

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Schießhofer Straße" der Gemeinde Zweiflingen, Gemarkung Pfahlbach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Zweiflingen hat am 01.08.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan "**Schießhofer Straße**" einschließlich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan zu ändern und diesen nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen.

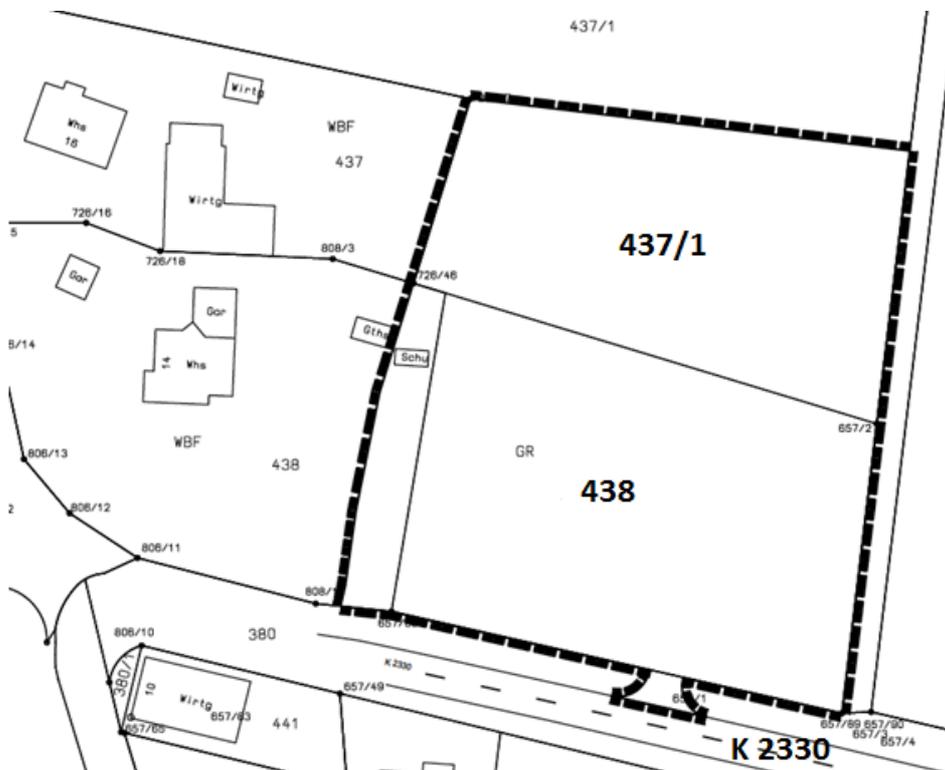
Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Änderungen:

- Festsetzung eines Sichtfeldes im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die K 2330 im Bereich des geplanten Baugrundstücks 9.
- Festsetzung einer durchgängigen Eingrünung (Pflanzgebot PFG 2) der nördlichen Baugrundstücke als Puffer zur angrenzenden Obstbaumanlage

Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf „Schießhofer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 01.08.2019 des Büros Knorr & Thiele Architekten, sowie der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros Steinbach und der Entwässerungsplanung des Büros BIT. Weitere Anlagen sind beigelegt (siehe unten).

Mit dem Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB eine Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Das Verfahren wird daher beschleunigt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im folgenden unmaßstäblichen Kartenausschnitt dargestellt.



Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 437/1, 438 und 380 (K 2330).

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pfahlbach an der Kreisstraße 2330 zwischen Pfahlbach und Zweiflingen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung als Wohngebiet geschaffen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden können. Diese sind im Textteil und in der Begründung blau markiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Textteil, Begründung, Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen und im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wird mit den beigefügten Anlagen in der Zeit

vom 30.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019

im Rathaus der Gemeinde Zweiflingen (Eichacher Straße 17, 74639 Zweiflingen, 1. OG Zimmer 11) während den üblichen Dienststunden zur allgemeinen Information der Bürger öffentlich ausgelegt.

Folgende die Änderungen des Bebauungsplans betreffende umweltbezogene Stellungnahmen werden ausgelegt:

- Landesnaturschutzverband (LNV), 19.03.2019: Behandlung der Umweltbelange (Bodenschutz, Naturhaushalt, Landschaftsbild), Artenschutz
- Landratsamt Hohenlohekreis, 11.03.2019: Immissionen aus landwirtschaftlicher Nachbarschaft; Eingrünung als Puffer zur Erwerbsobstanlage; Behandlung der Umweltbelange (Boden, Pflanzen/Tiere, Landschaft), Artenschutz; Ausgleich von Bäumen an K 2330.
- Regierungspräsidium Stuttgart, 01.03.2019: Vorbehaltsgebiet für Erholung
- Regionalverband Heilbronn-Franken, 04.03.2019: Vorbehaltsgebiet für Erholung

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Artenschutzrechtliche Relevanzeinschätzung des Büros Roland Steinbach vom 02.07.2018 / 23.04.2019:

- Beschreibung des Untersuchungsgebiets, Analyse der potentiellen Arten (Fledermaus, Singvögel, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge)
- Artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens: Fledermäuse, Vogelarten

Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros AWL vom Juli 2013:

- Vorhabenbezogene Wirkfaktoren; Methodisches Vorgehen: Relevanzprüfung, Bestandserfassung, Konfliktermittlung, Ausnahmeprüfung
- Erfassung der Vogelarten, Konfliktermittlung mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG; Prüfung der Vorkommen von Zauneidechse und Schmetterlingen

Immissionsprognose Geruch des Büros IMA Richter & Röckle vom 05.05. 2014

- Ermittlung der Auswirkungen des Tierhaltungsbetriebs auf das Plangebiet unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten

Baugrunderkundung des Büros IBE GmbH vom 28.03.2013:

- Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, Hydrologischen Verhältnissen und Baugrund

Entwässerungskonzept des Büros BIT-Ingenieure vom 22.01.2019

- Aussagen zum vorhandenen und geplanten Entwässerungssystem
- Aussagen zum Außengebietsabfluss

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus während den üblichen Sprechzeiten abgegeben werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und die Bezeichnung des Bebauungsplans enthalten.

Die eingereichten Stellungnahmen werden dem Gemeinderat der Gemeinde Zweiflingen zur Prüfung und Abwägung vorgelegt. Eingegangene Stellungnahmen werden mit jeweiliger Namensnennung öffentlich behandelt. Sollte eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben kenntlich zu machen. Das Ergebnis wird erst nach dem durch den Gemeinderat erfolgten Beschluss versandt.

Hinweis: Nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Unterlagen können während des genannten Zeitraums auch im Internet unter (<https://www.zweiflingen.de/index.php?id=302>) abgerufen werden.

Öffnungszeiten Rathaus:

Mo 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Di 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr
Do 8.00 – 12.00 Uhr
Fr 8.00 – 12.00 Uhr

Zweiflingen, 23.08.2019

gez.

Klaus Gross,
Bürgermeister