

Bekanntmachung

Beschluss des Gemeinderates Bretzfeld

über

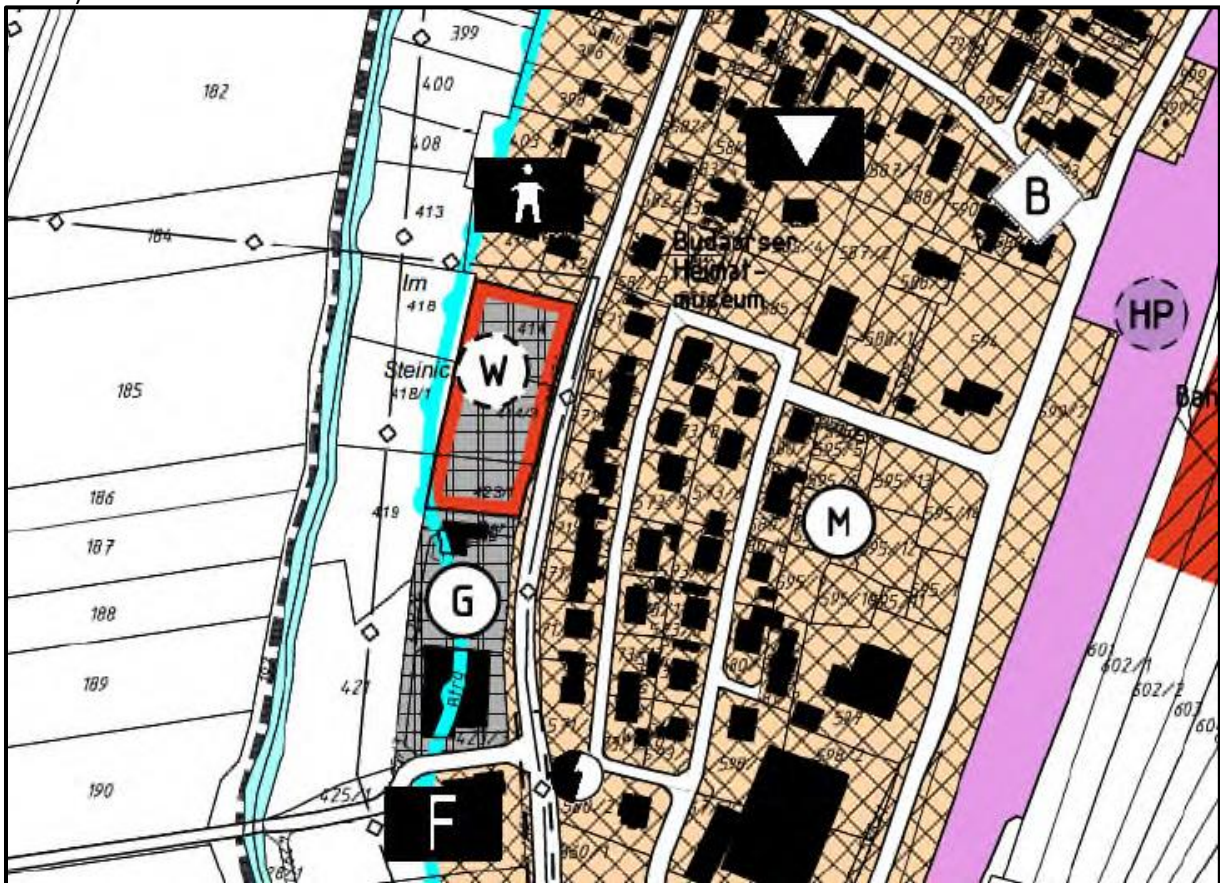
die Veröffentlichung des Entwurfes der 9. Änderung der 42 Fortschreibung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bretzfeld hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Entwurf zum Flächennutzungsplan und die Begründung in der vorliegenden Form gebilligt.

Auf dieser Grundlage wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss über die Veröffentlichung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) wird hiermit bekannt gemacht.

Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung "Riedstrasse, 1. Änderung" auf der Gemarkung Bretzfeld. In der Bebauungsplanänderung wird die Nutzung der Flurstücke 414/3 und 423/1 tlw. der Gemarkung Bretzfeld zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, also Wohnnutzung, angestrebt (siehe Abb. unten).



Lageplan zur Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, genordet)

Bebauungspläne sind nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Nutzung entspricht jedoch nicht den derzeitigen Flächennutzungen des Flächennutzungsplans.

Somit wird im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht nach Norden über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus (Flurstück 414). Würde man das Flurstück 414 nicht in die FNP-Änderung aufnehmen, würde sich ein städtebaulich nicht sinnvolles Nutzungskonzept ergeben. Allein auf dem Flurstück 414 wäre dann eine gewerbliche Nutzung zulässig zwischen der geplanten Wohnbaufläche im Süden und der gemischten bestehenden Baufläche im Norden. Durch die Aufnahme des Flurstücks 414 in die Änderung wird ein städtebaulich sinnvolles Gesamtbild erzeugt.

Umweltbezogene Informationen:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Sinne der Abschichtung verzichtet. Zum einen stellt die Umwandlung von gewerblicher Fläche in Wohnbaufläche eine Abnahme der Eingriffsintensität dar, da Wohnbebauungen im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen in der Regel entsprechend den Werten des § 17 BauNVO geringere Versiegelungsgrade aufweisen und mit geringeren Immissionen einhergehen. Zum anderen stellt die Umwelt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Abwägungsbelang dar, so dass im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Eingriffe dargestellt und abgewogen werden. Da im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht alle Flächen der Flächennutzungsplanänderung erfasst sind, wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen, da nach § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen sind.

Die Artenschutzbelange sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung ebenso zu berücksichtigen. Es wurde daher eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (arP) durchgeführt. Zudem wurde eine Untersuchung von Zauneidechsen durchgeführt, da im Plangebiet potenzielle Lebensräume für Reptilien vorkamen. Diese beiden Berichte werden als Anlagen dem Flächennutzungsplan beigelegt.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan, die Begründung sowie der Artenschutzbeitrag und die Ergebnisse der Erhebung von Reptilien im Plangebiet, weitere Umweltinformationen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom **12.08.2024** bis zum **20.09.2024** im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung werden die oben genannten Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Bretzfeld öffentlich ausgelegt.

Umweltbezogene Informationen sind in den Fachgutachten zu den folgenden Umweltbelangen vorhanden:

1. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (nach § 1a BauGB) in der Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP)
 - Informationen zu der Betroffenheit von Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotope, Fauna, Klima und Luft, Mensch, Wasser, Landschaft, Kultur- und Sachgüter.
2. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
 - Ergebnisse der Untersuchung
 - europäisch geschützte Arten innerhalb von möglichen Potentialflächen (Vogelschutzgebiet und Offenlandbiotrope) entlang Brettach sowie auf den Grünlandflächen im Westen des Plangebietes werden nicht beeinträchtigt.
 - Es wurde ein Habitatpotential für die Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen
 - Aufgrund der Möglichkeiten der Betroffenheit der Zauneidechse erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Untersuchung der Flächen im Jahr 2023

3. Artenschutzbeitrag zum Vorkommen von Reptilien im Plangebiet

- Ergebnis der Untersuchungen im Jahr 2023 bezüglich Vorkommens von Zauneidechse
 - der Bereich der überplanten Flurstücke 423/1 und 414/3 hat nur ein geringes Habitatpotential für die Zauneidechse (Plangebiet des Bebauungsplanes)
 - Auf dem angrenzenden Flst. 414 westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes wurde 1 Weibchen der Zauneidechse am 20.06.2023 nachgewiesen (innerhalb Wohngebiet FNP).
 - bei den weiteren Begehungen im Jahr 2023 erfolgten jedoch keine Nachweise innerhalb dem abgegrenzten Wohngebiet im Flächennutzungsplan
 - Die Zauneidechse kommt somit nur angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes in den potenziellen Habitaten auf Flurstück 414 vor.
 - Bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme ergeben sich keine Beeinträchtigungen von europäisch geschützte Arten.

Umweltbezogene Informationen sind zudem in den vorliegenden, nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zu folgenden Umweltbelangen und Themenfeldern vorhanden:

- die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar
- Die Planung grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, jedoch sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten.
- Bezüglich der Beeinträchtigung des Grundwassers und Bodens sowie der übrigen Belange der Geologie bestehen keine wesentlichen Bedenken.

Folgende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung mit umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Stellungnahme Regionalverband Heilbronn Franken vom 10.08.2023
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 vom 24.07.2023
- Regierungspräsidium Freiburg LGRB vom 08.08.2023

Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit zeichnerischem Teil und Begründung einschließlich der beiden Artenschutzgutachten kann ab Beginn der Frist auch auf der Homepage der Gemeinde Bretzfeld www.bretzfeld.de unter Rathaus & Service / Öffentliche Bekanntmachungen abgerufen werden.

Zusätzlich liegen der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich zur Einsichtnahme und zur Äußerung während der Veröffentlichungsfrist vom

12.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024

aus. Die Auslegung erfolgt im Foyer des Rathauses der Gemeinde Bretzfeld, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld, nach § 3 Abs. 2 BauGB während der üblichen Öffnungszeiten.

Eine Einsicht in die Planunterlagen ist für die Dauer der Veröffentlichung möglich.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an rathaus@bretzfeld.de übermittelt werden. Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Wege abgegeben werden, z.B. schriftlich per Post oder mündlich zur Niederschrift während der Dienstzeiten im Rathaus Bretzfeld. Außerdem ist die Abgabe der Stellungnahme z.B. durch Fax oder in sonstiger Weise möglich. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass aus planungstechnischen Gründen eine Verlängerung der Abgabefrist nicht möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern der Gemeindeverwaltungsverband deren Inhalt nicht kannte

und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Flächennutzungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Bretzfeld, den 02.08.2024

Martin Piott
Bürgermeister