

NEUSTART UND NEUER FRISTLAUF DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

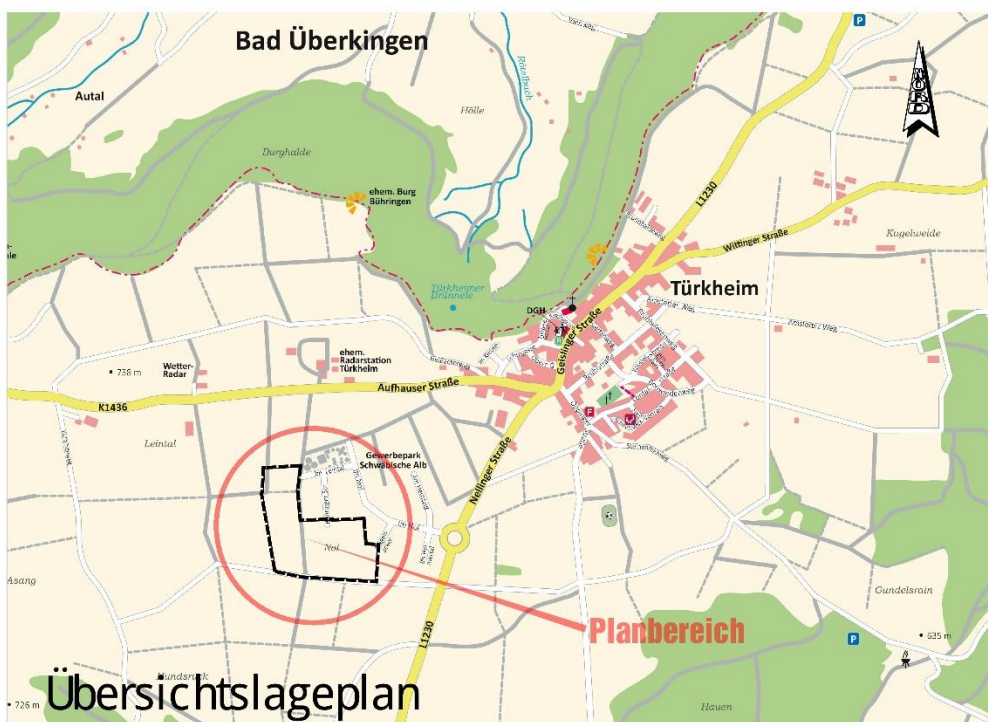
Bebauungsplan Nr. 56/2 "Gewerbepark Schwäbische Alb" 2. Bauabschnitt in Geislingen / Türkheim - Beschluss zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbepark Schwäbische Alb“ hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.12.2024 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

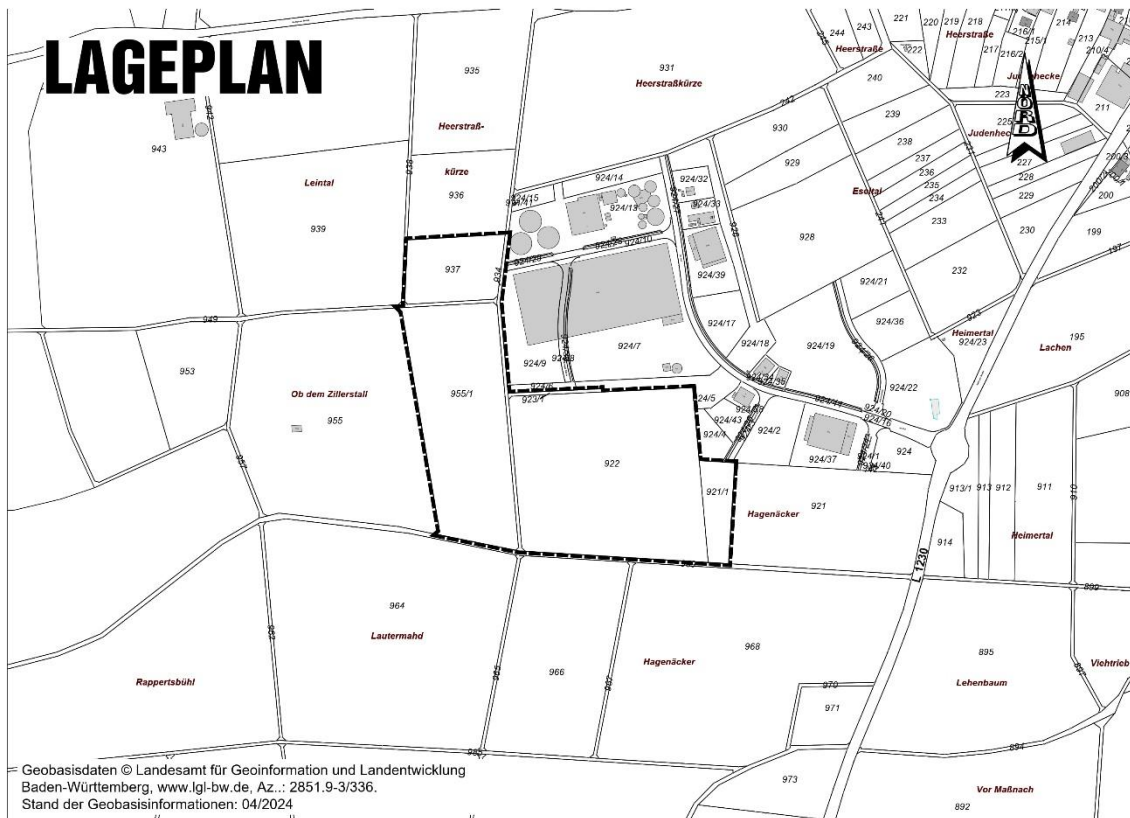
Maßgebend ist der Bebauungsplan Nr. 56/2 „Gewerbepark Schwäbische Alb – 2. Bauabschnitt“ in Geislingen / Türkheim mit Lageplan, Textteil und Begründung (mit Umweltbericht), jeweils vom 11.11.2024, mit folgenden Anlagen: artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten vom Oktober 2020 (inklusive der Anlage Avifauna), Baugrunduntersuchung des Instituts für Materialprüfung Schellenberg vom 21.06.2021, schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner vom 26.07.2023, Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen, BS Ingenieure vom Dezember 2022, hydrogeologische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Schirmer vom 11.11.2021, Bodenschutzkonzept der Gruppe für ökologische Gutachten vom März 2021 und Übersichtserkundung zur Schadstoffbelastung des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim vom 02.10.20218.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung der Stadt Geislingen, Stadtbezirk Türkheim, Flur 0 und umfasst die Flurstücke 921/1, 922, 923/1, 934 (teilweise), 955/1, 949 (teilweise), 937.



Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan unten.



Ziele und Zwecke der Planung:

Für die Entwicklung des regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkts in Geislingen/Türkheim wurde 2001 der interkommunale Zweckverband Gewerbepark Schwäbische Alb gegründet. Diesem gehören neben der Stadt Geislingen die Gemeinden Bad Überkingen, Bad Ditzenbach, Deggingen, Drackenstein, Gruibingen, Kuchen, Mühlhausen, Wiesensteig und der Landkreis Göppingen an. Das Verbandsgebiet liegt ausschließlich auf Gemarkung der Stadt Geislingen. Nachdem inzwischen alle Grundstücke aus dem im Jahr 2004 erschlossenen 1. Bauabschnitt verkauft sind, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die vorhandene Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen im Verbandsgebiet befriedigt werden. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9,3 Hektar. Davon sind ca. 7,5 Hektar Gewerbeflächen, ca. 0,6 Hektar öffentliche Verkehrsflächen und ca. 1,2 Hektar öffentliche Grünflächen. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf die Einhaltung der Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen zur Wasserfassung "Burggärten" der Gemeinde Bad Überkingen vom 10.06.1992.

Umweltbezogene Informationen:

Umweltbezogene Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Teil des Bebauungsplanes ist. Im Umweltbericht wird dargestellt, ob die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung beeinträchtigt werden. Demnach ist mit folgenden Beeinträchtigungen zu rechnen:

Erwartete Beeinträchtigung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine), Wasser und Biologische Vielfalt (gering), Landschaftsbild, Luft und Klima, Mensch (mittel).
Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, Luft und Klima, Landschaftsbild

- Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche erfolgt durch Versiegelung.
- Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowie der ökologischen Baubegleitung und der Anrechnung von Ökopunkten ausgeglichen.

- Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit durch Lärmemissionen kann aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Lärm-Emissionskontingente verhindert werden.

Bereits vorliegende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten: Stellungnahmen (siehe Anlage: Zusammenfassung der vorliegenden wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen)

- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe – Schreiben vom 13.01.2021. Die darin enthaltenen Hinweise zur Beschaffenheit des Untergrundes wurden in den Textteil unter IV. 8 „Geotechnik“ übernommen.
- Landratsamt Göppingen - Schreiben vom 15.01.2021. Die Stellungnahme des Landratsamtes enthält Hinweise (wie keine Betroffenheit bei Biotopverbund und Generalwildwegeplan, Hinweis auf stickstoffempfindlichen Lebensraumtyp FFH-Gebiet „Filstal“, CEF-Maßnahmen für Feldlerchen, Bodenschutzkonzept), die die Erarbeitung der unten aufgeführten Gutachten zur Folge hatten und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Vorgaben zu Glasflächen an Gebäuden und zur insektenfreundlichen Beleuchtung sind als Hinweise im Textteil enthalten.

Gutachten (Anlagen zum Bebauungsplan)

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2020 mit der Anlage Avifauna
- Baugrunduntersuchung vom 21.06.2021
- Schalltechnische Untersuchung vom Juli 2023
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen vom Dezember 2022 mit Anlagen
- Hydrogeologische Untersuchung vom 11.11.2021
- Bodenschutzkonzept vom März 2021
- Übersichtserkundung Schadstoffbelastung 02.10.2018

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Der Umweltbericht beschreibt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen. Im Bebauungsplan sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Bei den artenschutzrechtlichen Eingriffen steht der Wegfall der Brutmöglichkeiten von neun Feldlerchenpaaren im Vordergrund. Dafür werden Kompensationsmaßnahmen durch die Anlage von Buntbrachen als Ersatzhabitat sowie eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche werden auf den Flurstücken 367 und 575 (Teilfläche) der Gemarkung Aufhausen festgesetzt. Für den anfallenden Mutterbodens wurde ein Bodenschutzkonzept sowie eine Übersichtserkundung zur Schadstoffbelastung erstellt, welche Bestandteil des Bebauungsplans sind. Als Kompensationsmaßnahme wird das Aufbringen des kulturfähigen Mutterbodens auf umliegende landwirtschaftliche Flächen zur Bodenverbesserung bzw. zur Herstellung des neuen Regenwasserversickerungs- und behandlungsbecken berücksichtigt.

Aufgrund technischer Probleme wird die öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit neuem Fristlauf neu gestartet.

Der Bebauungsplan liegt nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Lageplan, Textteil, Begründung (mit Umweltbericht), jeweils vom 11.11.2024 und den o. g. Anlagen zum Bebauungsplan und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (siehe Anlage: Zusammenfassung der vorliegenden wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen) in der Zeit vom **31.01.2025 bis 24.03.2025 jeweils einschließlich** während der Sprechzeiten Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 12 Uhr und außerdem Montag und Donnerstag von 14 bis 17 Uhr bei der Stadt Geislingen, Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtentwicklung, Hauptstraße 24 (Alter Zoll), 73312 Geislingen im Foyer im 1.

Obergeschoss öffentlich zur Einsichtnahme aus. Aufgrund des Umfangs und der Komplexität der Unterlagen wird die Veröffentlichungsfrist auf sechs Wochen festgelegt.

Die Öffentlichkeit, dazu gehören auch Kinder und Jugendliche, kann sich innerhalb der oben genannten Frist an der oben genannten Adresse beim Stadtbauamt Geislingen, Sachgebiet Stadtentwicklung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Während dieses Zeitraums besteht dort die Möglichkeit zur Erläuterung und Erörterung der Planung.

Stellungnahmen zur Planung können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an stadtplanung@geislingen.de. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (z. B. schriftlich oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift. Die Postanschrift lautet: Stadt Geislingen, Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtentwicklung, Hauptstraße 24, 73312 Geislingen).

Die Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist auch im Internet auf der Homepage der Stadt Geislingen unter <https://www.geislingen.de/de/buerger/rathaus-info/buergerbeteiligung-bei-bauleitplanverfahren/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligung> und auf der Homepage des Zweckverbands Gewerbepark Schwäbische Alb unter <https://gewerbepark-alb.de/index.php/oeffentliche-bekanntmachungen> eingesehen werden.

Wir weisen darauf hin, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in aller Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen (Fachausschuss und Gemeinderat) beraten und entschieden werden.

Den 29.01.2025

Gewerbepark 
Schwäbische Alb

Frank Dehmer
Zweckverbandsvorsitzender