

Bebauungsplan „Weidenäcker“, 4. Änderung und Erweiterung, OT Selgetsweiler

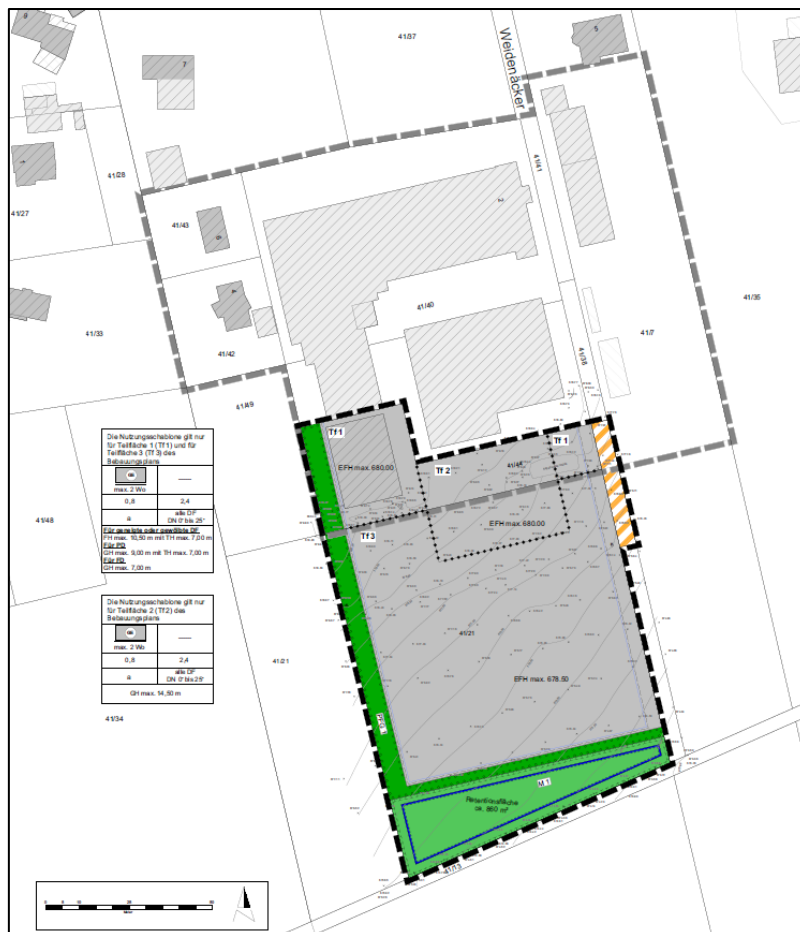
Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Weidenäcker, 4. Änderung und Erweiterung“, OT Selgetsweiler und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Er hat zudem beschlossen für den oben genannten Bebauungsplanentwurf und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften und Anlagen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der ca. 1,03 ha große Geltungsbereich umfasst teilweise die Flst.Nrn. 41/21, 41/38 und 41/44 und liegt am südlichen Rand des Ortsteils.

Im Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen (Flst.Nrn. 41/7 und 41/49) an das Plangebiet an. Nordöstlich der Planfläche grenzen das Gewerbegebiet „Weidenäcker“, 3. Änderung, OT Selgetsweiler (Flst.Nr. 41/40) sowie der Weg (Flst.Nr. 41/38) unmittelbar an die Erweiterungsfläche an. Südlich entlang des Plangebiets verläuft der landwirtschaftlich genutzte Weg (Flst.Nr. 41/13).

Für den Planbereich ist der Lageplan-Entwurf des Bebauungsplans vom 11.09.2024 maßgebend. Er ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Bebauungsplan-Entwurf „Weidenäcker“, 4. Änderung und Erweiterung, OT Selgetsweiler
Büro Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 11.09.2024

Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hohenfels beabsichtigt mit der Ausweisung einer etwa 1,03 ha großen Fläche südlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Weidenäcker“, 3. Änderung, OT Selgetsweiler die Erweiterung der baulichen Anlagen der FGS GmbH - Fahrzeug- und AI-Systeme zu sichern. Um die planungsrechtlichen

Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll der nördlich angrenzende rechtskräftige und bereits bebaute Bebauungsplan „Weidenäcker“, 3. Änderung um den Bereich des Plangebietes erweitert werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO. Ermöglicht werden soll eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m sowie einem Gebäudeteil mit 14,50 m in abweichender Bauweise und allen Dachformen bis 25° Neigung. Des Weiteren wird der Bebauungsplan um verschiedene natur- und klimaschutzwirksame Festsetzungen ergänzt. Dazu gehören u.a. die Verpflichtung einer Dachbegrünung für Dächer bis 5° Neigung und dem Entwässern im Trennsystem.

Mit der Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen kann eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert.

Die betriebliche Entwicklung der FGS GmbH erfordert eine vorausschauende Überplanung des Baugebietes und eine möglichst frühzeitige Sicherung von standortnahen und für das Vorhaben geeigneten Flächenreserven. Nicht zuletzt sollte aber auch bei der Standortfrage die regionale Verankerung der Mitarbeiter Berücksichtigung finden.

Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topographie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Im näheren Umfeld sind keine gleichartigen Flächen verfügbar.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sieht die Bebauungsplanerweiterung die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern an der westlichen und südlichen Grenze vor, sodass ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden kann. Zudem ist im südlichen Teil der Planfläche eine Retentionsfläche vorgesehen, um Regenwasser kontrolliert abzuleiten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind als Anhang der Begründung beigefügt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom

21. Oktober 2024 bis einschließlich 21. November 2024

statt. Die Unterlagen sind im Internet unter

<https://www.hohenfels.de/index.php?id=213>

einsehbar.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans „Weidenäcker“, 4. Änderung und Erweiterung, OT Selgetsweller in Plan und Text einschließlich Örtlicher Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Abwägungstabelle mit Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werktags (außer samstags) im Rathaus Hohenfels (Hauptstraße 30, 78355 Hohenfels-Liggersdorf), Zimmer 1 und 4, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Stellungnahmen zur Planung können während der Auslegungszeit vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 5 BauGB).

Folgende wesentliche Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- **UMWELTBERICHT MIT BESTANDS- UND MAßNAHMENPLAN vom 11.09.2024** mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum, Biotope, Pflanzgebot, Kompensationsbedarf, landwirtschaftliche Nutzung, Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen), Boden (Auswirkungen der Flächenversiegelung, Bodenverdichtungen, Einträge bodengefährdender Stoffe), Wasser (Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser), Entwässerung im Trennsystem, Versickerung des Niederschlagswassers auf der Retentionsfläche, mögliche Grundwasserbelastung

(Schadstoffeinträge infolge landwirtschaftlicher Düngergaben und/oder Pestizideinsatz), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion, Staubbelastung, Geruchs- und Schadstoffbelastungen, Eingrünung des Gewerbegebiets), Landschaft und Landschaftsbild (Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens, Acker- und Grünlandflächen, Gebietseingrünung), Fläche (Auswirkungen des Flächenverbrauchs im Außenbereich), Mensch (insbesondere Wohn- und Erholungsfunktionen, Immissionsschutz) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.

- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) vom 11.09.2024 mit Informationen zu den Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere den betroffenen Vogelarten und den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen sind zum Vorentwurf eingegangen und können ebenfalls während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- LANDRATSAMT KONSTANZ zu den Belangen Natur- und Artenschutz (insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltprüfung, Kompensationsmaßnahmen, Eingrünung des Gewerbegebiets), Boden (insbesondere Vorrangflur, Erhalt der besonders landbauwürdigen Fläche, Abtrag des Oberbodens, Archäologie), Wasser (Grundwasserschutz) und Boden (Bodenschutz, Altlasten)
- STADT STOCKACH zu den Belangen des Wassers (insbesondere Niederschlagswasserbeseitigung, extensive Dachbegrünung), Landschaftsbild (Eingrünung, Höhe der baulichen Anlagen)

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Hohenfels, den 09.10.2024

gez. Florian Zindeler, Bürgermeister