

Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Rauhhalde Nord“ in Hörenhausen

Sachstand:

In seiner öffentlichen Sitzung am 26. Juli 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Schwendi den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Rauhhalde Nord“ gebilligt und beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Nach amtlicher Bekanntmachung am 30.07.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 durchgeführt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

Am 18.07.2023 erklärte das Bundesverwaltungsgericht § 13b BauGB für unwirksam, da erhebliche Umwelteinwirkungen bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht ausgeschlossen werden können und die Regelung dadurch gegen EU-Recht verstößt. Aufgrund dessen hat der Gesetzgeber Ende 2023 mit § 215a BauGB eine Übergangsregelung eingeführt, die es ermöglicht, laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB fortzuführen und rechtskräftige Bebauungspläne nach § 13b BauGB zu heilen.

Gem. § 215a BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, welche förmlich korrekt eingeleitet wurden, in Anlehnung an § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Der Bebauungsplan „Rauhhalde Nord“ wird daher gem. § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB fortgeführt.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha, mit dem Flurstück Nr. 507/6 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 507, 502, 491 und 490/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

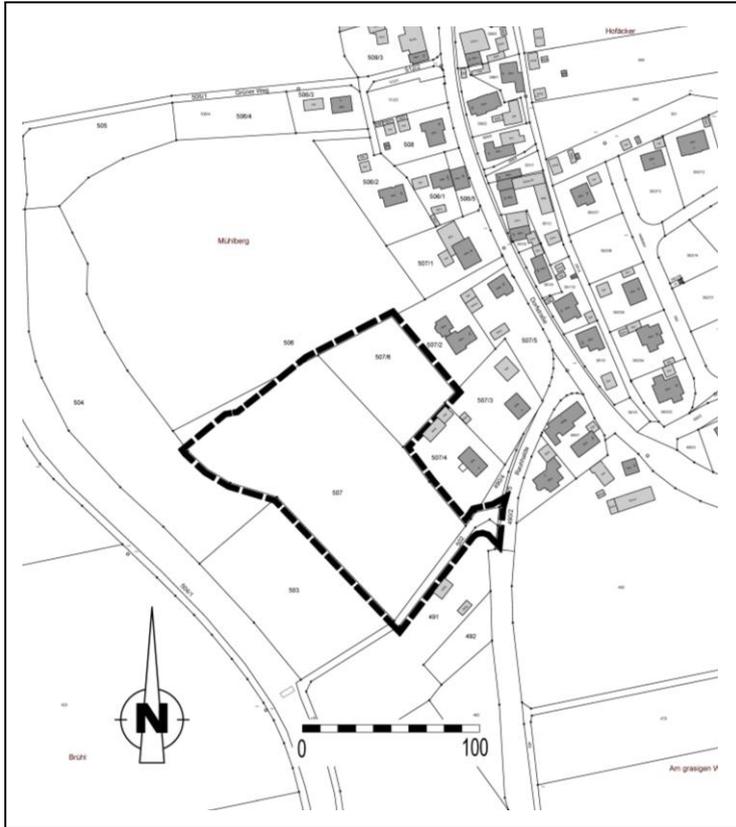
Im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 507/4, 490/4 und 507/2,

Im Südosten durch die Verkehrsfläche Rauhhalde, Flurstück Nr. 490/2 und durch das Flurstück Nr. 491,

Im Südwesten durch die Flurstücke Nr. 503 und 504,

Im Nordwesten durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 507 und durch das Flurstück Nr. 506.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01. Juli 2024 vom Ing.-Büro PLANWERKSTATT am Bodensee, Langenargen – Stadtplaner Dipl.-Ing. Rainer Waßmann.

Ziele und Zwecke der Planung:

In Schwendi, sowie auch im Teilort Hörenhausen, ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll im südwestlichen Bereich des Teilortes Hörenhausen eine weitere Wohnbaufläche entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Rauhhalde Nord“ schließt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauungen an. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohngebietes geschaffen werden.

Öffentliche Auslegung:

Auf Grund der geänderten Gesetzgebung hat der Gemeinderat am 23.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Rauhhalde Nord“ in Hörenhausen und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Folgende Unterlagen werden ausgelegt:

- Lageplan, Fassung vom 01.07.2024
- Planwerk mit der Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan inkl. deren Begründungen, Fassung vom 01.07.2024
- Anlage „Beispiele zur den Festsetzungen der Nutzungsschablone“, Fassung vom 01.07.2024
- Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Fassung 01.07.2024
- Umweltbericht vom 17.05.2024 inkl. dem Artenschutzgutachten vom Juli 2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die ausgelegten Unterlagen können **von Montag, 12.08.2024 bis einschließlich Freitag, 13.09.2024** auf der Homepage der Gemeinde Schwendi (www.schwendi.de) unter Gemeinde / Aktuelles / Bekanntmachungen eingesehen werden. Zusätzlich werden die genannten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung Schwendi, Biberacher Straße 1, 88477 Schwendi während der üblichen Öffnungszeiten im 1. OG des Rathausneubaus öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Stellungnahmen können der Gemeinde elektronisch (info@schwendi.de) oder schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Schwendi abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Nicht während der Stellungnahmefrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB).

Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens eingewilligt. Über die Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung im Gemeinderat beraten und entschieden.

Umweltbezogene Informationen:

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Artenschutz

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für ein Feldlerchenrevier nördlich des Geltungsbereichs kann der Funktionserhalt des Reviers, auf Grund der Kulisenwirkung des Vorhabens, nicht gewährleistet werden. Für diese Art ist deshalb Ersatz zu schaffen. Durch die Anlage eines 2.600 m² großen Buntbrachestreifens auf der Gemarkung Orsenhausen wird die lokale Feldlerchenpopulation ebenso wie andere Offenlandbrüter gefördert und stabilisiert. Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein als Offenlandbiotop geschütztes Feldgehölz an den Geltungsbereich an. In diesem Bereich ist ein öffentlicher Grünstreifen als Pufferfläche auszuweisen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben bei Einhaltung der in Kapitel 5 beschriebenen Maßnahmen weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFHRichtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, 2, 3 BNatschG ausgelöst werden.

Umweltbericht

Es erfolgen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die meisten Schutzgüter sowie keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung der ermittelten nicht erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und zu deren Ausgleich werden im Umweltbericht verschiedene Maßnahmen beschrieben. Lediglich beim Schutzgut Boden wird durch das geplante Baugebiet eine hohe Erheblichkeit der Auswirkungen durch die geplante Versiegelung festgestellt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als „mittel bis hoch und nachhaltig“ eingestuft und muss kompensiert werden. Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich erforderlich. Nordwestlich grenzt ein als Offenlandbiotop geschütztes Feldgehölz an den Geltungsbereich an. In diesem Bereich wird ein öffentlicher Grünstreifen als Pufferfläche ausgewiesen. Um das Gebiet einzugrünen und eine optische Abschirmung

zu erzielen, sind nach Norden Pflanzgebote in private Grünflächen festgesetzt. Für ein Feldlerchenrevier nördlich des Geltungsbereichs kann der Funktionserhalt des Reviers, auf Grund der Kulissenwirkung des Vorhabens, nicht gewährleistet werden. Durch die Anlage eines 2.600 m² großen Buntbrachestreifens auf der Gemarkung Orsenhausen wird die lokale Feldlerchenpopulation ebenso wie andere Offenlandbrüter gefördert und stabilisiert.

Schwendi, den 26.07.2024

gez. Wolfgang Späth
Bürgermeister