



Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

20. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten - Hayingen für die Sonderbaufläche „Hofgut Maisenburg“, Stadt Hayingen, Gemarkung Indelhausen, Landkreis Reutlingen,

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten - Hayingen hat am 04.11.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten - Hayingen, gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck

Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hackschnitzelanlage sowie eines Veranstaltungsbereichs geschaffen und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert. Vorgesehen sind hierfür ein Umbau und Erweiterung des bestehenden Schuppens.

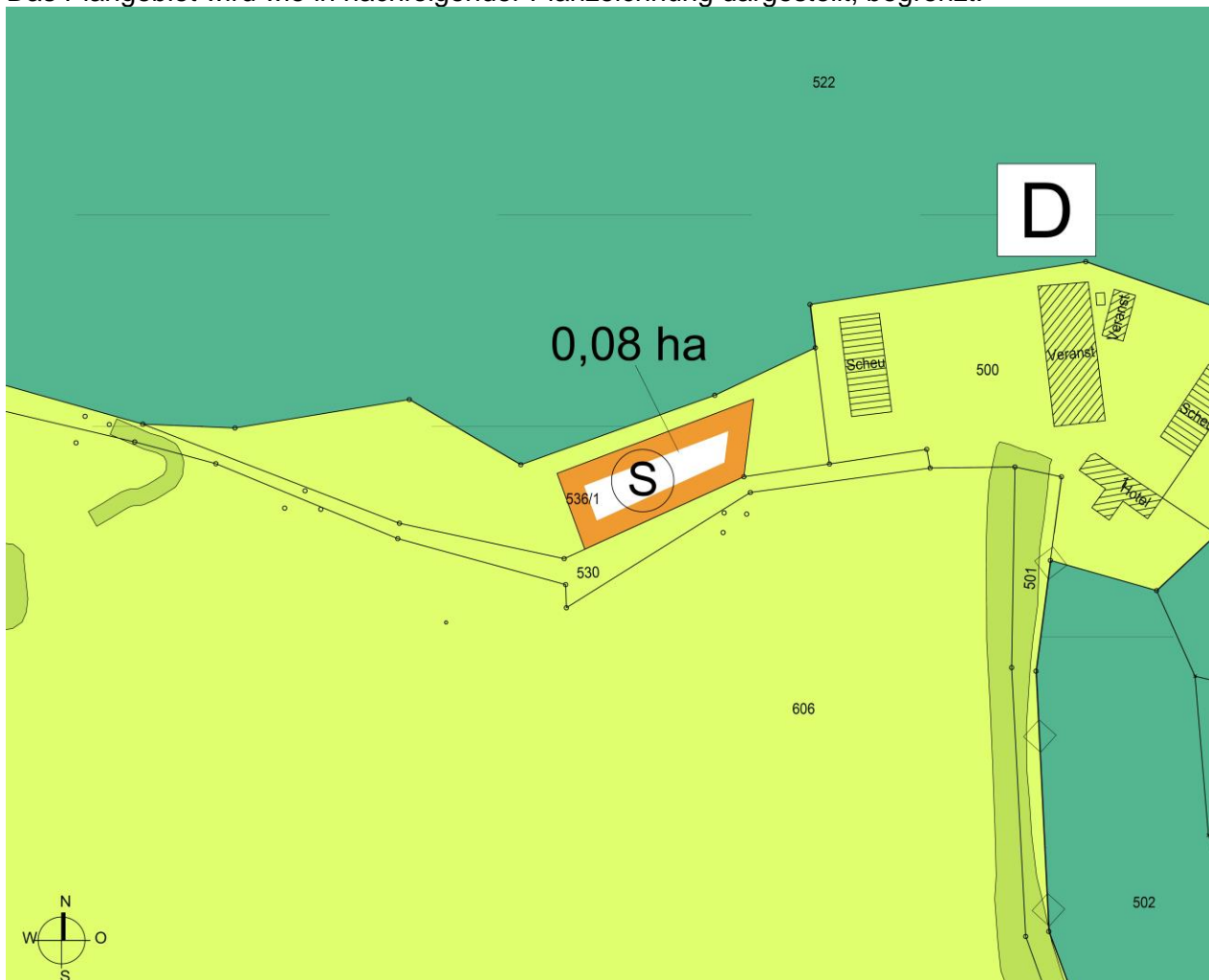
Mit der 20. Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wärme-/Energieversorgung und Veranstaltungsbereich“ ausgewiesen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung findet die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens in der Stadt Hayingen statt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Gemeinderat von Hayingen hat am 30.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Anschließend an den Beschluss des Vorentwurfes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt (18.12.2023 – 26.01.2024).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am westlichen Rand des Hofguts Maisenburg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 536/1. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,08 ha. Damit wurde dieser gegenüber dem Vorentwurf vom 22.04.2024 um 0,04 ha verkleinert. Hintergrund hierfür ist es die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und die angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet und Vogel-schutzgebiet) möglichst gering zu halten.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



Auslegung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Zwiefalten - Hayingen wird mit Begründung (jeweils mit dem Datum vom 04.11.2024) und den nach Einschätzung des Verbands wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 18.11.2024 bis Freitag, dem 20.12.2024,

auf den Internetseiten der Verbandsgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes unter den Internet-Adressen

www.Hayingen.de

www.Pfronstetten.de

www.Zwiefalten.de

veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Gemeinde Zwiefalten, Gemeindeverwaltung, Marktplatz 3, 88529 Zwiefalten (Trauzimmer/Zimmer 4, Erdgeschoss)
Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 08.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 Uhr - 16.00 Uhr

Donnerstag 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

- Stadt Hayingen, Stadtverwaltung, Marktstraße 1, 72534 Hayingen (Sitzungssaal im Bürgerbüro, Erdgeschoss)

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
Donnerstag 14.00 Uhr – 18.00 Uhr

- Gemeinde Pfronstetten, Gemeindeverwaltung, Hauptstraße 25, 72539 Pfronstetten (Sitzungssaal, Erdgeschoss)

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 09.00 Uhr – 12.00 Uhr
Montag und Dienstag 13.30 Uhr – 16.00 Uhr
Donnerstag 13.30 Uhr – 18.00 Uhr

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung der Flächennutzungsplanänderung samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht vom 18.10.2024

Auswirkungen nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Mensch/ Gesundheit

Es sind keine Überschreitungen von Richt-, Grenz- und Orientierungswerte des Lärm- und Immissionsschutzes zu erwarten.

Geringe Auswirkungen

Boden

Es sind Böden geringer Bedeutung betroffen. Es kommt zu keine signifikanten Neuversiegelung, da der größte Teil der Sonderbaufläche bereits versiegelt ist.

Geringe Auswirkungen

Grundwasser

Es kommt zu keine signifikanten Neuversiegelung, da der größte Teil der Sonderbaufläche bereits versiegelt ist. Die Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Geringe Auswirkungen

Oberflächengewässer

Keine Oberflächengewässer betroffen. Es ist nicht von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Geringe Auswirkungen

Klima/Luft

Für die Zukunft sind zusätzliche Wärmebelastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert, vor allem durch eine Zunahme der Zahl, der Dauer und Intensität an Sommer- und Hitzetagen. Durch die Planung kommt es zu keinem kleinräumigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen, daher ist nicht von einer Beeinträchtigung der großräumigen Kaltluftbahnen auszugehen ist.

Geringe Auswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Verlust von Biotoptypen mit geringer Bedeutung: Garten und Fettwiese Konflikte mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aufgrund der Habitatausstattung keine Vorkommen relevanter Arten oder Artengruppen zu erwarten. Rückwirkungen auf Artenvorkommen im nördlich angrenzenden Schluchtwald (insbesondere Vögel und Fledermäuse) durch Störungen sind möglich. Um dies zu vermeiden, soll im Bebauungsplan festgelegt werden, dass das Gebäude nach Westen, Osten und Norden keine Fensteröffnungen aufweist, bzw. die Fassade im Westen eine Lamellenverkleidung erhält, die Streulichteinflüsse auf den Wald unterbinden. Aus den gleichen Gründen sind Nutzungen des Außenbereichs nur im Süden des Gebäudes vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 vermeiden.

Mittlere Auswirkungen

Landschaftsbild und Erholung

Die äußere Gebäudehülle des Schuppens soll beibehalten und im Osten um ca. ¼ verlängert werden. Die Änderungen sind nur im Kontext mit der bestehenden Bebauung wahrnehmbar, eine signifikante Veränderung des Landschaftsbilds tritt dadurch nicht ein. Flankierende Baumpflanzungen können zur Einbindung in die freie Landschaft beitragen.

Geringe Auswirkungen

Kultur-/ Sachgüter

Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen

Geringe Auswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahmen des Landratsamts Reutlingen – Kreisbauamt -, Schulstraße 26, 72764 Reutlingen, vom 05.06.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Umweltprüfung, Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, Belange des Umweltschutzes, Belange des Kreisforstamtes, Belange des Kreislandwirtschaftsamtes.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Bauleitplanung, Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen vom 04.06.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Belange der Raumordnung, Belange der Landwirtschaft, Belange des Naturschutzes, Belange der Erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahmen des Regionalverbandes Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen vom 05.06.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Regionalen Grünzug (Vorranggebiet), Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg – Höhere Forstbehörde – Rathausgasse 33, 79098 Freiburg vom 30.04.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Waldabstand

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar vom 27.05.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Archäologische Denkmalpflege, Vorgeschichtliche Grabhügel“, Nr. 12, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d), 1a BauGB:
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **20.12.2024**, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei den Gemeindeverwaltungen Pfronstetten und Zwiefalten sowie bei der Stadtverwaltung Hayingen (Anschrift siehe oben) vorbringen oder schriftlich an die Gemeindeverwaltungen Pfronstetten und Zwiefalten sowie an die Stadtverwaltung Hayingen richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei den Gemeindeverwaltungen Zwiefalten und Pfronstetten sowie bei der Stadtverwaltung Hayingen (Anschriften siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeindeverwaltungen Zwiefalten und Pfronstetten sowie bei der Stadtverwaltung Hayingen (Anschriften siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinden veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Zwiefalten, den 14.11.2024

Alexandra Hepp
Verbandsvorsitzende