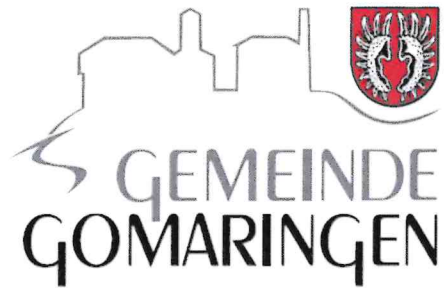


LANDKREIS TÜBINGEN  
GEMARKUNG GOMARINGEN



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### **"Musburg-Höhnisch Teilbereich III"**



Gemeinde Gomaringen  
Lindenstraße 63  
72810 Gomaringen  
07072 / 9155 – 0

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## 1

### **ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Auf Grund der hohen Nachfrage bzw. des aktuell nachweislich konkret bestehenden dringlichen Bedarfs von Unternehmen nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen insbesondere in Gomaringen, ist es zwingend notwendig, den bereits bestehenden interkommunalen Gewerbeschwerpunkt "Musburg-Höhnisch" bzw. "Unipro Gewerbepark" kurzfristig weiter zu entwickeln bzw. entsprechende Flächen für ein Gewerbegebiet bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Dies umso mehr, da die Verbandsgemeinden Dußlingen, Gomaringen und Nehren momentan über keine Neubauf Flächen zur gewerblichen Entwicklung innerhalb ihrer Gemarkungsgrenzen mehr verfügen.

## 2

### **BEDARFSNACHWEIS / PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG**

Die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets "Musburg-Höhnisch (Teilbereich I und II)" / 1. Bauabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" ergibt sich aus der aktuell starken Nachfrage bzw. des dringlichen Bedarfs nach größeren zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen.

Die sehr begrenzt bzw. lediglich punktuell noch freien Flächen in den Verbandsgemeinden Dußlingen, Gomaringen und Nehren bzw. innerhalb des bereits bestehenden nördlichen Haupt-Teilabschnitt des "Unipro Gewerbeparks" sind gezielt den ansässigen Unternehmen als perspektivische Entwicklungsmöglichkeit unmittelbar zugeordnet bzw. befinden sich in entsprechendem Eigentum und stehen nicht zur Verfügung.

Die verbleibenden Reserveflächen eignen sich darüber hinaus in ihren kleinstrukturellen Flächenlayouts nicht für die aktuell nachgefragten Bedarfe, die größere zusammenhängende Entwicklungsbereiche erfordern. Diese können wie bereits umfassend dargestellt, weder im nördlichen 1. Bauabschnitt des "Unipro-Gewerbeparks" noch in anderen Gewerbegebieten in den Verbandsgemeinden umgesetzt werden.

Der Gemeinde Gomaringen liegen dabei aktuell konkrete, flächenmäßig bereits überzeichnete Anfragen im Umfang von ca. 6,0 ha von Unternehmen zur Ansiedelung bzw. gewerblichen Entwicklung in diesem spezifischen Quartierbereich "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" vor, bei ca. 3,8 ha zur Verfügung stehender Nettobaufläche.

Dabei würde ein Unternehmen, das bereits detaillierte Pläne für ein Logistikzentrum im westlichen Abschnitt des Planungsgebiets zwischen der Nehrener Straße (L 384) und der verlängerten zentralen Geweberschließungsstraße / Wilhelm-Röntgen-Straße vorgelegt hat bzw. sich dies bezüglich in intensiver Abstimmung mit der Gemeinde Gomaringen befindet, bereits ca. 2,2 ha für Ihre Standortentwicklung beanspruchen.

Dies umso mehr, da der Standort "Unipro Gewerbepark" generell eine hohe Standortgunst, insbesondere hinsichtlich seiner optimalen bzw. direkten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz im Zuge der unmittelbar angrenzenden L 384 sowie der Verfügbarkeit von zusammenhängenden Flächenpotentialen im Bereich der bereits im vorliegenden Regionalplan als geplanter regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG = Vorranggebiet) ausgewiesenen südlichen Erweiterungsfläche.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall bzw. mehrerer Einzelfälle begründet vor und da darüber hinaus keine Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten vorhanden bzw. aktivierbar sind, lässt sich zusammenfassend nochmals feststellen, dass die geplante gewerbliche Entwicklung im Bereich "Musburg-Höhnisch, Teil 2 / Teilbereich III" vollumfänglich den Kriterien der Bauflächenbedarfsnachweise entspricht.

### **3** **PLANUNGALTERNATIVEN**

Die Gemeinde Gomaringen ist in der Region Neckar-Alb generell der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet. Dabei ist Gomaringen als definiertes Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit Bestandteil der im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ausgewiesenen Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen).

Die Siedlungsentwicklung ist dabei vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Im Zuge der genehmigten 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 "Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel, Freiraumstruktur" wird festgestellt, dass in Folge der sehr positiven wirtschaftlichen Entwicklung und des Arbeitsplatzzuwachses seit der Erarbeitung und Inkraftsetzung des Regionalplans 2013 im Rahmen einer umfangreichen Gewerbeflächenstudie (2018 - 2019) der Bestand und Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriegebiete mit jeder Kommune in der Region Neckar-Alb quantitativ und qualitativ erhoben wurden.

In einigen Fällen können Gewerbeflächenenerweiterungen nur schwer auf der eigenen Gemarkung erfolgen. Entsprechend ergibt sich ein lokal und regional begründeter, aktueller und zukünftiger Bedarf an der Erweiterung von einzelnen Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an geeigneter Stelle und in geeigneter Qualität.

Der im Regionalplan festgelegte Schwerpunkt "Unipro Gewerbepark" ist ein Interkommunales Gewerbegebiet der Gemeinden Dußlingen, Gomaringen, Nehren und Reutlingen. Mit bisher ca. 9 ha handelt es sich um den kleinsten regionalplanerischen Gewerbeschwerpunkt.

Die Flächen sind fast vollständig belegt, laut Gewerbeflächenstudie besteht ein Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten. In der Gemeinde Nehren bestehen zudem keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten in ihren eigenen Gewerbegebieten. Der interkommunale Gewerbeschwerpunkt in der Randzone um den Verdichtungsraum soll mit der Vergrößerung gestärkt werden. Die Erweiterung des Schwerpunkts umfasst dafür bereits im FNP vorgesehene Gewerbeflächen sowie eine weitere Fläche, die bisher bereits der kommunalen Abwägung zugänglich ist.

Auf dieser Grundlage ist das Planungsgebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" als südliche Erweiterung des bereits bestehenden nördlichen Quartierabschnitts des "Unipro Gewerbe-parks" in der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb "Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel, Freiraumstruktur" als geplanter regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG = Vorranggebiet) ausgewiesen.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz trifft für das Planungsgebiet "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" darüber hinaus ebenfalls bereits die Festsetzung geplante gewerbliche Baufläche.

Insbesondere vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" sowohl aus dem vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb, als auch aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden. Planungsalternativen bzw. alternative Standorte waren deshalb im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu betrachten.

Darüber hinaus sind für eine räumlich sinnvolle Entwicklung von Gewerbeflächen, insbesondere auf Grund der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und örtlichen Situation, sowohl auf der Gemarkung Gomaringen, als auch auf Gemarkung der weiteren Verbandsgemeinden Dußlingen und Nehren keine Standortalternativen vorhanden.

## **4** **BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen hat am 27.05.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" gemäß § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Am 30.09.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" gemäß § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2025 in Kraft getreten.

## **5** **BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Das Fachplanungsbüro Menz Umweltplanung hat im Rahmen des Umweltberichts ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieser gewerblichen Erweiterung im Rahmen des Bebauungsplans "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

### **5.1** **Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**

In Teilbereichen des Geltungsbereichs entlang der Nehrener Straße (L 384) ist von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungs- und Grenzwerte des Lärmschutzes zu rechnen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der gutachterliche Nachweis (situationsbezogene Gesamtlärbetrachtung) zu erbringen, dass auf die Bauvorhaben und deren Nutzung keine unzulässigen Schallimmissionen einwirken.

### **5.2** **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust von Biotoptypen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zeitliche Begrenzungen der Baufeldfreimachung, die Anlage von Blühstreifen zur Förderung der Feldlerche sowie Maßnahmen zum Vogelkollisionsschutz sowie zur Beschränkung der Beleuchtung vorgesehen.

Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt teils durch Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch planexterne Maßnahmen.

### **5.3** **Boden**

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein.

Diese werden durch den schonenden Umgang mit Böden gemindert. Eine Kompensation erfolgt durch Oberbodenauftrag und noch zu konkretisierende planexterne Maßnahmen.

### **5.4** **Wasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird vor Ort zurückgehalten.

## 5.11

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Gomaringen.

## 6

### **ERGEBNISSE / BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.06. bis 08.07.2025 und die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08. bis 12.09.2025 mit sämtlichen relevanten Unterlagen zum Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" jeweils durch Bereitstellung der relevanten Unterlagen im Internet bzw. auf der Homepage der Gemeinde Gomaringen sowie durch die Auslegung im Rathaus der Gemeinde Gomaringen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

## 7

### **ERGEBNISSE / BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich vom 10.06. bis 08.07.2025 und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.08. bis 12.09.2025 durch Zurverfügungstellung sämtlicher relevanter Unterlagen.

Die abgegebenen Stellungnahmen und vorgebrachten öffentlichen Belange wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen in öffentlicher Sitzung am 29.07.2025 und am 30.09.2025 behandelt. Hierbei wurden die vorgebrachten Belange jeweils untereinander und gegeneinander abgewogen sowie die Abwägung beschlossen:

### 7.1

#### **Technische Belange**

Auf der Grundlage der Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG und des Zweckverbands Regional-Stadtbahn Neckar-Alb werden hinsichtlich der bestehenden Bahnanlagen bzw. des Bahnbetriebs (Regional- und Fernverkehr) sowie des künftigen Schienenverkehrs, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Stadtbahntrasse (S2 und S12) der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb im Zuge der L 384, umfassende Hinweise und Vorgaben zu nachfolgenden Punkten in den Bebauungsplan "Musburg-Höhnisch Teilbereich III" (Textteil) aufgenommen:

- Immissionen / Emissionen
- Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen
- Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen
- Photovoltaiknutzung innerhalb des Plangebiets
- Sonstiges (z.B. Abstände von baulichen Anlagen, Grundstücksentwässerung, etc.).

Gemäß der Forderung des zuständigen Versorgers Netze BW wird für die erforderliche Stromversorgung in diesem Baugebiet eine Fläche für eine Trafostationen bereitgestellt bzw. planungsrechtlich gesichert.

### 7.2

#### **Denkmalschutz**

Da das Plangebiet entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege im Bereich des denkmalrelevanten "Grabhügelfelds der Bronze- und Hallstattzeit", Nr. 1, Kulturdenkmal (§ 2 DSchG – Arch.) befindet, wurde zur Herstellung

Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können hierdurch vermieden werden.

## **5.5**

### **Klima, Luft**

Es treten keine erheblichen Umweltauswirkungen ein bzw. es kommt zu keiner erheblichen Verschlechterung der lokalen Klimaverhältnisse.

## **5.6**

### **Landschaft**

Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen.

Durch Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Gebiets.

## **5.7**

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

## **5.8**

### **Wechselwirkungen**

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen.

Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

## **5.9**

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

## **5.10**

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Zeitliche Beschränkungen von Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen
- Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche
- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Böden
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Extensive Dachbegrünung
- Entwicklung von Blühflächen
- Pflanzung von Gehölzen auf öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grünflächen
- Auftrag von Oberboden auf einer Ackerfläche
- Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

von Planungssicherheit mit dem Vorhabenträger bzw. der Gemeinde Gomaringen der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg vereinbart, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

Darin werden die Rahmenbedingungen und Einzelheiten zur Durchführung der erforderlichen bauvorgreifenden Grabungen festgelegt und die Kostentragung geregelt.

Zunächst werden Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Abhängig von der Befunddichte können die Flächen direkt untersucht und freigegeben werden, bzw. müssen bei erhöhtem Befundaufkommen durch eine Grabungsfirma untersucht werden.

Nach Abstimmung mit der Behörde können bereits freigegebene Flächen parallel zu den archäologischen Ausgrabungen erschlossen / bebaut werden.

### 7.3

#### Umweltbelange

Zum Schutz der lokalen Ökosysteme sind entsprechend der Vorgabe des Landratsamts Tübingen bei der Bepflanzung ausschließlich Arten zu verwenden, die nicht als invasive Arten auf der Liste "Invasivitätsbewertung gebietsfremder Gefäßpflanzen" des BFN (Bundesamt für Naturschutz, <https://neobi-ota.bfn.de/invasivitaetsbewertung/gefaesspflanzen.html>) geführt sind. Zur Förderung der lokalen Artenvielfalt wird die Verwendung heimischer Pflanzen sowie eine extensive Pflege der Grünflächen empfohlen.

Als Maßnahme zur Förderung Feldlerche hat im ersten, dritten und fünften Jahr nach Anlage der Maßnahme ein maßnahmenbezogenes Monitoring zu erfolgen. Hierbei ist zu überprüfen, ob die Maßnahme umgesetzt wurde und ob die Strukturen für die Feldlerche und Schafstelze geeignet sind. Die Kontrolle hat während der Brutzeit von Feldlerche von Schafstelze zu erfolgen, um zu überprüfen, ob die Maßnahme von den beiden Arten angenommen wird.

Gemäß Forderung des Landratsamts Tübingen wird nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept durch ein Fach-Ing.-Büro erstellt, das der Behörde 6 Wochen vor Baubeginn vorzulegen ist.

Gemeinde Gomaringen, 04.10.2025



Steffen Heß, Bürgermeister



