

# Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Ob Heckenwald – 3. Erweiterung“

## Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Ob Heckenwald – 3. Erweiterung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes "Ob Heckenwald – 3. Erweiterung" (bestehend aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 5.3.2021/14.12.2021, planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 5.3.2021/14.12.2021, Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 5.3.2021/14.12.2021, Begründung in der Fassung vom 5.3.2021/14.12.2021, Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2021 sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung vom 14.12.2021) unter Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Lage des Plangebietes



Das Plangebiet liegt im Ortsteil Locherhof und grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Ob Heckenwald an. Dieses befindet sich am Ortsausgang Locherhof in Richtung Dunningen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha und beinhaltet folgende Flurstücke auf der Gemarkung Locherhof:

2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410

Der genaue räumliche Geltungsbereich kann dem zeichnerischen Teil vom 5.3.2021/14.12.2021 entnommen werden.

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Planung soll neue gewerbliche Flächen in Eschbronn ermöglichen. Insbesondere soll sie bereits im Gewerbegebiet angesiedelten Betrieben aber auch sonstigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Gemeinde Eschbronn verfügbar:

**A. BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN "Ob Heckenwald – 3. Erweiterung" (in der Fassung vom 5.3.2021/14.2.2021 bzw. in der Fassung vom 14.12.2021, Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH)**

In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen der Belange untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen untersucht und bewertet.

Weiterhin werden in der Begründung und im Umweltbericht die Möglichkeiten der Vermeidung von Emissionen, der Umgang mit dem Störungs- und Beschädigungsverbot der in der Umgebung kartierten europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und der besonders und streng geschützten Arten sowie Kultur- und Sachgüter behandelt.

Weiterhin wurde der Kompensationsbedarf in einer integrierten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

### **B. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGSBERICHTE**

**1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in der Fassung vom 14.12.2021, Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH)**

- Thema: Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (insbesondere Farn- und Blütenpflanzen, Säugetiere inkl. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische und Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie).

- Darstellung der betroffenen Arten, Prognose und Bewertung der Schädigung und/oder Störung, Erfüllen von Verbotstatbeständen nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Aufzeigen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

### C. UMWELTBERICHT

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Ob Heckenwald – 3. Erweiterung" (in der Fassung vom 14.12.2021, Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH)

- Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch/Naherholung, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Obstbaumbestände, Vögel und Fledermäuse, Versiegelung), Boden/Fläche (Versiegelung), Grundwasser/Oberflächenwasser (Versiegelung), Klima/Luft (Versiegelung), Kultur- und Sachgüter (Altstraße durch das Neckartal), Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen.

- Darstellung der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher und nicht erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Rodungszeiten/Entfernung von Habitatstrukturen, Durchgrünung), Boden/Fläche (schutzgutübergreifende Kompensation), für die Schutzgüter Oberflächenwasser und Klima/Luft (Durchgrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge).

- Folgende planexterne Maßnahmen werden herangezogen:

- Entwicklung einer Magerwiese und Anlage eines Tümpels auf Gemarkung Rottweil (Flurstücke 4792/0 und 4794/0)

D. STELLUNGNAHMEN von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. (Auswertung vom 22.11.2021):

Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Anregung vom 18.5.2021)

- Hinweis auf mögliche Verkarstungserscheinungen und Vorsorgemaßnahmen bei Versickerung von Oberflächenwasser

Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Anregung vom 19.4.2021)

- Hinweise auf Belange der Landwirtschaft und des Forsts sowie Empfehlung zum Ausschluss von Einzelhandel

Landratsamt Rottweil - Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt (Anregung vom 20.5.2021)

- Hinweis auf Anforderungen an Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

- Hinweis auf ausreichende Wasserversorgung und zur Ausführung der Wasserversorgung

- Hinweis auf Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge
- Hinweis auf erforderlichen Waldabstand
- Hinweise zur Entwässerung, zu Dränungen und zur Grundwasserneubildung sowie zur Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe

Polizeidirektion Konstanz (Anregung vom 26.4.2021)

- Empfehlung eines Gehweges und Hinweise zu Sichtfenstern

Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Anregung vom 26.4.2021)

- Hinweise zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der bestehenden Funkeinrichtung des Landes

### **Einsichtnahme:**

Folgende Bestandteile der Planung können eingesehen werden:

- Zeichnerischer Teil M 1:500 (Fassung vom 5.3.2021/14.2.2021)
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 5.3.2021/14.2.2021)
- Begründung (Fassung vom 5.3.2021/14.2.2021)
- Umweltbericht (Fassung vom 14.12.2021)
- artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Fassung vom 14.12.2021)
- Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Fassung vom 22.11.2021)

Die Unterlagen werden in der Zeit vom

**27.12.2021** bis einschließlich **04.02.2022** (Auslegungsfrist)

zur Einsicht beim Bürgermeisteramt der Gemeinde Eschbronn, Hauptstraße 8, 78664 Eschbronn, Bürgerbüro im EG, Zimmer 3, während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, zusätzlich Montagnachmittag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Dienstag- und Mittwochnachmittag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr – während der Weihnachtsferien gelten eingeschränkte Öffnungszeiten).

Zusätzlich können während der Auslegungsfrist die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Eschbronn, [www.eschbronn.de](http://www.eschbronn.de), unter dem Pfad: <http://www.eschbronn.de/de/Wirtschaft-Bauen/Bebauungsplaene> eingesehen und zum Ausdruck heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Eschbronn, Hauptstraße 8, 78664 Eschbronn abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt

wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung des Anliegens bei Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname gespeichert werden. Zum Satzungsbeschluss werden die vorgebrachten Informationen dem Gemeinderat anonymisiert zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO 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.

Eschbronn, den 15. Dezember 2021

*gez. Franz Moser*  
*Bürgermeister*