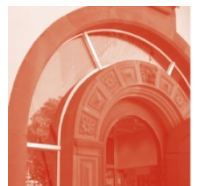


## Bebauungsplan

„Industriegebiet Strickmann – 8. Änderung“  
Gemarkung Gottmadingen

## Begründung



## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass der Änderung

In dem Gegenstand der 8. Änderung bildenden Teilbereich des Bebauungsplangebiets Industriegebiet Strickmann besteht aufgrund Leerstands erheblicher Veränderungsdruck. Im Sinne einer langfristigen Vorsorge möchte die Gemeinde sicherstellen, dass es hier zu keinen städtebaulich unerwünschten Änderungen kommt mit nachteiligen Auswirkungen sowohl innerhalb des Gebiets wie auch in seiner näheren Umgebung oder sonst im Gemeindegebiet. Deshalb werden hier unter Festsetzung eines Industriegebiets entsprechend den bisherigen Bebauungsplänen 2. und 6. Änderung und der tatsächlichen Nutzung die bisher zulässigen Logistikbetriebe ausgeschlossen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung ist der Planzeichnung und der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

Das Plangebiet „Industriegebiet Strickmann - 8. Änderung“ hat eine Bruttofläche von ca. 32.526 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Verfahrensart

Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, da das Gebiet bereits überplant und bebaut ist.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche (Nettobaufläche) wird durch die Änderung nicht vergrößert, da sie sich auf die Art der Nutzung beschränkt. Auch die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, weil keine weiteren Nutzungen als bisher zugelassen werden. Umgekehrt ist für die Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich, dass eine zusätzliche Nutzung zugelassen wird; vielmehr reichen die Überplanung gewachsener städtebaulicher Strukturen und auch die bloße Beschränkung von Nutzungen (*Krautzberger*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Loseblatt, Stand Februar 2019, § 13a, Rn. 30 mit weiteren Nachweisen). Die Änderung dient der Steuerung von Betrieben der Logistikbranche.

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 1.5 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Ausschluss der Logistikbetriebe ist § 1 Abs. 9 BauNVO, wonach bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Festgesetzt ist bzw. wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Damit wären auch Logistikbetriebe zulässig. Diese Zulässigkeit wird mit der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

## 2 Besondere städtebauliche Gründe

- 2.1 In der Gemeinde besteht eine erhebliche **Nachfrage** nach Flächen für *produzierendes* Gewerbe, sowohl von Betrieben außerhalb des Gemeindegebiets als auch solchen, die bereits ansässig sind und die die Gemeinde im Ort halten möchte und denen sie deshalb gerne Flächen anbieten würde. Dabei ist der Gemeinde insbesondere an Betrieben mit möglichst vielen Arbeitsplätzen und hoher Wertschöpfung gelegen. Anfragen beziehen sich insbesondere auf die Kerngemeinde.
- 2.2 In den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) der Kerngemeinde gibt es außer im Ortsteil Bietingen aber **kaum noch freie Flächen**. Gerade hierfür gibt es bereits zahlreiche Ansiedlungsanfragen. Sonst stehen der Gemeinde kaum noch Flächen zur Verfügung, die sie als Gewerbe- oder gar Industriegebiete entwickeln könnte.

Auch der Flächennutzungsplan sieht keine Gewerbeflächen mehr vor.

[Für eine kleine Fläche im Osten von Gottmadingen wurde in einem aufwendigen Verfahren das Landschaftsschutzgebiet aufgehoben und in einem Zielabweichungsverfahren der regionale Grünzug geändert, um hier eine Gewerbefläche ausweisen zu können, was auch nur deshalb gelungen ist, weil ein bestehendes Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft (Automobilzulieferung produzierend im Mehrschichtbetrieb) dringenden Erweiterungsbedarf hatte.]

Alle weiteren im Flächennutzungsplan noch enthaltenen Bauflächen sind dem Wohnbau vorbehalten. Ein Versuch der Umwandlung in Gewerbefläche wurde nach erheblichen Protesten der Bevölkerung aufgegeben.

- 2.3 **Logistikunternehmen** zeichnen sich dagegen gerade dadurch aus, dass sie allein zu Lager- und Umschlagzwecken erheblichen Flächenbedarf haben, im Verhältnis zu produzierenden Betrieben aber einen eher geringeren Arbeitskräfteschlüssel und eine geringere Wertschöpfung. Schon dies spricht für den Ausschluss von Logistikbetrieben.

Hinzu kommt eine Reihe unerwünschter Auswirkungen entsprechender Betriebe. Die Gemeinde möchte insbesondere Verkehrs- und andere Immissionen (Lärm und Abgase) möglichst vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs fördern. Es liegt aber auf der Hand, dass die Ansiedlung eines Logistikbetriebs zu einem vermehrten Immissionsaufkommen führt und zu mehr Verkehr und den damit verbundenen Gefahren.

Gerade aufgrund der Grenznähe zur Schweiz besteht in der Region Gottmadingen ein erheblicher Druck auf Logistikflächen und es sind auch schon etliche Betriebe mit den entsprechenden Auswirkungen angesiedelt.

Die Gemeinde Gottmadingen hat deshalb im Jahr 2019 eine große Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, um die Verkehrsströme zu analysieren und besser steuern zu können. Auch in ihrem neuen Gewerbegebiet in Bietingen hat die Gemeinde Logistik von Anfang an ausgeschlossen, da direkt vor der Zollanlage zur Schweiz der größte Druck besteht. Der hier geplante Ausschluss ist also keine Einzelfallentscheidung, sondern stellt im Anschluss an den bereits bestehenden Ausschluss in Bietingen eine konsequente Entwicklung dar.

2.4 Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass sie bisher bestehende Nutzungsmöglichkeiten einschränkt und damit in die Nutzungsrechte der **Eigentümer** eingreift. Sie räumt dem Schutz des Eigentums innerhalb der abwägungsbedürftigen Belange einen hohen Stellenwert bei und stellt ausdrücklich auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a) und die Belange des Güterverkehrs (dort Ziff. 9) in die Abwägung ein.

Innerhalb der gebotenen **Abwägung** entscheidet sie sich aber für die Zurückstellung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten und der Interessen der betroffenen Eigentümer und für den Ausschluss von Logistikbetrieben.

2.5 Die Gemeinde hat erwogen, den Ausschluss von Logistikbetrieben für das **gesamte Bebauungsplangebiet** Industriegebiet Strickmann festzusetzen. Sie sieht hiervon ab, weil sie Änderungsdruck zunächst ausschließlich in dem auch konkret abgegrenzten Gebiet sieht. Gleichzeitig behält sie sich vor, entsprechende Ausschlüsse in weiteren Teilen zu beschließen, sobald hierfür Anlass entsteht.

2.6 Das **jetzt abgegrenzte Gebiet** steht aber auch deshalb unter besonderem Veränderungsdruck gerade für den Bereich der Logistik, weil es nahe der Bundesstraße gelegen und insofern für den genannten Zweck durchaus günstig erschlossen ist. Dazu kommt, dass es in diesem Bereich auch unbebaute Teilflächen gibt, die zur Bebauung grundsätzlich zur Verfügung stehen.

3 Die Gemeinde geht davon aus, dass **Entschädigungen** nach den §§ 39 ff., also dem Planungsschadensrecht den betroffenen Eigentümer nicht zugutekommen. Insbesondere scheitert eine Entschädigung nach § 42 Abs. 1 BauGB am Ablauf der Siebenjahresfrist, weil die Nutzung für einen Logistikbetrieb hier bereits seit langem zulässig ist. Auch das Nichtbestehen eines Entschädigungsanspruchs stellt sie in die Abwägung der jeweils berührten Interessen ausdrücklich ein und nimmt auch die damit einhergehende Belastung der betroffenen Eigentümer in Kauf.

#### 4 **Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege – Emissionen / Immissionen**

Belange des Umweltschutzes werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt, weil es zu keinen zusätzlichen Nutzungen und damit zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen kommt und etwa berührte Belange erforderlichenfalls durch Auflagen im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung hinreichend gewahrt werden.

#### 5 **Statistische Daten**

Gesamtfläche des Plangebietes der 8. Änderung: ca. 32.526 m<sup>2</sup>

#### 6 **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### 7 **Kosten**

Es entstehen keine Kosten.

#### 8 **Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Finanzierungslasten.

## 9 Hinweise

Landratsamtes Konstanz:

Das Plangebiet wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.  
Auf die Entsorgungsrelevanz bei Tiefbaumaßnahmen wird hingewiesen.

Gottmadingen,

.....  
Dr. Michael Klinger, Bürgermeister

.....  
Markus Toepfer, Sachbearbeiter

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans „Industriegebiet Strickmann - 8.. Änderung“  
Räumlicher Geltungsbereich vom 28. April 2020

