

Gemeinde Horgenzell

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ringgenweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
Datum: 30.01.2024

Ergebnisvermerk

Anlass: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Datum: 17.01.2024; Beginn: 18:30
Ort: Bürgersaal, Horgenzell

Teilnehmer: – Hr. Bgm. Restle, Fr. Benner, Gemeinde Horgenzell
– Fr. Brethauer (Immissionsschutz), Hr. Schrade (Landschaftsplanung),
Hr. McLaren (Stadtplanung, Projektleitung), Sieber Consult
– Ca. 110 Bürger*innen

1. Anlass

- 1.1 Die Gemeinde Horgenzell beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ringgenweiler". Das Verfahren hierzu befindet sich noch in einem frühen Stadium.
- 1.2 Der Termin dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit.

2. Sachvorträge

- 2.1 Hr. Bgm. Restle geht zu Beginn auf die bisherigen Arbeiten ein: Die Gemeinde Horgenzell hat schon seit fast 20 Jahren kein neues Gewerbegebiet ausgewiesen, während eine Vielzahl von Betrieben Bedarf an Erweiterungen hat oder sich an einem neuen Standort ansiedeln möchte. Das Gemeindegebiet wurde auf geeignete Standorte hin untersucht. Hierbei wurde auch eine interkommunale Kooperation mit Wilhelmsdorf überprüft. Der jetzt angestrebte Standort wurde auch in Abstimmungen mit den Raumordnungsbehörden ausgewählt. In den letzten ca. drei Jahren standen Absprachen zur Zufahrt im Vordergrund, für die die Gemeinde gerne Grundstücke erworben hätte, was aber nicht möglich war. Die bisherige Zufahrt erfülle aber die notwendigen Anforderungen und sei ebenfalls mit den Behörden schon vorabgestimmt.
- 2.2 Hr. McLaren stellt zunächst den städtebaulichen Entwurf vor, der bereits die Lage von Straßen, Eingrünung und Baugrundstücken festlegt. Gebäude und Stellplätze sind als Vorschlag enthalten. Aus diesem wird der Bebauungsplan erarbeitet, dessen Vorentwurf gezeigt wird. Der Vorentwurf enthält unter anderem Vorgaben zum Versiegelungsgrad, zur Höhenentwicklung und zur Art der zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan wird dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt, anschließend finden die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit statt. Daran schließt sich wieder eine Beratung im Gemeinderat an. Parallel hierzu sind die Behandlungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell-Wilhelmsdorf vorgesehen. Die Beschlussfassungen finden in öffentlichen Sitzungen statt. Über das Amtsblatt können sich die Bürger*innen über den Fortgang des Verfahrens informieren.
- 2.3 Hr. Schrade berichtet von den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Schutzgebiete, deren Beeinträchtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und ausgeglichen wird. So ist zum Beispiel eine Eingrünung des Baugebietes erforderlich, um den

Biotopverbund aufrecht zu erhalten. Für das FFH-Gebiet "Rotachtal" wird eine gesonderte Überprüfung stattfinden.

- 2.4 Fr. Brethauer hat die Lärmimmissionen des Gewerbegebietes untersucht. Innerhalb von und südlich des Ortsteiles "Ringgenweiler" befinden sich schützenswerte Nutzungen, an denen die Lärm-Grenzwerte eingehalten werden müssen. Um dies sicherzustellen, wird den Baugrundstücken im Gewerbegebiet ein Höchstmaß an Lärm zugeordnet, welches diese verursachen dürfen.
3. Fragerunde & Austausch
 - 3.1 Ein Bürger möchte wissen, wie lange es ungefähr dauern wird, bis ein Gewerbetreibender dort bauen kann. Hr. McLaren antwortet, dass für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich noch ungefähr ein Jahr erforderlich ist. Danach könnte die Erschließung des Baugebietes beginnen, die vmtl. noch ein weiteres Jahr dauern wird. Unvorhergesehene Ereignisse können dies aber weiter verzögern. Der Bürger möchte noch wissen, ob die Flächen sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. H. Bgm. Restle erläutert, dass dies teilweise schon so sei, weitere Grundstücke würden nach der ersten Verfahrensrunde erworben.
 - 3.2 Ein Bürger möchte genauere Informationen, wie die Zufahrt geplant ist. In den gezeigten Entwürfen sei diese nur als zwei Striche erkennbar. Hr. Bgm. Restle erläutert, dass die Detailplanung gerade laufe und mit dem Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger der Landesstraße abgestimmt werde. Der Bürger erkundigt sich, ob eine Abbiegespur geplant sei. Ihm wäre ein Kreisverkehr südlich außerhalb des Ortsteiles lieber gewesen. Hr. Restle erklärt, dass dies leider nicht möglich gewesen sei, da die dafür benötigten Flächen nicht zu erwerben gewesen seien. An der jetzigen Stelle sei aber für die jetzt geplante Zufahrt mit Abbiegespur ausreichend Platz. Der Bürger fragt, ob der Grunderwerb für die jetzige Planung geklärt sei. Hr. Restle bejaht dies. Der Bürger bezweifelt, dass die Planung nachhaltig sei, da die lange Abbiegespur einen hohen Flächenverbrauch darstelle. Hr. Bgm. Restle sieht hier keinen Unterschied zu einem Kreisverkehr, der ebenfalls viel Fläche benötige. Der Bürger bezweifelt weiterhin, dass die Gemeinde die notwendigen Flächen in ihrem Besitz habe. Bgm. Restle lädt den Bürger ein, ins Rathaus zu kommen und sich dies anhand der Pläne erläutern zu lassen.
 - 3.3 Ein Bürger findet das Gewerbegebiet im Verhältnis zum Ortsteil Ringgenweiler zu groß. Er möchte wissen, wie das Flächenverhältnis sei und ob die Gemeinde das bedacht habe. Von Hasenweiler aus sei das Gewerbegebiet sehr einsehbar. Hr. Restle und Hr. McLaren führen aus, dass die Größe von Ringgenweiler nicht erfasst worden sei. Aber durch die Zurücksetzung der Flächen von der Straße aus gesehen werden die Wirkung vermindert. Moderne Gewerbegebiete mit kleineren Betrieben seien optisch zurückhalten und würden nicht industriell anmuten. Auch bestünden Anfragen für Betriebseiterwohneinheiten, die das Gebiet weiter optisch durchmischen würden.
 - 3.4 Ein Bürger regt an, die Straße von Ringgenweiler nach Pfarrenbach auszubauen. Diese sei stark befahren, aber immer noch nur einspurig ausgebaut, obwohl der Ausbau schon länger versprochen sei. Hr. Bgm. Restle berichtet, dass bisher leider hierfür kein Grunderwerb getätigt werden konnte, er nimmt die Anregung aber nochmal mit.
 - 3.5 Ein Bürger möchte wissen, ob an der Zufahrt noch eine Ampelanlage, ein Fußgängerübergang oder ähnliches geplant sei. Die Verkehrssituation sei bereits angespannt. Hr. Bgm. Restle würde eine Verbesserung der Situation begrüßen, allerdings sei hier die Gemeinde darauf angewiesen, dass Grundstückseigentümer der Gemeinde Flächen verkaufen, was bisher nicht der Fall war. Für die Entscheidung zu konkreten Umgestaltungen an der Landesstraße sind die Straßenbaubehörden im Regierungspräsidium bzw. im Landratsamt zuständig.

- 3.6 Eine Bürgerin ist ebenfalls der Meinung, die Verkehrssituation sei nicht ideal. Eine Verbesserung solle weiter angestrebt werden. Bedauerlich sei, dass der Kreisverkehr nicht möglich sei. Der Bürgermeister versichert, die Gemeinde setze sich für Verbesserungen ein.
- 3.7 Ein Bürger erkundigt sich nach der Bedeutung einer hellgrau hervorgehobenen Fläche im Bebauungsplan. Hr. McLaren führt aus, dass in diesem Bereich neben dem üblichen Gewerbe auch Einzelhandel möglich sein könne. Die übergeordnete Raum- und Regionalplanung verlange, dass hier nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche entstehe, weshalb Einzelhandel nur in einem Teil des Gewerbegebietes zulässig sei. Der Herr hakt nach, ob ein Einzelhändler in Ringgenweiler notwendig sei. Bgm. Restle möchte diese Frage gerne mit den Bürger*innen diskutieren und bittet um Meinungsbeiträge. Er könne sich auch einen lokalen Händler, Direktvertreiber, Hofladen oder ähnliche Formate vorstellen. Er bittet die Bürger*innen, mit Vorschlägen auf ihn zuzukommen.
- 3.8 Ein Bürger unterstützt den vorherigen Vorschlag, eine Verbreiterung der Straße nach Pfärenbach einzuplanen. Der Teil der Straße, der durch die Fahrt durch das Gewerbegebiet ersetzt werden kann, könne dann ja stillgelegt werden. Bgm. Restle erinnert daran, dass diese Straße auch als Grundstückszufahrt diene, weshalb eine Stilllegung nicht ohne weiteres möglich sei. Er nimmt die Anregung aber mit.
- 3.9 Ein Bürger möchte wissen, welche Betriebe sich in dem Gebiet ansiedeln könnten. Bgm. Restle erwidert, er dürfe keine Namen nennen, es sei aber von ca. 30 Betrieben bekannt, dass diese Interesse hätten. Diese würden sich aus diversen Branchen mischen.
- 3.10 Ein Bürger möchte wissen, welchen Sinn der kurze Auslass habe, der in den Entwürfen zu sehen sei. Hr. McLaren erläutert, dass dieser Flexibilität bezüglich der weiteren Entwicklung sicherstellen soll, wie z.B. neue Zufahrten, Erweiterungen oder ähnliches. Über diesen Auslass müsse aber der Gemeinderat entscheiden.
- 3.11 Der Bürgermeister ergänzt noch, dass zur Energieversorgung im Gebiet noch keine abschließende Entscheidung getroffen sei. Es gäbe aber Interessenten, die ein Nahwärmenetz betreiben möchten. Das Gebiet werden mit Glasfaseranschlüssen zur Versorgung mit schnellem Internet vorgesehen. Hierfür habe die Gemeinde Förderungen von der Bundesregierung und der Landesregierung zugesagt bekommen.
- 3.12 Ein Bürger möchte wissen, was die Baugrundstücke voraussichtlich kosten werden. Hr. Bgm. Restle kann hierzu noch keine endgültigen Zahlen nennen. Die Kosten für die Planung und Erschließung müssten über die Grundstücksverkäufe wieder erwirtschaftet werden, Gewinn für die Gemeinde ist keiner vorgesehen. Aktuell geht Hr. Restle von Kosten von mehr als 120€/m² aus.
- 3.13 Ein Bürger findet, das in bestehenden Gewerbegebieten viel wenig nutzbare Fläche zwischen den Gebäuden und Grundstücken bestehe. Er sieht dies auch im Gewerbegebiet Ringgenweiler so kommen. Er will wissen, was mit der Fläche zwischen Gewerbegebiet und Wald im Norden geplant ist. Hr. Bgm. Restle antwortet, diese werde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Durchgrünung und Ausgleichsmaßnahmen seien heute vorgeschrieben. Der Bürger findet die Ausgleichsmaßnahmen oft ökologisch unsinnig. Hr. Bgm. Restle erläutert, die Pflege von Ausgleichsmaßnahmen sei das Ergebnis der Abstimmung von Naturschutzbehörden, Flächeneigentümern und Gemeinden. Auch Fachleute hätten manchmal unterschiedliche Ansichten, welche Pflege sinnvoll sei. Hr. McLaren ergänzt, dass das Baugesetzbuch es so vorsehe, dass Flächen nicht vollständig versiegelt würden.
- 3.14 Ein Bürger erinnert daran, dass in älteren Plänen zwei Bauabschnitte vorgesehen waren. In den jetzigen Plänen sei das nicht erkennbar. Hr. Bgm. Restle antwortet, dass jetzt die Erschließung nur noch in einem Bauabschnitt geplant sei, da das Gebiet gegenüber früheren Planungen kleiner sei.
- 3.15 Ein Bürger erkundigt sich nach dem Stand des Bebauungsplanes "Am Hirtenberg" nordwestlich von Ringgenweiler, der ebenfalls gewerbliche Nutzungen vorsehe. Bgm. Restle

informiert, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben eines Gewerbes vorgesehen sei. Dieses Gewerbe würde die vorgesehene Fläche von ca. einem Hektar auch ausnutzen.

- 3.16 Ein Bürger erkundigt sich, ob für die Einfahrt kein Detailplan vorläge, da mit dem ggf. entstehenden Lebensmittelmarkt viel Verkehr entstünde. Er fragt, wo der Radweg entlanggeführt werde. Bgm. Restle erläutert, dass Detailplanungen mit ausgelegt würden.
- 3.17 Eine Bürgerin erinnert an die Bushaltestelle, die für Kinder jetzt schon schwierig zu erreichen sei. Sie möchte wissen, was geplant sei, wenn jetzt noch mehr Verkehr entstünde. Hr. Bgm. Restle erläutert, dass die Bushaltestelle außerhalb der jetzigen Planungen liege. Die Gemeinde sei aber für Verbesserungen offen, die Bürger*innen dürften jederzeit mit Vorschlägen zu ihm kommen. Deren Erfahrungswerte seien für die Verwaltung wichtig.
- 3.18 Ein Bürger möchte wissen, ob an einer anderen Stelle noch andere Flächen entwickelt werden sollten. Insbesondere am Sender seien doch Flächen der Gemeinde angeboten worden. Bgm. Restle stellt klar, dass es sich dabei lediglich um Teilflächen gehandelt hatte. Außerhalb sei der Landesentwicklungsplan einzuhalten, der die Anbindung an bestehende Siedlungsflächen vorschreibe. Daher sei ein Neustart der Entwicklung an einer anderen Stelle nicht erfolgsversprechend.
- 3.19 Ein Bürger schlägt vor, auf die Ausweisung des Gewerbegebietes aufgrund der bestehenden Nachteile zu verzichten. Hr. Bgm. Restle bedauert, dass dies keine Alternative sei. Die örtlichen Betriebe hätten Bedarf an den Gewerbeflächen. Alternativen zu dieser Fläche stünden leider nicht zur Verfügung.
- 3.20 Eine Bürgerin gibt sich als Gewerbetreibende zu erkennen und verweist darauf, dass die Planung bereits eine deutliche Verbesserung darstelle. An deren bisherigen Standort sei die Zufahrt zum Beispiel viel enger. Die jetzige Planung sei auch mit einem langem LKW im Alltag gut machbar.
- 3.21 Ein Bürger berichtet von heruntergekommenen Grünflächen in Gewerbegebieten. Er würde gerne wissen, ob man Gewerbebetriebe zur Aufwertung der Flächen verpflichten könne. Hr. McLaren erläutert, dass die nach möglichst effizienter Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibenden Flächen ökologisch angelegt werden müssten. Hierzu würde der Bebauungsplan ein Konzept enthalten. Bgm. Restle ergänzt, dass die Umsetzung aber manchmal schwierig sei. Der Bürger ergänzt noch, dass mit einem Einzelhändler ja viel mehr Verkehr entstünde. Bgm. Restle erinnert an seine Bitte, ihm gerne mitzuteilen, ob der Einzelhändler dort gewünscht sei.
- 3.22 Ein Bürger möchte noch wissen, ob im Schulgebäude eine Flüchtlingsunterkunft geplant sei und ob dafür auch eine Informationsveranstaltung geplant sei. Hr. Bgm. Restle informiert, dass der aktuelle Platz an seine Grenzen gerät. Die Gemeinde müsse hier tätig werden. Eine Anfrage beim Landratsamt bezüglich der Erweiterung des bestehenden Platzes laufe bereits, das Ergebnis sei aber noch nicht absehbar. Der Bürger schlägt vor, die Unterkunft in das Gewerbegebiet zu verlegen. Bgm. Restle erklärt, die Gemeinde sei für zukünftige Flächen noch offen. Ihm dürfen jederzeit Flächen genannt werden. Sobald konkrete Planungen bestünden, werde es wieder eine Infoveranstaltung geben.
- 3.23 Nachdem keine weiteren Meldungen mehr erkennbar sind, endet die Veranstaltung um 20:30 Uhr.

Verfasser
i.A. David McLaren

Abdruck per E-Mail an: – Hrn. Bgm. Restle
– Fr. Benner