



Bubsheim



Dellingen



Egesheim



Gosheim



Königsheim



Reichenbach a.H.



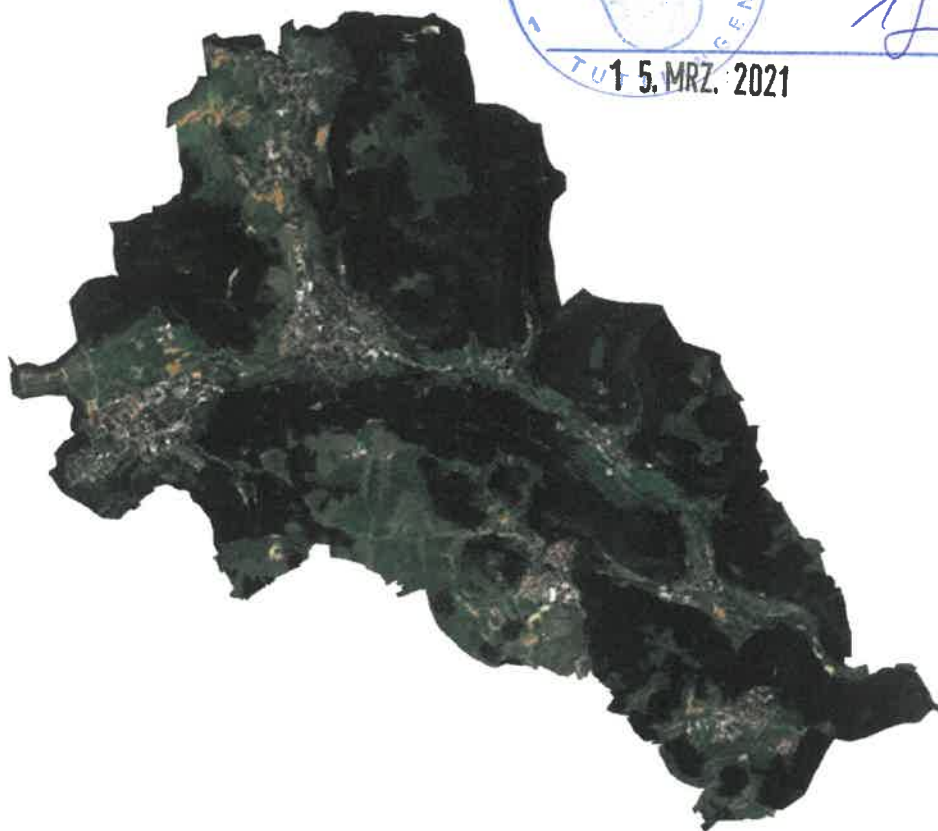
Wehingen

Gemeindeverwaltungsverband Heuberg
Landkreis Tuttlingen

Zusammenfassende Erklärung zur
1 Änderung der 2. Fortschreibung
Flächennutzungsplan
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB



Stefan Heilig
Stefan Heilig, EL



Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeindeverwaltungsverband Heuberg mit den Verbandsgemeinden Bubsheim, Deilingen, Egesheim, Gosheim, Königsheim, Reichenbach a.H. und Wehingen hat am 29. November 2016 in öffentlicher Sitzung der Verbandsversammlung den Beschluss gefasst, die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) zum ersten Mal zu ändern. Die Änderung umfasst die nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die Ausweisung und Nutzungsänderung von Gewerbe-, Misch-, Wohn- und Sonderbauflächen im Verbandsgebiet.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Verbandsgebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Verantwortung des Verbandsverbandes für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Verfahrensverlauf

Die Aufstellung zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2016 in öffentlicher Sitzung von der Verbandsversammlung des GVV Heuberg beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.07.2017 bis 11.08.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.06.2017 bis 11.08.2017 frühzeitig von der Planung unterrichtet.

Aufgrund einer geplanten Betriebserweiterung eines Gewerbetreibenden in der Gemeinde Königsheim, wurde die Ergänzung einer weiteren gewerblichen Baufläche („Lindenwiesen III“) in das FNP-Verfahren erforderlich. Deshalb wurde für diese Baufläche eine frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit vom 12.10.2018 bis zum 26.10.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 04.10.2018 bis 26.10.2018 frühzeitig von der Planung unterrichtet. Im weiteren Verfahren wurde die Baufläche „Lindenwiesen III“ in das Verfahren zur 1. Änderung der 2. Fortschreibung integriert.

So fasste die Verbandsversammlung am 27.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Beschluss über Anregungen und Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In der gleichen Sitzung billigte die Verbandsversammlung den Planentwurf. Des Weiteren wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.12.2018 bis 31.01.2019 beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf vom 14.12.2018 bis 31.01.2019 abzugeben.

Die in der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Bedenken zu den Flächenausweisungen in der Gemeinde Bubsheim waren einer sachgerechten Abwägung nicht zugänglich, so dass die Gebietsgrößen der Ausweisungen teilweise in erheblichem Maße geändert bzw. reduziert werden mussten. Des Weiteren mussten zu diesen Ausweisungen weitere Gutachten erstellt werden.

Deshalb wurde von der Verbandsversammlung beschlossen, dass für die FNP-Änderungen in Bubsheim vorerst kein Wirksamkeitsbeschluss gefasst werden soll, um den Fortgang des FNP-Verfahrens nicht zu verzögern. Den Wirksamkeitsbeschluss für die FNP-Änderungen der übrigen Mitgliedsgemeinden fasste die Verbandsversammlung am 26.11.2019.

Wird nach § 4a Abs. 3 BauGB der Entwurf des Bauleitplans geändert, ist dieser erneut auszuliegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Aus diesem Grund wurde für die FNP-Änderungen in der Gemeinde Bubsheim nach Erstellung der erforderlichen Gutachten und Änderung des FNP-Entwurfs eine erneute Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Dabei wurde der Planentwurf vom 12.08.2020 bis 14.09.2020 zur Einsichtnahme offengelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.07.2020 bis 14.09.2020 angehört.

Mit Schreiben vom 05.03.2020 teilte das Landratsamt Tuttlingen dem Gemeindeverwaltungsverband mit, dass die Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage von der Verbandsversammlung am 26.11.2019 teilweise fehlerhaft ist. Diese Stellungnahmen mussten erneut abgewogen, der Wirksamkeitsbeschluss erneut gefasst werden. Dies erfolgte von der Verbandsversammlung am 26.11.2020.

Die Beschlüsse erfolgten für die FNP-Änderungen in allen Mitgliedsgemeinden, einschließlich der FNP-Änderungen in der Gemeinde Bubsheim.

Nach Genehmigung durch das Landratsamt Tuttlingen wurde die 1. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit den ortsüblichen Bekanntmachungen in den Mitteilungsblättern der Verbandsgemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 28.5.2021 wirksam.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Änderung des FNP ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft.

Für die Neuausweisungen der Bauflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden und Arten und Biotope zu erwarten. Eine Ausweisung der Gebiete wird aber unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und der Planung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen empfohlen.

Fünf der geplanten Bauflächen (alles Neuausweisungen) liegen teilweise innerhalb oder im Nahbereich unterschiedlicher Natura 2000 Gebiete. Dazu zählt das FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ (Schutzgebietsnummer 7919-311), sowie das SPA- Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebietsnummer: 7820-441).

Gemäß § 34 BNatSchG sind Pläne und Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen können, vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes einschließlich der für sie maßgeblichen Bestandteile zu überprüfen.

Aufgabe der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung ist es, festzustellen, ob das Vorhaben grundsätzlich geeignet ist, die Schutz- und Erhaltungsziele der betreffenden Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Als Ergebnis der Vorprüfungen wurde festgestellt, dass bei vier von fünf Gebieten nicht davon auszugehen ist, dass es durch die Planungsvorhaben zu direkten Betroffenheiten der Natura 2000 Schutzgebietskulisse kommen wird.

Für das Plangebiet „Steintaler Bühl“ in Bubsheim wurde eine Erheblichkeit prognostiziert. Demnach musste bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung erstellt werden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung, durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820-441) im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes des Gebiets in seinen „maßgeblichen Bestandteilen“ erfolgt.

Mit den geplanten Schadensbegrenzungsmaßnahmen, kann sichergestellt werden, dass der günstige Erhaltungszustand der zu schützenden Vogelarten innerhalb der betroffenen

biogeographischen Region gewahrt bleiben. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vogelschutzgebiet ist somit gegeben. Das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Aufgrund der Überplanung des sensiblen Naturraums wurde für das Gebiet „Steintaler Bühl“ ebenfalls bereits im FNP-Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Darüber hinaus wurde das Vorkommen der Wanstschrücke als Charakterart artenreicher Mähwiesen festgestellt. Die Untersuchungen zu Haselmäusen und europäisch geschützter Reptilien- bzw. Amphibienarten ergaben keine Nachweise. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel müssen die Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen müssen diese noch weiter eingeschränkt werden und dürfen erst ab November beginnen (Vermeidungsmaßnahme 1). Um eine Beeinträchtigung der Nahrungshabitate der Fledermäuse zu vermeiden soll die Beleuchtung im Außenbereich insektenfreundlich gestaltet und auf ein Minimum reduziert werden (Vermeidungsmaßnahme 2). Ergänzend müssen weitere Vermeidungsmaßnahmen für die Feldlerche ergriffen werden. Hierzu muss die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende März erfolgen (Vermeidungsmaßnahme 3) und eine Besiedlung der Fläche vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen verhindert werden (Vermeidungsmaßnahme 4).

In der Artengruppe der Vögel sind zum kontinuierlichen Funktionserhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfallende Bruthabitate durch die beschriebenen CEF-Maßnahmen (Schaffung von Halboffenland [CEF-3], einzelnen Gebüschstrukturen inkl. kleinen Bäumen [CEF-2], dichtere Gebüschkomplexe mit Hochstaudenfluren [CEF-5], Buntbrache im Offenland [CEF-6], lichten Waldbereichen [CEF-7] und Nistkästen [CEF-1]) zu ersetzen. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität müssen auch für die Fledermäuse (Nistmöglichkeiten [CEF-1]) durchgeführt werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und über Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorkehrungen zur Vermeidung und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Durch die Ausweisung „Steintaler Bühl“ wird außerdem das Biotop „Steinriegel im Gewann Steintaler Bühl“ (Biotop-Nr. 178193270068) vollständig überplant. Dieses muss ausgeglichen werden (z.B. auf dem Flurstück 616, Gemarkung: Bubsheim), um den Eingriff in das Biotop auszugleichen. Bereits auf FNP-Ebene wurde ein Ausnahmeantrag mit einem Ausgleichskonzept entwickelt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) gingen seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zur geplanten gewerblichen Baufläche „Tann“, Erweiterung ein. Im Rahmen der Beteiligung war auf der Betriebserweiterung noch ein Parkplatz vorgesehen. Die Stellungnahmen beziehen sich deshalb im Wesentlichen auf Bedenken, wonach der Bau des Parkplatzes zu einer starken Verkehrs- und Immissionsbelastung für die angrenzende

Wohnnutzung führen könnte. Des Weiteren wird der Verlust von Grünflächen für Tier- und Pflanzenarten sowie eine mögliche Gefährdung des Wasserschutzgebietes angeführt.

Die vorgetragene Bedenken konnten dahingehen ausgeräumt bzw. berücksichtigt werden, als dass die Fläche nicht mehr als Parkplatz genutzt werden soll. Dieser kann als Parkdeck über den bestehenden Parkierungsflächen erweitert werden. Die geplante Ausweisung soll zur nun zur Betriebserweiterung des nördlich angrenzenden Gewerbetreibenden sowie zum Neubau einer Kantine genutzt werden. Auf diese Weise wird sich zum einen der Verkehr im Wohngebiet nicht erhöhen, da die Erschließung des Betriebs unverändert bleibt und zum anderen können durch die Errichtung eines Parkdecks, bisher unbebaute Flächen im Außenbereich geschont werden.

Im Rahmen der Offenlage sowie der erneuten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) gingen keine Anregungen und Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger ein.

Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die wesentlichen Anregungen und Bedenken, die gegenüber dem geplanten Vorhaben abgewogen werden mussten, sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Gemeinde Bubsheim

Nr. 1.1 gewerbliche Baufläche "Einbeziehungssatzung Nack"

Es wurden Bedenken geäußert, dass sich in ca. 20 m nordöstlich dieses Änderungsbereichs um einen Aussiedlerhof handelt und dadurch mit immissionsschutzfachlichen Konflikten zu rechnen sei. Die Bedenken wurde zurückgewiesen, da es sich um keinen Aussiedlerhof, sondern um ein Schuppegebiet handelt. Die Darstellung wurde im FNP korrigiert.

Nr. 1.2 gepl. Wohnbaufläche „Birnbäumäcker“

Es wurden Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bauflächenbedarfsnachweises vorgetragen. Dieser wurde im weiteren Verfahren erstellt.

Des Weiteren gingen Stellungnahmen zur naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebiets ein. Eine Natura 2000 Vorprüfung wurde erstellt. Weitere naturschutzfachliche Aspekte werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

Nr. 1.3 gepl. gewerbliche Baufläche „Steintaler Bühl“

Es wurden Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bauflächenbedarfsnachweises vorgetragen. Dieser wurde im weiteren Verfahren erstellt.

Aufgrund der vorgetragene Bedenken hinsichtlich eines raumordnerischen Konflikts, wurde die Ausweisung um denjenigen Flächenanteil verkleinert, der sich in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Regionalplan) befindet.

Aufgrund des aus naturschutzfachlicher Sicht sehr hochwertigen Naturraums wurden mehrere naturschutzfachliche Gutachten bereits auf FNP-Ebene gefordert, die im weiteren Verfahren erstellt wurden.

Gemeinde Deilingen

Nr. 2.1 gepl. Wohnbaufläche "An der Steig"

Es wurden Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bauflächenbedarfsnachweises vorgetragen. Dieser wurde im weiteren Verfahren erstellt.

Des Weiteren gingen Stellungnahmen zur naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebiets ein. Eine Natura 2000 Vorprüfung wurde erstellt. Weitere naturschutzfachliche Aspekte werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

Nr. 2.2 gepl. Wohnbaufläche "Grube IV"

Es wurden Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bauflächenbedarfsnachweises vorgetragen. Dieser wurde im weiteren Verfahren erstellt.

Des Weiteren gingen Stellungnahmen zur naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebiets ein. Eine Natura 2000 Vorprüfung wurde erstellt. Weitere naturschutzfachliche Aspekte werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

Nr. 2.3 gepl. Baufläche "Bitze"

Es wurden Bedenken hinsichtlich einer möglichen Lärmbelästigung durch das Schuppengebiet auf die Wohnnutzung im Mischgebiet vorgetragen. Die Bedenken wurden zurückgewiesen, da es sich angrenzend um ein Mischgebiet handelt und der Lärm der gewerblichen Nutzung, den Lärm aus dem Schuppengebiet übersteigt.

Nr. 2.4 Wohnbaufläche "Schnelling I"

Es wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die durch die Versbandsversammlung abgewogen werden musste.

Nr. 2.5 Einbeziehungssatzung "Am heiligen Brunnle"

Es wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die durch die Versbandsversammlung abgewogen werden musste.

Gemeinde Egesheim**Nr. 3.1 gepl. Wohnbaufläche „Bitze“**

Aufgrund der erheblichen raumordnerischen und naturschutzfachlichen Bedenken wurde die Ausweisung der Wohnbaufläche nicht weiterverfolgt.

Gemeinde Gosheim**Nr. 4.1 gepl. gewerbliche Baufläche „Sturmbühl“, Erweiterung**

Es wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung gefordert. Die Forderung wurde zurückgewiesen, da dieser bereits auf Bebauungsplanebene gestellt wurde. Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bedarfsnachweises konnten ebenfalls ausgeräumt werden, da es sich um ein zwingendes Erweiterungserfordernis eines angrenzenden Gewerbetreibenden handelt.

Nr. 4.2 gepl. gewerbliche Baufläche „Tann“, Erweiterung

Die Behörden wiesen auf das Erfordernis des flächensparenden Bauens hin. Dem wurde entsprochen, so dass die Parkierungsflächen nunmehr als Parkdeck ausgeführt werden soll und die Baufläche der Betriebserweiterung dient.

Nr. 4.3 gepl. gemischte Baufläche „Egarten“

Es wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die durch die Versbandsversammlung abgewogen werden musste.

Gemeinde Reichenbach**Nr. 5.1 gepl. Sonderbaufläche für Schuppen „Krautwiesen“, Erweiterung**

Es wurde auf die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets hingewiesen. Dem wurde entgegnet, dass alle Belange bereits mit dem Landratsamt Tuttlingen intensiv im Bebauungsplanverfahren abgestimmt wurden.

Nr. 5.2 Baufläche „Bäraaue“

Es wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die durch die Versbandsversammlung abgewogen werden musste.

Gemeinde Wehingen*Nr. 6.1 gewerbliche Baufläche „Am Landenbach“*

Es wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die durch die Verbandsversammlung abgewogen werden musste.

Nr. 6.2 gewerbliche Baufläche „Am Landenbach“

Es wurden vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit des Fußweges zahlenmäßig nachzuweisen sei sowie ein Fußwegekonzept dargelegt werden müsse. Die weitere Planung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

Nr. 6.3 gepl. Sonderbaufläche für Schuppen

Es wurden Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bedarfsnachweises vorgetragen. Dieser wurde im weiteren Verfahren erstellt.

Des Weiteren gingen Stellungnahmen zur naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebiets ein. Eine Natura 2000 Vorprüfung wurde erstellt. Weitere naturschutzfachliche Aspekte werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

Nr. 6.4 Wohnbaufläche „Harras-Wochenendhausgebiet“

Es wurden keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die durch die Verbandsversammlung abgewogen werden musste.

Gemeinde Königsheim*Nr. 7.1 gewerbliche Baufläche „Lindenwiesen III“*

Es wurden darauf hingewiesen, dass mögliche Immissionskonflikte mit den benachbarten Hofstellen auftreten könnten. Die Interessen der Landwirte müsse berücksichtigt werden. Dem wird entsprochen, jedoch werden möglicherweise erforderliche immissionsmindernde Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans entwickelt und festgesetzt. Die stabile Existenzmöglichkeit der Landwirte wird nicht beeinträchtigt. Eine zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe kann in Richtung des Offenlandes erfolgen.

Aufstellung des Flächennutzungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die ausführlichen Abwägungsentscheidungen sind den jeweiligen Sitzungsprotokollen zu entnehmen und sind im vorausgegangenen Kapitel zusammenfassend dargelegt. In Abwägung der vorgetragenen Interessen und Belange hat die Verbandsversammlung den vorliegenden Flächennutzungsplan gewählt und beschlossen. Die Wahl des Plans wurde im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen.

Wehingen den

André Kielack
Verbandsvorsitzender

