

## Amtliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Toräcker“,

### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Burladingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplans „Toräcker“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, für diese die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 5523 und 5523/1. Das Plangebiet wird im Norden durch das Grundstück der K 7161 (Flst. Nr. 5959) sowie ein als Wiese angelegtes und zum Teil als Lagerfläche genutztes Grundstück (Flst. Nr. 5521) begrenzt. Im Osten liegt das Plangebiet angrenzend an ein Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 5973), zwei Holzlagerflächen (Flst. Nr. 5524, 5525) und das gehölzfreie Grünland (Flst. Nr. 5526 bis 5529). Im Süden ist ein befestigter Weg (Flst. Nr. 5530) vorzufinden, der auf der gegenüberliegenden Seite ein Wohngebäude, Betriebsgebäude und Grünland erschließt.

Für den Planbereich ist der Lageplanentwurf des Bebauungsplans vom 25.10.2022 maßgebend. Dieser ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



*Bebauungsplanentwurf „Toräcker“ Burladingen-Salmendingen, Büro Fritz und Grossmann  
Umweltplanung, Balingen, vom 25.10.2022*

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Burladingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Toräcker“ am östlichen Ortsrand des Stadtteils Salmendingen auf einer ehemaligen Militärfäche durch die Ausweisung von verschiedenen Nutzungsarten, die vorhandenen betrieblichen Nutzungen und Lagerhallen planungsrechtlich zu sichern sowie Baurecht für die Wohnnutzung zu schaffen. Hierfür ist für das etwa 1,7 ha große Gebiet die Ausweisung eines Mischgebiets und Gewerbegebiets erforderlich. Aufgrund der an das Plangebiet westlich angrenzenden und geplanten Wohnnutzung sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für das Gewerbegebiet gewisse Einschränkungen erforderlich.

Ziel und Zweck des geplanten Vorhabens sind zunächst die Umbaumaßnahmen am südwestlich gelegenen Betriebsgebäude. Das Dachgeschoss des Gebäudes soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen modernisiert und als helle, große Dachgeschosswohnung ausgebaut werden. Weitere Wohnungen sind innerhalb des Plangebiets im nördlichen Bereich denkbar und können dort bei Bedarf auf bisher unbebauten Flächen errichtet werden. Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung ist die Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO zweckmäßig.

Die vorhandenen wertvollen Grünstrukturen werden durch die Darstellung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten gesichert und erhalten.

Um die Expansion der seit Jahren dort ansässigen Firma Med Contact GmbH am Standort zu ermöglichen wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Produktion und Lagerung von industriellen Erzeugnissen können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Toräcker“ dauerhaft aufrechterhalten werden.

Es sind weiterhin keine erheblich störenden Emissionen von den bestehenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Planungsrechtlich wird dies über den Ausschluss von bestimmten in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungsarten wie Vergnügungsstätten oder Einzelhandelsbetriebe jeder Art gewährleistet. Zudem wird dadurch die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration am Rande des Ortsteils ganz ausgeschlossen.

## **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Bundeswehr“ dar.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan die Ausweisung eines Mischgebiets und eines Gewerbegebiets vorsieht, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Toräcker“ wird derzeit im Parallelverfahren die Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit **von Freitag, 16. Dezember 2022 bis einschließlich Freitag, 27. Januar 2023** statt. In diesem Zeitraum kann der Entwurf zum Bebauungsplan „Toräcker“, bestehend aus einem Lageplan mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs, den planungsrechtlichen Festsetzungen,

örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der Abwägungstabelle mit Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beim Stadtbauamt Burladingen, Hauptstraße 49, 72393 Burladingen eingesehen werden. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

(Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Donnerstag von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr, Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr. Im Zeitraum vom 27.12.2022 bis 30.12.2022 bleibt das Stadtbauamt geschlossen).

Die vorgenannten Unterlagen werden für die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet unter [www.burladingen.de](http://www.burladingen.de) Startseite > Stadtinformation > Aktuelles / News veröffentlicht.

Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Dazu bietet sich u.a. die Möglichkeit, während der Auslegungsfrist die Stellungnahmen im Stadtbauamt der Stadt Burladingen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per E-Mail ([m.mayer@burladingen.de](mailto:m.mayer@burladingen.de)) oder per Briefpost (Stadtbauamt Burladingen, Hauptstraße 49, 72393 Burladingen) einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB die nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Anregungen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn sie dieser Anforderung nicht entsprechen.

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

- UMWELTBERICHT MIT BESTANDS- UND MAßNAHMENPLAN vom 25.10.2022 mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum, Biotope), Boden (insbesondere die Auswirkungen der Flächenversiegelung, Bodenverdichtungen, Einträge bodengefährdender Stoffe), Wasser (Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser, Lage im Wasserschutzgebiet „Langer Brunnen und Mühlhaldenquelle“, WSG-Zone III), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion), Landschaft und Landschaftsbild (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens, Sichtbeziehungen in das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Offenland, Gebietseingrünung), Fläche (die Auswirkungen des Flächenverbrauchs im Innenbereich, Angrenzende Lage an raumbedeutsame Ziele der Raumordnung), Mensch (insbesondere Wohn- und Erholungsfunktionen) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.
- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) vom 25.10.2022 mit Informationen zu den Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere den betroffenen Vogelarten, Fledermäusen 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:

- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG zu dem Belang des Grundwassers (die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Langer Brunnen/ Mühlhaldenquelle, WSG-Zone III)

- LANDRATSAMT ZOLLERNALBKREIS zu dem Belang Naturschutz (die Beeinträchtigung des ungestörten Naturgenusses und des Landschaftsbildes sowie eine nachhaltige Beeinträchtigung des naturnah geprägten Ortsrands durch die entfallenden Gehölze, Hinweis auf Biotopeigenschaften beim Gehölzbestand), zu dem Belang der Landwirtschaft (insbesondere im Hinblick auf die zu erwartende neue Verkehrssituation durch Wohnmobilstellplätze), zu dem Belang Artenschutz (Außenbeleuchtung, Erforderlichkeit zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und eines Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung), zu dem Belang Wasser (Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Langer Brunnen/ Mühlhaldenquelle, WSG-Zone III, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung, Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers, Löschwasserversorgung), zu dem Belang Boden (Bodenschutz, Verweis auf Bestimmungen des § 49 Abs. 2 AwSV, Lage in Erdbebenzone 3, Altlasten)
- LANDESNATURSCHUTZVERBAND BADEN-WÜRTTEMBERG E. V. zu den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes (insbesondere hinsichtlich der Randbegrünung mit hohen Bäumen, Erhaltungspflicht, Strauchbepflanzung mit heimischen Arten, Einfriedungen)

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.

Burladingen, den 08.12.2022

Davide Licht  
Bürgermeister