

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Mischgebiet Kofeld V“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.11.2021 den Entwurf zum Bebauungsplans „Mischgebiet Kofeld V“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.10.2021 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortsrand von Kofeld und umfasst das Grundstück mit der Flst.-Nr. 23/6 und hat eine Größe von ca. 1,03 ha. Nördlich wird das Gebiet von Wohnbebauung eingegrenzt, östlich von Äckern, südlich von weiterer Wohnbebauung und im Westen von der Landesstraße L 326. Der räumliche Geltungsbereich kann dem beiliegenden Lageplan entnommen werden.

Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen und an Wohnbauflächen sollen auf dem Flurstück 23/6 östlich der Landesstraße L 326 im Teilort Kofeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit geschaffen werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 30.04.2021 im Rathaus der Gemeinde Bodnegg statt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Mischgebiet Kofeld V“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird mit Begründung (Stand 20.10.2021), Umweltbericht (Stand 20.10.2021), FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stand 24.06.2021) und Schalltechnischer Untersuchung (Stand 20.10.2021) in der Zeit

**vom 20.12.2021 bis 28.01.2022  
im Rathaus der Gemeinde Bodnegg (Dorfstraße 18, 88285 Bodnegg), Zimmer 14  
zu den allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag: 8 bis  
12 Uhr, Donnerstag zusätzlich: 15 bis 18 Uhr)**

öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich dazu sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen unter folgendem Internet-Link abrufbar und einsehbar:

**Homepage:** [www.bodnegg.de/Rathaus/Verwaltung/Bebauungspläne](http://www.bodnegg.de/Rathaus/Verwaltung/Bebauungspläne)  
**Link:** [https://bodnegg.de/index.php?article\\_id=719](https://bodnegg.de/index.php?article_id=719)

wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen mit aus.

Es sind neben dem Umweltbericht, der zu den nachfolgend genannten Schutzgütern Aussagen enthält, folgende Arten umweltbezogener Informationen relevanten und verfügbar:

- Umweltbericht der meixner Stadtentwicklung GmbH in der Fassung vom 20.10.2021 mit Ausführungen zu den Themen: Angaben zum Vorhaben (Lage des Plangebiets und Beschreibung des Vorhabens, Prüfung von Alternativen und der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung), Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele aus übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Schutzgebiete und geschützte Biotope, Biotopverbund, Überflutungsflächen), Bestandserfassung und Bewertung sowie Beschreibung der Umweltauswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) durch die Planung auf die

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und Sachgüter sowie dem Maßnahmenkonzept, d.h. der Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen, Abarbeitung der Eingriffsregelung. Zudem die artenschutzrechtliche Prüfung zur Ermittlung und Vermeidung möglicher Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG).

- Integrierter Grünordnungsplan mit Bestandsplan zur Darstellung der heutigen grünordnerischen Nutzungen im Plangebiet.
- Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB
  - o Regierungspräsidium Freiburg: Empfehlung zur Durchführung eines Baugrundgutachtens für das Plangebiet
  - o Regierungspräsidium Tübingen: Hinweise auf die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange, auf landwirtschaftliche Emissionen von den benachbarten Hofstellen auf das Plangebiet, auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, das Entwässerungskonzept sowie auf Immissionsschutzkosten
  - o Landratsamt Ravensburg: Anregungen zur eindeutigen/allgemeinverständlichen Formulierung der Festsetzungen zu „Insektenfreundlicher Beleuchtung“ und zu „Stickstoffkontingenten“, Begründung der Pflanzqualität, Anregung zur Streichung des Verbots von Thuja- und Scheinzypressenhecken, Ergänzung der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Begründung, Anregungen zur Begründung naturschutzfachlich motivierter Festsetzungen, Forderung zur Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zur Ergänzung von Kompensationsmaßnahmen, Anregungen zur Schmutzwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Grundwasserschutz, Anregungen zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, Anregungen zu den Minimierungsmaßnahmen „Einfriedungen mit Zäunen“ sowie „Insektenfreundliche Beleuchtung“, Anregung zur Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
  - o Regionalverband Bodensee-Oberschwaben: Anregung zur Ausschöpfung der Baulandpotenziale in bestehenden Baugebieten
  - o Handwerkskammer Ulm: zur notwendigen Nutzungsdurchmischung in einem Mischgebiet sowie zur Berücksichtigung der Interessen des benachbarten Gewerbebetriebes
  - o Stadtplanungsamt Ravensburg: mögliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die Stadt Ravensburg
  - o Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.: Anregung zur Festsetzung der anzupflanzenden Bäume, Hinweis auf rechtliche Sicherung der Eingrünung der Grundstücke, Monitoring der Pflanzungen von Grünstrukturen, Reduzierung der GRZ, Begrüßung der Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze, Anregung zur verpflichtenden Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden
- Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB
  - o Anregung zur Begrenzung der Bauhöhe und zur Einhaltung von größeren Mindestabständen der im nördlichen Gebiet geplanten Bebauung zur Grundstücksgrenze sowie zu weiteren Maßnahmen, welche mögliche Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken vermeiden sollen (z.B. Vorgaben zu Geländeänderungen, zu Pflanzungen, zur Beseitigung von Niederschlagswasser/Schneeräumung, zu Lärmemissionen, zur Reduktion von Verkehr und Beleuchtung in der Nacht und an Sonn- und Feiertagen)
  - o Anregung zur Anlage einer Abbiegespur von der Landesstraße zur Erschließung des geplanten Baugebietes; Anlage zur Vorhaltung von Flächen für die spätere Errichtung einer Bushaltestelle sowie einer sicheren Überquerungsmöglichkeit (Ampel, Fußgängerüberweg)
  - o Anregung zur Vermeidung bauzeitlicher Inanspruchnahme angrenzender Grundstücke

- Anregung zur Duldung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Nachbargrundstücke; Anregung zur Eintragung einer Baulast bzgl. der Duldung der von dem landwirtschaftlich genutzten Angrenzergrundstück ausgehenden Immissionen
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom 24.06.2021 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Kofeld V“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich (zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf den Schutzzweck und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete bei Waldburg und Kißlegg“, insbesondere zu möglichen Beeinträchtigungen durch indirekte Wirkungen wie Licht- und Lärmemissionen sowie durch Nährstoffeinträge in die Lebensraumtypen „Kalkreiche Niedermoore“ und „Pfeifengraswiesen“, sowie zu den notwendigen Schadensbegrenzungsmaßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung vom 20.10.2021 der meixner Stadtentwicklung GmbH (Untersuchung Geräuscheinwirkungen der bestehenden Landesstraße L 326 und der Käserei Bauhofer gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) auf die bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Umgebungsbebauung und Nachweis Einhaltung der Richtwerte)
- Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 14.12.2020 der fm Geotechnik (Baugrund, Grundwasser, Erdbebengefährdung, Gründung)
- Gutachten zur Ermittlung von Schadstoffemissionskontingenten vom 16.07.2013 der Müller-BBM GmbH (Auswirkungen des Gewerbegebiets Rotheidlen auf das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete bei Waldburg“)

Innerhalb der Auslegungsfrist können die Stellungnahmen sowohl schriftlich als auch mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Für die Mitteilung der Abwägungsergebnisse ist die Angabe der Anschrift des Stellungnehmenden sinnvoll.

In der Zeit vom 20.12.2021 bis zum 28.01.2022 kann Stellung genommen werden, entweder

postalisch bei der  
**Gemeinde Bodnegg, z. Hd. Frau Wiedmann**  
**Dorfstraße 18, 88285 Bodnegg**

oder per E-Mail an  
**Frau Sofia Ntineli**  
**sofia.ntineli@meixner-stadtentwicklung.de**  
i.A. der Verwaltung der Gemeinde Bodnegg

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben im Verfahren unberücksichtigt.

Hinweis: Da es sich um ein Regelverfahren nach Europarecht handelt und der Bauleitplan den Darstellungen des rechtgültigen Flächennutzungsplanes (rechtsgültig seit 18.12.2015) widerspricht, ist dieser gem. §8 Abs.3 BauGB im sog. Parallelverfahren zu ändern.

Zusätzlich zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.2 BauGB findet eine förmliche Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB statt.

Bodnegg, den 9. Dezember 2021

gezeichnet:

Christof Frick  
Bürgermeister