

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“

Gemeinde Bodelshausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodelshausen hat am 15.10.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“, Gemeinde Bodelshausen, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“, Gemeinde Bodelshausen, gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Bodelshausen soll eine Brachfläche am südlichen Ortsrand einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der bisherige Bebauungsplan „Äußere Bahnhofstraße“ aus dem Jahre 2004 lässt Neubauten im Wesentlichen nur im Bereich der Bestandbebauung der ehemaligen Kfz-Werkstatt auf Flst. 4690 zu. Westlich angrenzend wurden kürzlich neue Mehrfamilienhäuser erstellt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von Bodelshausen über die Bundesstraße 27 sind neuen Wohnungen stark nachgefragt.

Die geplante Nutzung entspricht der von der Gemeinde angestrebten verdichteten Wohnnutzung im Ortsbereich von Bodelshausen. Mit der Neufassung des Bebauungsplans reagiert die Gemeinde auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Da sich das Bebauungsplangebiet im Süden teilweise im Außenbereich befindet, wird das Aufstellungsverfahren im sog. Regelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Wald- und Wiesenflächen, im Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden durch die Bahnhofstraße begrenzt.

In das Plangebiet sind die Flurstücke Flst. 4685, 4690, 4692, und Teilflächen der Flurstücke Flst. 4677/1, 4679, 4684/2, 4684/3, 4688 (Weiherackerweg) und 4695 einbezogen.

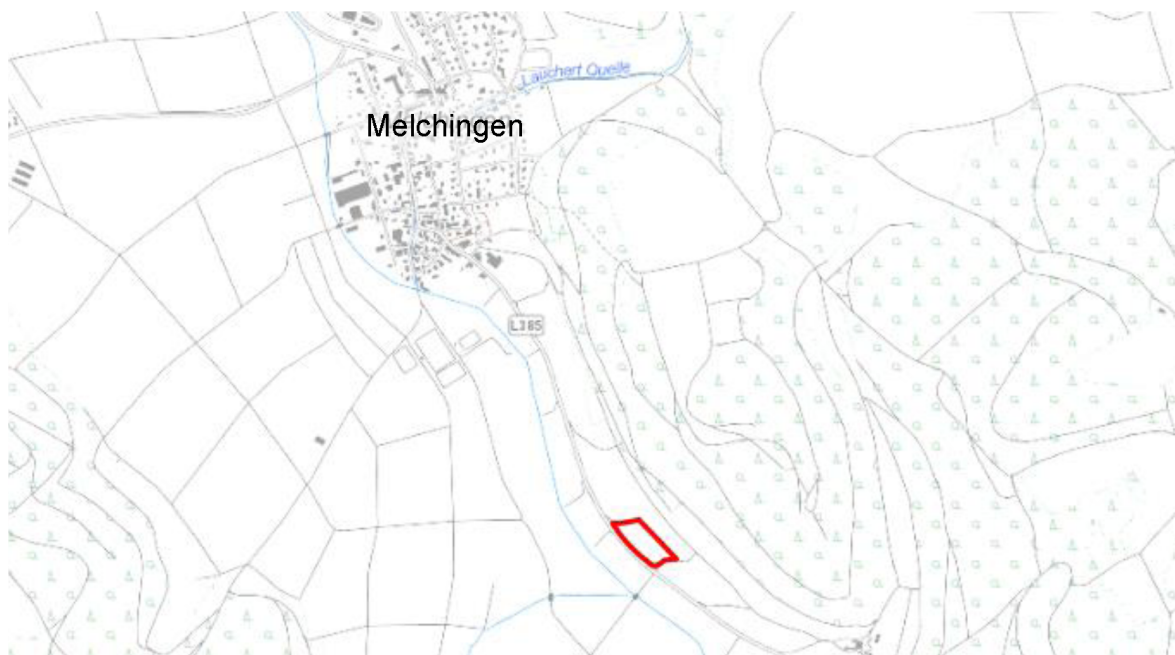
Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,77 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Für den Eingriff durch den Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese werden wie in den nachfolgenden Planzeichnungen dargestellt begrenzt:

Ersatzmaßnahme E1: Ausgleich einer Magerwiese, Flst. 4845, Gmk. Melchingen, Stadt Burladingen
 Verortung der Ausgleichsfläche für den Ausgleich der Magerwiese (rot)



Ersatzmaßnahme E2:

Umbau von Hochwald in einen strukturreichen Waldrand zur Wahrung des gesetzlichen Waldabstandes

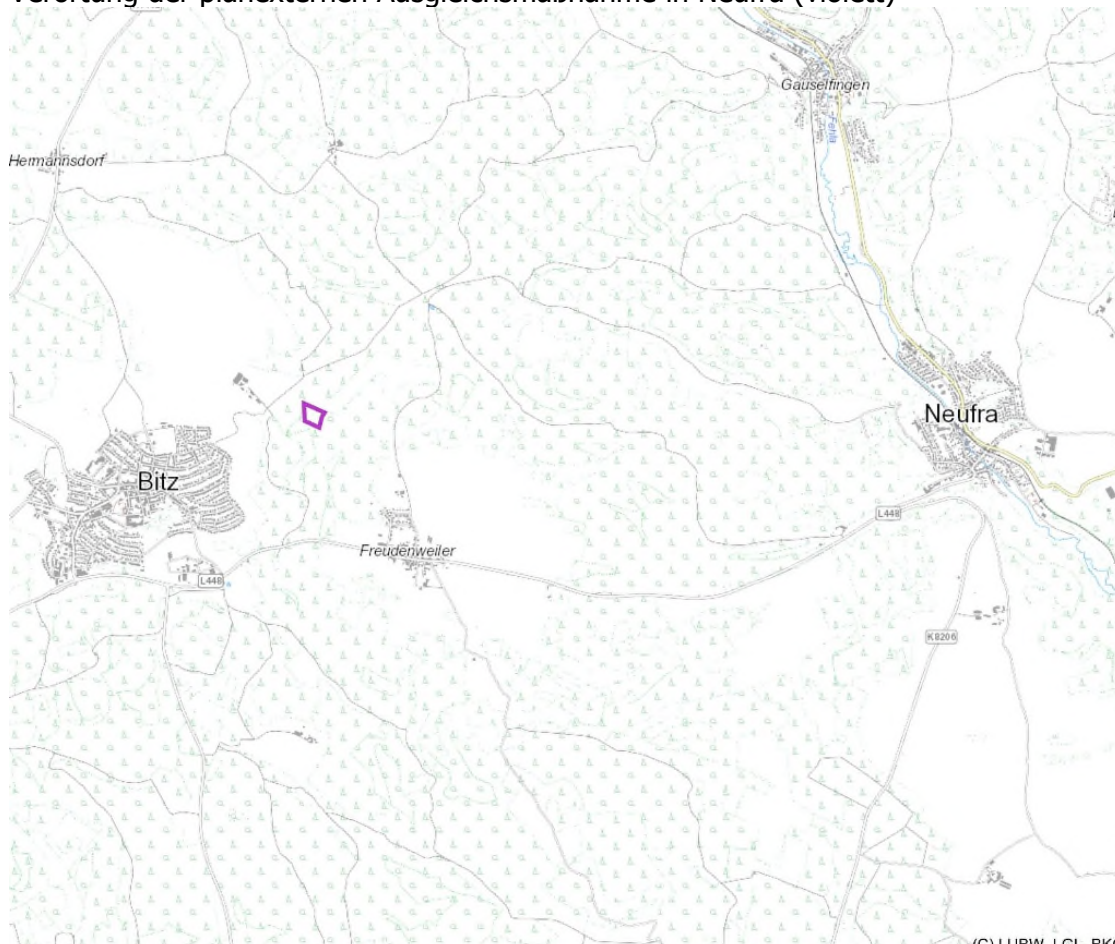
Verortung der Ausgleichsfläche (grün)



Ersatzmaßnahme E3:

Planexterner Ausgleich über eine Ökokonto-Maßnahme in Neufra
Flurstücke 4414, 4415 und 4416, Gemarkung Neufra

Verortung der planexternen Ausgleichsmaßnahme in Neufra (violett)



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 15.10.2024.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Mittwoch, dem 23.10.2024 bis Freitag, dem 22.11.2024,

auf der Internetseite der Gemeinde unter der Internet-Adresse <https://www.bodelshausen.de/verwaltung/aktuelles> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Rathaus Gemeinde Bodelshausen, Am Burghof 8, 72411 Bodelshausen (Zimmer 104, Frau Koch)
Öffnungszeiten / Dienststunden:

Montag, Mittwoch und Donnerstag	vormittags	von 08.00 bis 12.00 Uhr
Mittwoch	nachmittags	von 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitags	vormittags	von 08.00 bis 12.00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 27.09.2024

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen
Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Neubebauung erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild prognostiziert worden. Prognoseunsicherheiten bestehen diesbezüglich nicht, da allgemein anerkannt ist, dass im Zuge der Versiegelung die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden. Eine Überwachung dieser Auswirkungen ist nicht erforderlich.

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde und wird als selbstverständlich vorausgesetzt.

- Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
Entlang der L 389 Bahnhofstraße kommt es verkehrsbedingt sowie durch angrenzende Gewerbebetriebe zur Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV und der Orientierungswerte für Schall nach DIN 18005. Daher sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Für Gewerbebetriebe sind die Richtwerte der TA- Lärm für die nächste angrenzende Wohnnutzung einzuhalten.
Erhebliche Luftbelastungen durch das Baugebiet selbst und den hierdurch verursachten Verkehr sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Innerhalb des Geltungsbereichs konnten streng geschützte Zauneidechsen, Haselmäuse und Fledermäuse nachgewiesen werden. Wertgebende Vogelarten konnten nicht festgestellt werden. Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich um häufige Gehölzbrüter und den Hausrotschwanz als Gebäudebrüter. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleich von Beeinträchtigungen der Artengruppen Reptilien, Vögel, Fledermäuse und der Haselmaus erforderlich. Es werden Gehölzstrukturen erhalten und ersetzt und während der Bauzeit vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Zudem wird der Eingriff in die geschützte Magerwiese (magere Flachland-Mähwiese) begrenzt und der verbleibende Eingriff und weitere Beeinträchtigungen werden planextern ausgeglichen.
- Schutzgut Boden
Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die bestehende Nutzung des Gebiets bereits überwiegend anthropogen überprägt oder versiegelt. Im nördlichen Bereich stehen natürliche Böden mit einer mittleren bis hohen Bedeutung der Bodenfunktionen an. Durch das geplante Wohngebiet kommt es zu kleinflächigen Neuversiegelungen und somit zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden, sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen.
Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutübergreifend durch den Ankauf von Ökopunkten.
- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser
Durch das Gebiet verläuft der verdolte Krebsbach. Dieser bleibt in der jetzigen Form erhalten. Bei dem anstehenden Gestein handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter. Durch die kleinflächige Neuversiegelung innerhalb des Gebiets ist von keinen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung auszugehen. Der Oberflächenwasserabfluss wird leicht erhöht. Minderungsmaßnahmen im Geltungsbereich umfassen ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser und die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge.
- Schutzgut Luft und Klima
Durch Maßnahmen der Durchgrünung im Gebiet (Erhalt von Magerwiesen und Gehölzen) können die prognostizierten zunehmenden Wärmebelastungen gemindert werden.
- Schutzgut Landschaftsbild

Insbesondere die Bäume entlang der L 389 sind ortsbildprägend. Diese Bäume können vollständig erhalten bleiben. Durch weitere Maßnahmen der Durchgrünung und Erhaltung von Grünflächen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben zu rechnen.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) und 1a BauGB:
 - a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neufassung – Äußere Bahnhofstraße“ vom 30.09.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Immissionsschutz, Lärmimmissionen.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Gutachten über die Untersuchung auf nutzungsbedingte Verunreinigungen auf dem Grundstück Weiheräckerweg 10, vom 26.02.2020

- Betroffene Themenkomplexe:
Altlasten.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen.

Stellungnahmen des Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Wilhelm-Keil-Straße 50, 72072 Tübingen, vom 15.07.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Artenschutz, Biotopschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Ausgleich, Altlasten/Immissionsschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, Forst, Waldabstand.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg vom 23.07.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Geologie, Geochemie, Bodenkunde, Angewandte Geologie, Hydrogeologie, Geothermie, Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe), Bergbau.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Forstbehörde, Abteilung 8 Forstdirektion, Referat 83, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg vom 19.07.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Forst, Waldabstand.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **22.11.2024**, Stellungnahmen an hauptamt@boddelshausen.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Boddelshausen (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Boddelshausen (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens.

Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde Boddelshausen (unter: www.boddelshausen.de/datenschutz) veröffentlicht und liegen zudem mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

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 EU-DSGVO („Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde.“) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Bodelshausen, den 16.10.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Florian King', written in a cursive style.

Florian King
Bürgermeister