

## **Bebauungsplanverfahren „Bitze – 2. Erweiterung“:**

- a. Information und Beschlussfassung über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
- b. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften**

### **I. Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens**

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht hat anlässlich des Erweiterungsbedarfs eines ortsansässigen Betriebes mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2010 das Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Bitze“ am südlichen Ortseingang von Seitingen eingeleitet.

Nachdem im Gewerbegebiet „Brühl“ im Ortsteil Oberflacht bis auf kleinere Restflächen keine weiteren Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung stehen, wurde beschlossen, das Gewerbegebiete „Bitze“ am südlichen Ortseingang von Seitingen durch einen Lückenschluss bis zur angrenzenden Kläranlage um rd. 1,3 ha zu erweitern, um in angemessenem Umfang weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Verfahren der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, die Erweiterungsfläche „Bitze – 2. Erweiterung“ ist als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Da der angesprochene Betrieb schließlich eine Nachbarimmobilie erwerben und am Standort erweitern konnte, wurde das Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im Jahre 2015 zunächst zurückgestellt.

Zwischenzeitlich sind zwei weitere örtliche Betriebe mit dem Anliegen einer Erweiterungsfläche auf die Gemeinde zugekommen. Diese Anfragen können jeweils nur durch eine Betriebsverlagerung in das erweiterte Gewerbegebiet „Bitze“ bedient werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Erschließung und die anstehenden Gewerbeansiedlungen zu schaffen, soll das Bebauungsplanverfahren „Bitze – 2. Erweiterung“ nunmehr fortgeführt und zur Rechtskraft gebracht werden.

Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens zu Beginn des Jahres 2021 ergaben sich verschiedene Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem bisherigen Planentwurf. Insbesondere erfolgte unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes eine Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs im Südwesten. Durch den veränderten Flächenzuschnitt sowie unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs der anstehenden Betriebsansiedlungen ergab sich zudem eine Verschiebung des Verlaufs der geplanten Gewerbestraße. Nicht zuletzt wurde durch die Planänderungen auch eine Aktualisierung des aus dem Jahr 2014 vorliegenden Entwurfs des Umweltberichts durch das bearbeitende Büro Grüllmeier (Anlage 4) erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 dem fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **II. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Hinweise und Anregungen wurden erneut geprüft und soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weiterer Abstimmungsbedarf ergab sich insbesondere im Zusammenhang mit den Hinweisen des Wasserwirtschaftsamts zu einer möglichen Starkregengefährdung. Die Bedenken konnten schließlich anhand der vorläufigen Ergebnisse der Starkregenuntersuchung ausgeräumt werden (siehe hierzu Abwägungsvorlage Ziff. 1.8.5).

Die Hinweise der Naturschutzbehörde zum Umweltbericht und zur Ausgleichsbilanz (Abwägungsvorlage Ziff. 1.4) wurden durch das bearbeitende Büro Grüllmeier berücksichtigt und der Behörde erneut zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt.

Sämtliche eingegangene Stellungnahmen sind in der Abwägungsvorlage vom 20.01.2022 protokolliert und mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen zur Beschlussfassung (Abwägung) des Gemeinderates aufbereitet.

Im Zusammenhang mit den Stellungnahmen ergaben sich lediglich geringfügige Ergänzungen der Planunterlagen. Die Grundzüge des Bebauungsplans sind hiervon unberührt:

- Zur Sicherung einer Leitungstrasse für die Entwässerung des Straßengrabens an der L 432 (Leitungsrecht), wurde im Bebauungsplan eine Kanaltrasse zwischen der Landesstraße L 432 und der geplanten Gewerbestraße ausgewiesen (Abwägungsvorlage, Wasserwirtschaftsamt Ziff. 1.8.5).
- Die Berechnungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und weitere Details im Umweltbericht wurden entsprechend den Hinweisen der Naturschutzbehörde angepasst. (Abwägungsvorlage Ziff. 1.4)
- Zur Kompensation des Habitatpotenzials eines bereits in Winter 2020/21 gerodeten Gehölzes innerhalb des Plangebietes, sind 6 Nistkästen für Vögel im Bereich der geplanten Feldhecke am westlichen Gebietsrand anzubringen (Abwägungsvorlage Ziff. 1.4.1).
- Ergänzung einer Festsetzung zur Freihaltung notwendiger Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Abwägungsvorlage: Straßenverkehrsamt Ziff. 1.7; Polizei, Sachbereich Verkehr, Ziff. 3).

Des Weiteren wurden verschiedene umsetzungsbezogene Hinweise im Bebauungsplan ergänzt:

- Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz auf geltende Brandschutzvorschriften.
- Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zum Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial (Ziff. 1.8.4).

- Geotechnische Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Ziff. 2).

Eine vollständige Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Art und Weise, wie die Anregungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage vom 20.01.2022.

### **III. Abschluss des Bebauungsplanverfahrens**

Nachdem durch die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung keine wesentlichen Planänderungen oder -ergänzungen notwendig wurden und da auch keine Widersprüche oder Belange vorliegen, die der vorliegenden Planaufstellung entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor.

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß Anlage 6 zu und beschließt die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über den Bebauungsplan „Bitze – 2. Erweiterung“ in der Fassung vom 20.01.2022.
3. Der Gemeinderat beschließt die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bitze – 2. Erweiterung“ in der Fassung vom 20.01.2022.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungen über den Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bitze – 2. Erweiterung“ durch deren öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Seitingen-Oberflacht, 07.01.2022

  
Buhl, Bürgermeister

- Anlagen:
- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 20.01.2022
  - (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen (textlicher Teil) vom 20.01.2022
  - (3) Begründung zum Bebauungsplan vom 20.01.2022
  - (4) Umweltbericht vom 20.01.2022 (Büro Grüllmeier)
  - (5) Zusammenfassende Erklärung vom 20.01.2022
  - (6) Abwägungsvorlage vom 20.01.2022
  - (7) Titelblatt und Satzungen

Anlagen

wurden bereits zugestellt  
(per Mail)