Durch den Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen werden die negativen Wirkungen auf die Landschaft und südlich liegenden Wohngebiete etwas gemindert. Die negativen Auswirkungen können zudem durch die Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung abgeschwächt werden.*

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

*Kulturgüter sind nicht bekannt. Die Fläche weist keine besonderen kulturhistorischen Landschaftsstrukturen auf. Sachgüter im Plangebiet stellen die bestehenden Gewerbegebäude dar.“*

### 7.3 Artenschutz

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in den Umweltbericht vom 02.07.2024 integriert. Aus dem Fazit zum Artenschutz wird folgendes zitiert:

*„Aufgrund einer Relevanzbegehung erfolgte die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Bedeutung der Fläche für Vögel, Fledermäuse und sonstige Artengruppen. Folgende Maßnahme ist für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zwingend notwendig:*

*V 3 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, V 4 Erhalt von Gehölzen, V 5 Erhalt eines Einzelbaumes, M 2 Reduktion von Lichtemissionen*

*Bei Beachtung der angegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht zu rechnen. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist nicht zu erwarten.*

#### Maßnahmenkonzept

*Innerhalb des Geltungsbereichs sind die festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Vermeidung/Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Tierarten durch Reduktion der Lichtemissionen. Es entstehen nicht vollständig vermeidbare und damit kompensationspflichtige Eingriffe für die Schutzgüter Boden und Pflanzen / Biotope.*

#### Kompensationsmaßnahmen

*Das entstehende Kompensationsdefizit wird durch die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf den Flurstücken 212 und 290, beide Gemarkung Harthausen ausgeglichen. Zudem müssen die in den vorherigen Bebauungsplan-Erweiterungen festgesetzten Maßnahmen weiterhin gepflegt werden.*

### 7.4 Immissionsschutz

Entlang der Danziger Straße und der Burladinger Straße befindet sich in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung eine bereits genehmigte Lärmschutzwand. Diese wird im Bebauungsplan als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 8,00 m festgesetzt.

## 8. Städtebauliche Konzeption

### 8.1 Verkehrskonzept

Am Erschließungskonzept des Gewerbegebietes ändert sich durch die Neufassung des Bebauungsplanes nichts. Die Erschließung bleibt wie bisher bestehen. Ggf. kann es durch die Neuaufrichtung von Gebäudeteilen zu internen anderen Betriebsabläufen und Fahrbewegungen kommen. Ein direktes Zufahren von der Bundesstraße 32 auf das Betriebsgelände ist weiterhin nicht möglich. Einzig eine Nutzung des südlich der Bundesstraße 32 angrenzenden Weges sowie der Zufahrt zur Bundesstraße 32 als Feuerwehr- bzw. Baustellenzufahrt ist genehmigt. Im Weiteren beabsichtigt der Gewerbetreibende spätestens zum Zeitpunkt der Entwicklung der nördlich der Bundesstraße gelegenen gewerblichen Bauflächen diese mittels Brückenbauwerk miteinander zu verbinden.



**8.2 Bau- und Nutzungsstruktur**

An der Nutzungsstruktur ändert sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nichts. Im Wesentlichen ist das Baugebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Süden, gegenüber der bestehenden Wohnbebauung, bleibt weiterhin zu dessen Schutz, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Nordwesten ein Industriegebiet ausgewiesen. Bei der Neufassung wird, wie schon bei der Erweiterung 2005, als Höchstmaß der baulichen Anlagen nicht mehr die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern jeweils eine maximale absolute Höhe der baulichen Anlage.

**8.3 Bedarf**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die eine Firma die im Besitz aller Grundstücke ist. Durch ein Brandereignis im Sommer 2022 und aufgrund einer beengten räumlichen Situation, ist es erforderlich die baulichen Möglichkeiten auf dem Betriebsareal nach Westen zu erweitern um dringend die vorhandenen Nachfrage bedienen zu können.

**9. Maßnahmen zur Verwirklichung****9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" vom 20.06.1980 gewährleistet.

**9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt wie im Bestand in den Schmutzwasserkanal.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf privaten Flächen erfolgt über die Versickerung auf dem eigenen Grundstück auf den Flst. Nr. 2918/1, 2918/2 und 2918/46 (neu). Eine Entwässerung öffentlicher Flächen ist nicht erforderlich, weil keine vorhanden innerhalb der Neufassung.

Eine Regelung zur getrennten Ableitung des verschmutzten Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan festgelegt.

Die Schmutzwasserableitung und ggf. weitere Vorbehandlungsanlagen für das verschmutzte Wasser der Hofflächen werden im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Landratsamt abgestimmt und festgelegt.

**9.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

**9.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Stadt Gammertingen und des Landkreises Sigmaringen gewährleistet.

**9.5 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**10. Auswirkungen des Bebauungsplanes****10.1 Soziale Auswirkungen**

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

**10.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Neue städtebauliche Auswirkungen gegenüber dem heutigen Bestand entstehen durch die Neufassung so gut wie keine. Lediglich die im Westen dann zu erwartende massivere Bebauung könnte Auswirkungen haben, die jedoch durch den bestehenden Wald eingegrünt und insbesondere Richtung Neufra abgefangen werden.

**10.3 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Da sich die Neufassung des Bebauungsplanes nur auf private Flächen bezieht, sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen und technische Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) zu erstellen. Daher werden keine weiteren Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Die Erweiterung des bestehenden Betriebes und Ansiedlung neuer Betriebe im Stadtgebiet lässt Einnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer erwarten.

**11. Festsetzungen zum Bebauungsplan****11.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist insgesamt in drei unterschiedliche Nutzungen unterteilt. Es wird ein Industriegebiet, ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es wird klargestellt, dass durch die Neuaufstellung keine neuen Flächenausweisungen stattfinden. Die Grenzen der einzelnen unterschiedlichen Gebietsabgrenzungen werden aus den bereits bestehenden Änderungen und Erweiterungen des Gewerbegebietes Herdleäcker I übernommen.

**Gewerbegebiet GE**

Das Plangebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet mit den jeweils nach BauNVO zulässigen Nutzungen entsprechend der vorhandenen gewerblichen Nutzung festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die vorhandene Ortsstruktur durch diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Es werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen um raumordnerische Konflikte zu unterbinden.

Dadurch wird die Ansiedlung mehrere Einzelhandelsbetriebe verhindert, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen und wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen wären.

Um zukünftige, heute noch nicht absehbare städtebauliche Fehlentwicklungen (z.B. durch Folgenutzungen) auszuschließen, werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Anbetracht der Lage (Entfernung und Topographie zum Stadtkern) und im Sinne einer vertretbaren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zulässig, weil dies zum einen heute bereits der Fall ist und weil dies ab einer gewissen Größe des Betriebes (Betriebsablauf) erforderlich ist.

**Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gleichen Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig wie im Gewerbegebiet, mit dem Unterschied, dass sämtliche Nutzungen nur den Störgrad verursachen dürfen, wie in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu

beachten. Die Ausweisung wird mit der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung in den Baugebieten Kohlhalde begründet.

### **Industriegebiet GI**

Teile des Plangebietes sind als Industriegebiet mit den jeweils nach BauNVO zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriebetrieb zugeordnet sind, wird damit begründet, dass Problemlagen verhindert werden, welche sich ergeben können, wenn Betriebe veräußert, übergeben oder die Art der Nutzung der Betriebsräume zum Beispiel durch Vermietung geändert wird. In Industriegebieten ist dies aufgrund höherer Immissionsgrenzwerte besonders problematisch. Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, damit diese begrenzten Flächen, ausschließlich den Betrieben vorbehalten bleiben, die aufgrund von Immissionen nicht in einem normalen Gewerbegebiet untergebracht werden können. Zusätzlich verhindert dies eine unzulässige Agglomeration von Einzelhandel im Industriegebiet.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull und der Mindesthöhe der Erdgeschossrohfußboden in Meter über Normalhöhennull, hinreichend bestimmt. Um dem projektierten Bauvorhaben, der bestehenden Topographie und der umgebenden Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Plangebiet insgesamt in fünf unterschiedliche Bereiche gegliedert, in denen unterschiedliche maximale Höhen baulicher Anlagen und Mindesthöhen der Erdgeschossrohfußböden gelten.

Im Gegensatz zu den bereits bestehenden Erweiterungen und Änderungen des Bebauungsplanes Herdleäcker I wird damit erstmals eine verbindliche Höhenfestsetzung definiert. In den bisherigen Bebauungsplänen war die Höhe der Gebäude in Form der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Dies ist insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden ohne klar definierte Geschosshöhe, weil die Nutzung oftmals noch nicht klar ist, schwierig zu fassen. Aufgrund der festgesetzten Mindest- und Maximalhöhe können Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 16 m entstehen.

Diese Festsetzung wird durch die Festsetzung „abweichende Bauweise“ im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Gebäudelängenbeschränkung konkretisiert.

Um das bestehende Betriebsgelände, das insgesamt durch die Neuaufstellung nicht erweitert wird, möglich vollständig ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl von bisher 0,7 (bisherige Festsetzung in den Erweiterungen und Änderungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Herdleäcker I) auf die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Wert von 0,8, für ein Gewerbegebiet erhöht.

### **11.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzbindungen zum bestehenden Wald hin gegliedert.

### **12. Örtliche Bauvorschriften**

Es werden Regelungen zur Dachdeckung für geneigte Dächer und zur Fassadenverkleidung getroffen. Da sich das Plangebiet in exponierter Lage (Ortseingang) befindet, werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Um den Landschaftsraum durch Lichtbewegungen nicht zu beeinträchtigen werden Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen und sogenannte „Booster“ ausgeschlossen. Zusätzlich werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

**13. Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes	10,72 ha	100 %
Gewerbegebiet	8,95 ha	83,5 %
Industriegebiet	0,62 ha	5,8 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,14 ha	10,6 %
Verkehrsfläche	>0,01 ha	0,1 %

Reutlingen, den 02.07.2024

Gammertingen, den 02.07.2024

Clemens Künstler  
 Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
 Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Andreas Schmidt  
 Bürgermeister