

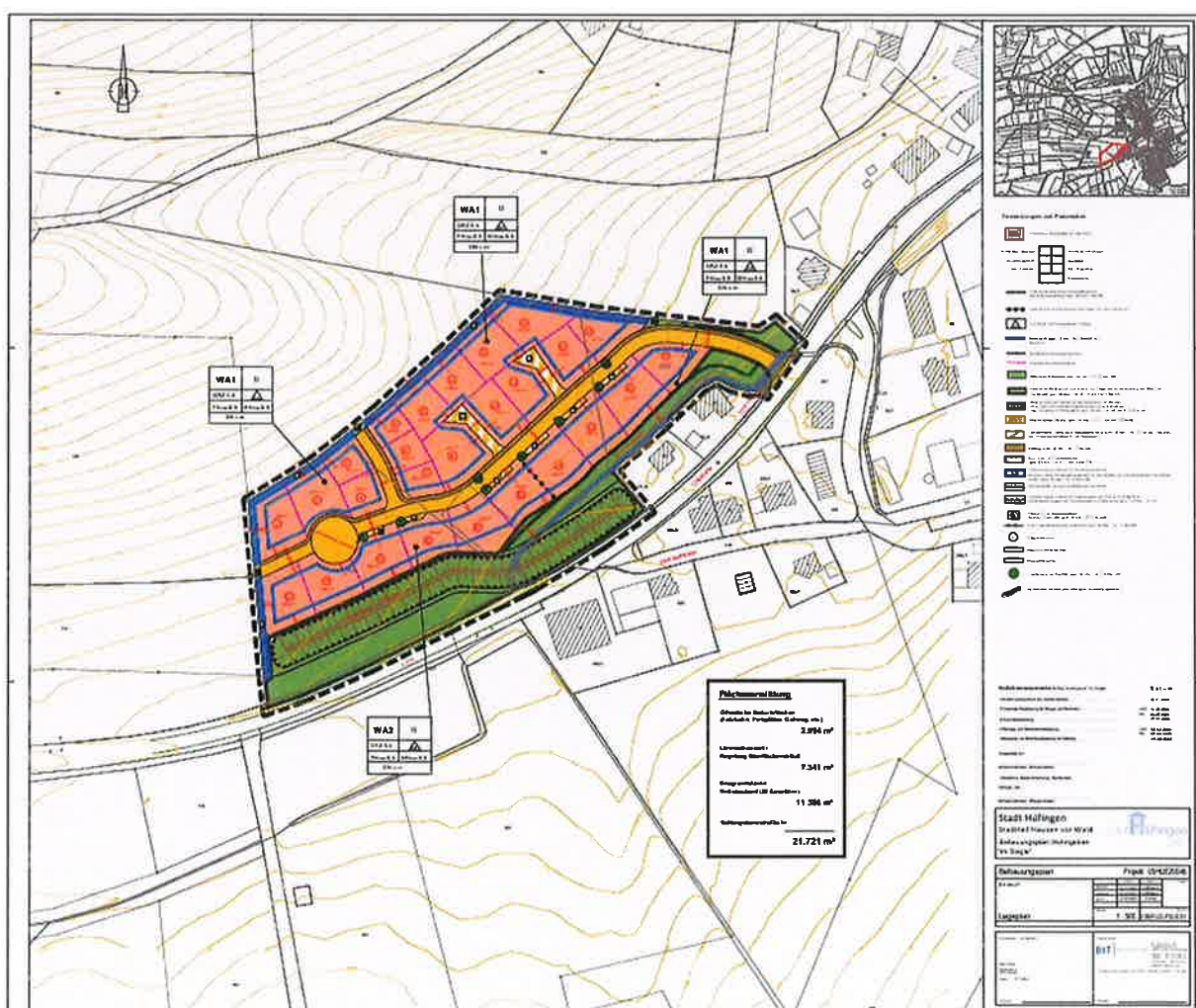
# Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“, Hausen vor Wald

## Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat am 19.11.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan **Wohngebiet „Im Stegle“** und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen.

In öffentlicher Sitzung am 27.07.2023 hat der Gemeinderat über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Bebauungsplanentwurf festgestellt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



## **Ziele und Zwecke der Planung**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnraummangels im Stadtteil Hausen vor Wald der Stadt Hüfingen. Das Plangebiet ist somit als Teilfläche des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Hüfingen, welcher im Zuge der Fortschreibung des FNP's ermittelt wurde, anzusehen.

Aufgrund der guten Entwicklung der Gesamtgemeinde Hüfingen mit steigenden Bevölkerungszahlen, kann das Plangebiet einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung beitragen. Auf der ca 2,1 ha großen Ausgangsfläche können bis zu 25 Baugrundstücke entstehen.

Nachdem im Ortsteil keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen, sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2020 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Im Stegle“ gefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden

## **Standort**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand im Stadtteil Hausen vor Wald, nördlich der angrenzenden Landesstraße L 171 und hat eine Größe von insgesamt circa 2,1 ha. Im Westen und Norden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden und Osten grenzt der derzeitige bebaute Ortsrand von Hausen vor Wald an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 771/2, 771/4, 771/7, 771/8, 771/9 und 771/10.

## **Planungsrechtliche Situation**

Für den Bebauungsplan ist das sog. Regelverfahren mit 2-stufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Planaufstellung ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine Natura 2000-Prüfung bezüglich des betroffenen Vogelschutzgebietes „Baar“ erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist der FNP punktuell zu ändern. Die FNP-Änderung ist zeitgleich zum Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchzuführen.

## **Umweltbezogene Informationen: Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt Hüfingen verfügbar:**

Im Rahmen des Umweltberichts (Fassung vom 29.06.2023, Büro Thomas Grözinger):

- Schutzgut Mensch:  
Wohnumfeld, Gesundheit, Naherholung, Lärmimmissionen
- Schutzgut Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt  
Grünlandflächen, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen

- Tiere  
Vogelschutzgebiet, Amphibien, Rotmilan, Fledermaus
- Fläche  
Landwirtschaft, Naherholung
- Geologie und Boden  
Planauswirkung
- Wasser  
Wasserdurchlässigkeit, Grundwasserneubildung
- Oberflächengewässer  
Schlehenwiesengraben, Gewässerrandstreifen, Planauswirkung
- Klima und Luft  
Kaltluftentstehung
- Landschaft  
Sichtbeziehung, Fernwirkung, Naherholung
- Kultur und andere Sachgüter  
Bodendenkmale

Umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen:

- Artenschutzrechtliches Gutachten (Fassung vom 07.06.2022, Thomas Grözinger)  
(Relevanzprüfung für Vögel, Reptilien, Amphibien und Pflanzen)
- Natura 2000 – Verträglichkeitsprüfung (Fassung vom 29.06.2023, Thomas Grözinger)  
Betroffenheit des EU-Vogelschutzgebiets „Wutach und Baaralb“, Vermeidungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen und Realisierung von Ersatzhabitaten
- Lärmgutachten (Fassung vom 20.07.2023, Büro Heine & Jud)
- Stellungnahme des Landratsamts Schwarzwald-Baar (Landwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde, Amt für Wasser und Bodenschutz) vom 06.10.2022 und vom 12.07.2023 mit Hinweisen zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen, zu den Schutzgebieten, zum Artenschutz, zur Eingriffs-/Ausgleichregelung, zum Bodenschutz, zum Grundwasserschutz und zu oberirdischen Gewässern
- Stellungnahme der Umweltschutzverbände (LNV, NABU und BUND) vom 19.09.2022 mit Hinweisen zur Bedarfsfrage, Artenschutz, Lärmschutz
- Stellungnahme des Umweltbüros des GVV Donaueschingen vom 23.09.2022 mit Hinweisen zum Standort, Naturschutz, Grünordnung, Wasser, Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Alle umweltbezogenen Informationen werden zusammen mit dem Bebauungsplan ausgelegt.

### **Veröffentlichung**

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Veröffentlichung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung

**vom 18.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023**

unter [www.huefingen.de](http://www.huefingen.de) veröffentlicht.

Darüber hinaus ist der Entwurf des Bebauungsplans in diesem Zeitraum auch im Rathaus der Stadt Hüfingen, Bauamt Zimmer 300, Hauptstraße 18, 78183 Hüfingen, während der üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht für jedermann öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist sollen Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an [info@huefingen.de](mailto:info@huefingen.de)), bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift). Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Hüfingen, 01.09.2023



Michael Kollmeier  
Bürgermeister