

Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Althengstett 3. Änderung am Standort Benzenäcker in der Gemeinde Ostelsheim

- Öffentliche Bekanntmachung der nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Entwurfsoffenlage)

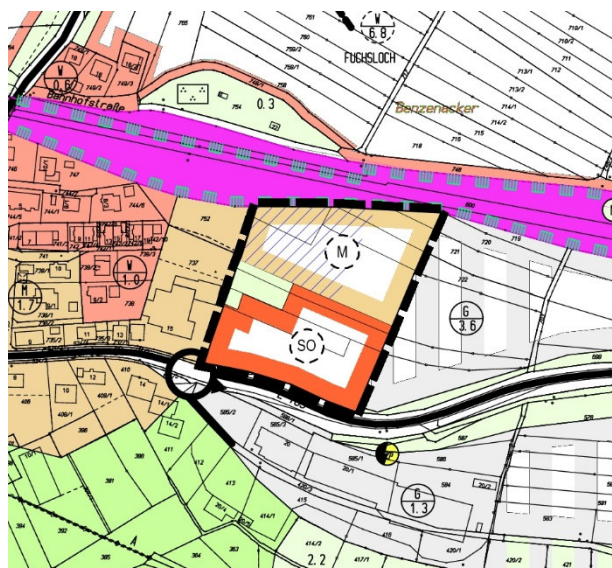
In der öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett am 29.03.2023 wurden die im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans beraten und ein Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Anregungen gefasst. In gleicher Sitzung wurden der Entwurfsbeschluss sowie der Beschluss zur nochmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB gefasst. Parallel hierzu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Anlass und Erfordernis der Bauleitplanung ist der geplante Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang von Ostelsheim, welcher langfristig die Nahversorgungssituation der Gemeinde sichern soll. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen wird hierfür von Seiten der Gemeinde Ostelsheim ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Althengstett ist bislang an diesem Standort eine geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für den geplanten Lebensmittelmarkt ist jedoch aufgrund der Größe der vorgesehenen Verkaufsfläche die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung eines Lebensmittelmarktes erforderlich. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert. Nördlich des geplanten Standortes des Lebensmittelmarktes kann aufgrund angrenzender Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich nur noch ein die Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund sollen die zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Bahntrasse liegenden Teilflächen als geplante gemischte Bauflächen ausgewiesen werden.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,35 ha und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Ostelsheim:

720, 721, 723, 724, 729, 730, 731, 753

Auf den nachfolgend zur Orientierung veröffentlichten unmaßstäblichen Kartenausschnitt des Entwurfs in der Fassung vom 24.03.2023 wird hingewiesen.



Der Öffentlichkeit wird im Zuge der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023

im Rathaus Althengstett, Bauamt, 1. Obergeschoss, Zimmer 116, Simmozheimer Straße 16, 75382 Althengstett während der üblichen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht aus. Die Einsichtnahme ist darüber hinaus auch außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Im Rathaus Ostelsheim erfolgt die Auslegung im Bürgerbüro, Hauptstr. 8, 75395 Ostelsheim (Öffnungszeiten: Mo. 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 16:30 Uhr bis 19:00 Uhr, Di., Do., Fr. 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr).

Im Rathaus Gechingen erfolgt die Auslegung im Bürgerbüro, Zimmer 1, Calwer Str. 14, 75391 Gechingen (Öffnungszeiten: Mo. 08:30 Uhr bis 13:00 Uhr, Di. 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Do. 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr, Fr. 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr).

Im Rathaus Simmozheim erfolgt die Auslegung in Zimmer 1, Hauptstr. 8, 75397 Simmozheim (Öffnungszeiten: Mo. 08:00 - 13:00 Uhr, Mi. 08:00 - 12:00 Uhr, Do. 08:00 - 12:00 Uhr und 16:30 - 19:00 Uhr).

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich auf den Internetseiten der Gemeinden eingestellt und stehen unter nachfolgenden Links für die o.g. Dauer des Beteiligungszeitraums zur Verfügung:

<https://www.althengstett.de/de/Wirtschaft-und-Bauen/Bauleitplanung/Beteiligung-der-oeffentlichkeit>

<https://www.ostelsheim.de/buerger/bauen-werte/bauleitplaene>

<https://www.gechingen.de/immobilien/flaechennutzungsplan-benzenaecker>

<https://www.simmozheim.de/de/Unser-Flegga/Flaechennutzungsplan>

Während der Auslegung können gegenüber den Gemeindeverwaltungen Stellungnahmen schriftlich eingereicht oder persönlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird entsprechend § 3 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Im Hinblick auf den Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Anregungen in öffentlichen Sitzungen unter Wahrung des Datenschutzes beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Anregungen oder der Person des Betroffenen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Es liegen folgende umweltbezogene Unterlagen während der o.g. Frist aus:

- Umweltbericht zur FNP-Änderung, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Stand 24.03.2023

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stand September 2019
- Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 07.11.2022
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg, Stand 12.09.2022
- Baugrunduntersuchung BV Lebensmittelmarkt in Ostelsheim, BGU, Deckenpfronn, Stand 23. Juni 2021
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 17.10.2022
- Ergänzung zum Untersuchungsbericht Nr. 210614 vom 23.06.2021, BGU, Deckenpfronn, Stand 08.03.2023
- Abwägungstabelle der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, Stand 14.12.2022
- Abwägungstabelle der im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange mit Stand 24.03.2023

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind in den Unterlagen enthalten:

- Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten & Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz einschließlich deren Wechselwirkungen sowie Risiken durch Unfälle / Katastrophen sowie Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- artenschutzrechtliche Prüfung möglicher Verbotstatbestände (Brutvogelarten, Zauneidechse, Amphibien, Tagfalter/Widderchen, Magere Flachlandmähwiese) mit entsprechenden Angaben zu Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen
- Prüfung der Immissionsverträglichkeit des geplanten Vorhabens
- Darstellung der Auswirkungen durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs
- Aussagen zum Boden und zum geologischen Untergrund
- Stellungnahme des Landratsamtes Calw vom 12.08.2022 mit Hinweisen zum Naturschutz (Erhaltung des Feuchtbiotops, Auswirkungen auf angrenzendes Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet)
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.07.2022 mit Hinweisen auf die Belangen der archäologischen Denkmalpflege
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 08.08.2022 mit Hinweisen zu Geotechnik und Boden
- Stellungnahme des Landratsamtes Calw vom 13.02.2023 mit Hinweisen zum Erhalt des Feuchtbiotops, zum Naturschutz und zur Nutzung solarer Energien
- Stellungnahme des BUND/NABU vom 01.02.2023 mit Hinweisen zur Fortführung der Erschließung, zur Wasserversorgung des Feuchtbiotops, zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstbäume, magere Flachlandmähwiese, Nistkästen) und zur Erhaltung der Feuersalamanderpopulation

gez.
 Dr. Clemens Götz
 Verbandsvorsitzender