



Bebauungsplan Nr. 50/2/2 „Erweiterung des Gewerbegebiets zwischen Wittinger Straße und Geislinger Straße“ im Stadtbezirk Türkheim

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In der Gemeinderatssitzung am 15.02.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 50 / 2 / 2 im Regelverfahren gefasst. Gleichzeitig wurden die Bebauungsplanunterlagen mit Datum 23.01.2023 / 15.03.2024 / 14.04.2025 als Bebauungsplan-Vorentwurf beschlossen. Dieser wurde vom 09.03.2023 bis zum 17.04.2023 öffentlich ausgelegt; Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich um Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen aufgefordert.

Der Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte anschließend am 15.03.2024.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde vom 15.05.2024 bis zum 20.06.2024 öffentlich ausgelegt; Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich um Abgabe einer Stellungnahme zu den Planunterlagen aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einem Abwägungspapier zusammengefasst. Die Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung und die damit verbundenen Änderungen an den Planunterlagen wurden in der Sitzung am 28.05.2025 beschlossen.

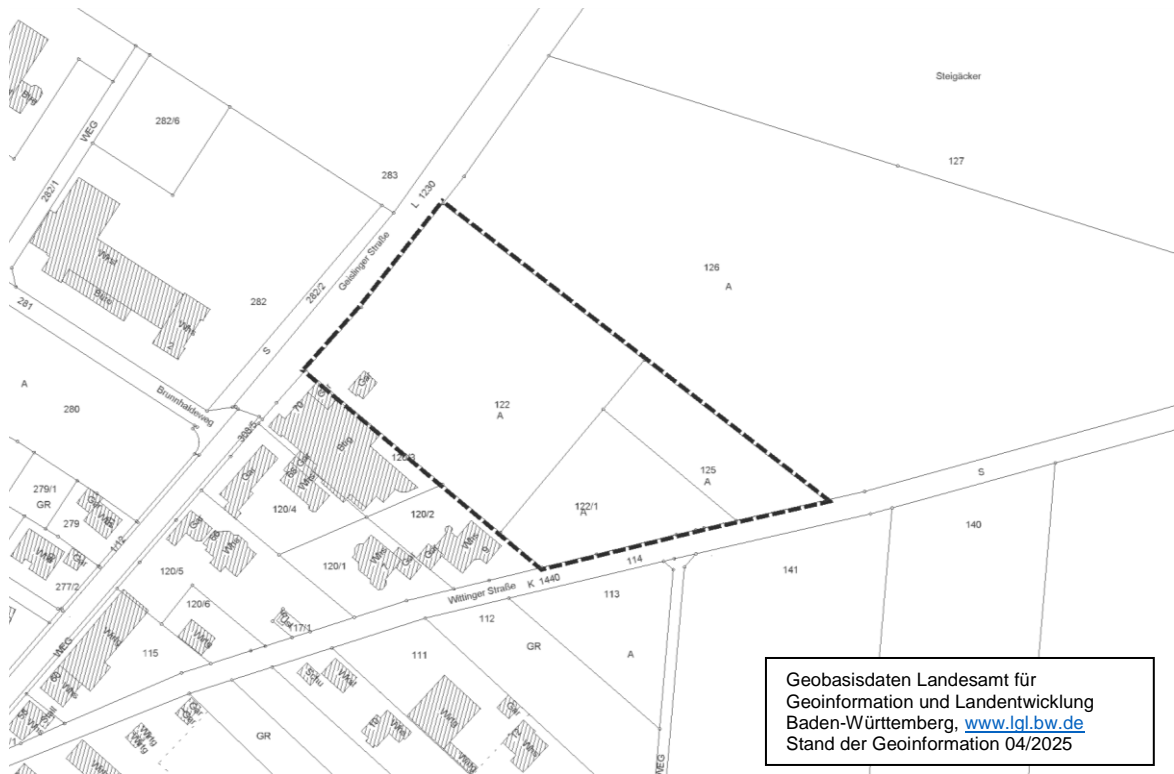
Die vorgenommenen Änderungen machen eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs vom 23.01.2023/15.03.2024/14.04.2025 gemäß § 4a Abs.3 BauGB erforderlich. Es wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass die erneute Beteiligung **verkürzt** gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB durchzuführen ist. Zudem wurde beschlossen, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 **nur zu den Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen sowie ihren möglichen Auswirkungen, die in den Dokumenten farblich hervorgehoben sind**, abgegeben werden können.

Der Bebauungsplanentwurf besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Anlage 1: Dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 23.01.2023 / 15.03.2024 / 14.04.2025, gefertigt von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
- Anlage 2: Dem Textteil mit örtlichen Bauvorschriften vom 23.01.2023 / 15.03.2024 / 14.04.2025, gefertigt von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
- Anlage 3: Der Begründung vom 23.01.2023 / 15.03.2024 / 14.04.2025, gefertigt von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
- Anlage 4: Dem Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung inkl. Anlagen vom 14.04.2025, gefertigt von Dipl.-Ing. Annette Titze
- Anlage 5: dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, Datum April 2023 mit Fortschreibung vom Juni 2023, gefertigt von Dipl.-Ing. Annette Titze
- Anlage 6: Der Brutvogelkartierung vom 07.08.2023 und dem Fachgutachten für Fledermäuse vom 30.06.2023, gefertigt von Stefanie Hermann
- Anlage 7: Zusammenfassung wesentlicher umweltrelevanter Stellungnahmen

Das ca. 1,17 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Geislinger Stadtbezirks Türkheim und umfasst die Flurstücke Nr. 122, 122/1 und 125.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Die Stadt Geislingen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines bestehenden Bäckereibetriebs sowie die Entwicklung von gemischten Bauflächen im Stadtbezirk Türkheim mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans zu schaffen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen derzeit keine. Aus diesem Grund gilt es, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen und zur Rechtskraft zu führen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind Bestandteil des zugehörigen Umweltberichts:

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Umweltbezogene Informationen sind dem **Umweltbericht vom 23.01.2023 mit Fortschreibung vom 07.03.2024 und 22.03.2024 inklusive Anlagen vom 14.04.2025** zu entnehmen, der Teil der Begründung 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:

- Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch in Bezug auf Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild)
- Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen durch die Veränderung von Biotopstrukturen, wie bspw. den Verlust von Obstbaumhochstämmen und einer Heckenstruktur und den Verlust potenzieller Nahrungshabitate.

Für das Schutzgut Tiere wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie Habitatspotenzialanalysen für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt.

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung.
- Geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Versiegelung.
- Geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch die Fernwirkung des Geländes
- Geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft durch eine lokal erhöhte Wärmeabstrahlung, einer Minderung der klimaökologischen Ausgleichsleistungen und dem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen

Bereits vorliegende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten sind:

Stellungnahme:

- Landratsamt Göppingen - Schreiben vom 17.06.2024

Gutachten

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Habitatspotenzialanalyse zu Brutvögeln und die Habitatspotenzialanalyse zu Fledermäusen sowie eine Stellungnahme hierzu. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden im Plangebiet folgende Arten nachgewiesen und durch entsprechende, zum Schutz dieser Arten festgesetzte Maßnahmen, in der Planung berücksichtigt:

Brutvögel

Amsel, Blaumeise, Feldlerche, Feldsperling, Fichtenkreuzschnabel, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Star

Fledermäuse

Keine Nachweise gefunden.

Wechselwirkungen und Umgang mit sonstigen Umweltbelangen sind nach Prüfung nicht mehr erkennbar.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom April 2023 mit der Fortschreibung vom Juni 2023

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom April 2023 mit der Fortschreibung vom Juni 2023 konnte das Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung weist das Plangebiet eine reduzierte Biotopausstattung auf. Dennoch sind die verbliebenen Bäume und Grünflächen für Vögel und Insekten als Brut- und Nahrungshabitate von Bedeutung. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung schließt das Vorkommen von Schlingnatter, Zauneidechse, Kleinsäugern und Amphibien aus. Für Brutvögel und Fledermäuse wurden ergänzende Gutachten erstellt. Das Fledermausgutachten aus 2023 dokumentiert zwei Höhlenstrukturen mit geringem Habitatspotenzial, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt sind. Die

angrenzenden Waldgebiete bieten jedoch ausreichend Nahrungsquellen, sodass die Fläche keine wesentliche Funktion für Fledermäuse als Nahrungshabitat hat.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wurden auf Basis der Brutvogelkartierung aus 2023 Maßnahmen festgelegt, darunter eine Bauzeitenregelung, das Umhängen bestehender Nistkästen und das Aufhängen von Starenkästen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

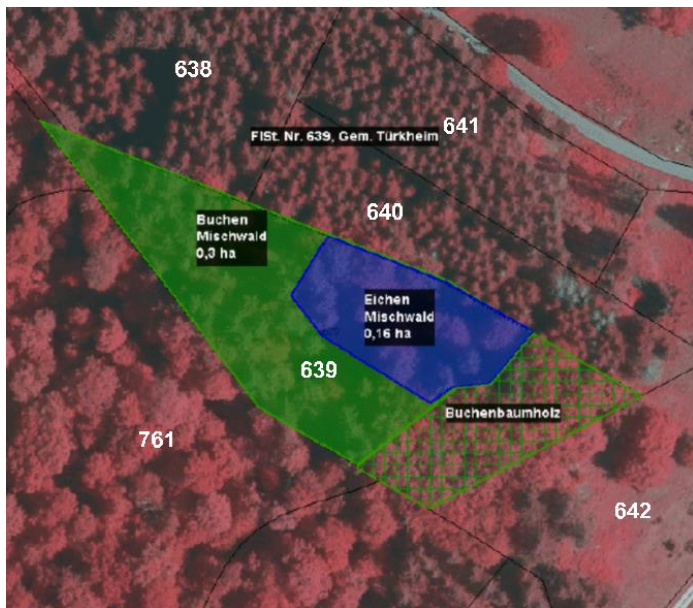
Wechselwirkungen und Umgang mit sonstigen Umweltbelangen sind nach Prüfung nicht mehr erkennbar.

Das Umweltschutzamt des Landratsamts Göppingen hat mit Schreiben vom 17.06.2024 im Rahmen der förmlichen Beteiligung Stellung genommen. Diese betreffen insbesondere die Artenschutzmaßnahmen, wie die Kontrolle von Gehölzfällungen und die Platzierung von Fledermauskästen, die Begrenzung der Beleuchtung, sowie Unsicherheiten bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die FFH-Mähwiese und die Fettwiese. Zudem wurden Unklarheiten bei der Eingriffsregelung und der Ausweisung von Revitalisierungsmaßnahmen für Obstbäume angesprochen.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden auf dem Flurstück Nr. 392 in der Gemarkung Türkheim - Gewinn Lindenteich, dem Flurstück Nr. 639 in der Gemarkung Türkheim - Gewinn Unter Hauen, auf den Flurstücken Nr. 1261/2 und 1262 in der Gemarkung Kuchen - Gewinn Blasenberg, auf dem Flurstück Nr. 552/1 Gemarkung Weiler - Gewinn Rinderhülbe, auf dem Flurstück Nr. 566 Gemarkung Türkheim – Gewinn Roßäcker sowie auf dem Flurstück Nr. 383 Gemarkung Amstetten - Gewinn Himmelreich und auf dem Flurstück Nr. 1072 Gemarkung Amstetten – Gewinn Obere Hölzer festgesetzt.



Plan zur Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 392 Gemarkung Türkheim - Gewinn Lindenteich



*Plan zur Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 639 Gemarkung Türkheim -
Gewann Unter Hauen*



*Plan zur Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken Nr. 1261/2 und 1262
Gemarkung Kuchen - Gewann Blasenberg*



*Plan zur Umgrenzung der Ersatzmaßnahme auf Flurstück Nr. 552/1 neu Gemarkung Weiler -
Gewann Rinderhülbe*



*Plan zur Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme (Kauf von Ökopunkten) auf Flurstück Nr. 566
Gemarkung Türkheim – Gewann Roßäcker*



Plan zur Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 383 Gemarkung Amstetten
- Gewinn Himmelreich



Plan zur Umgrenzung der Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 1072 Gemarkung Amstetten
- Gewinn Obere Hölzer

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine **erneute, verkürzte** Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB durchzuführen. Stellungnahmen können zudem gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 nur zu den Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen sowie ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten Passagen der Bebauungsplanunterlagen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus den o.g. Unterlagen [Nr. a) bis f)] liegen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom

07.07.2025 bis einschließlich 30.07.2025

über die Homepage der Stadt Geislingen (<https://www.geislingen.de/de/buerger/rathaus-info/buergerbeteiligung-bei-bauleitplanverfahren/buergerbeteiligung-bei-bauleitplanverfahren>) bezogen werden. Zusätzlich liegen die oben genannten Unterlagen während der Sprechzeiten:

Montag bis Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Montag und Donnerstag 14:00 Uhr – 17:00 Uhr

im Stadtbaumamt Geislingen, Hauptstraße 24, 73312 Geislingen an der Steige (Alter Zoll) im Foyer des 1. Obergeschosses, zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus.

Zeitgleich werden die berührten Behörden und betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2, sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Einwände, Anregungen und sonstige Hinweise können durch jedermann innerhalb der oben genannten Frist schriftlich oder zur Niederschrift sowie digital unter der oben genannten Adresse bzw. unter stadtplanung@geislingen.de oder andre.wolf@geislingen.de abgegeben werden.

Die Internetadresse unter der die oben genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

BÜRGERMEISTERAMT

Geislingen, den 04.07.2025