

Begründung

zum Bebauungsplan

„Bikepark - Melbernsteige“

in Albstadt-Tailfingen

- Entwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Förderung des Tourismus ist eine der zentralen, aktuellen Stadtentwicklungsaufgaben in Albstadt. Ein zentraler Baustein ist der Radsport in all seinen Facetten.

Für das bestehende Baugebiet an der Melbernsteigstraße und den dahinter liegenden Skilift sowie Bikepark gibt es bislang keinen qualifizierten Bebauungsplan, lediglich Baulinienpläne von 1949 und 1951. Aufgrund des hohen Besucherverkehrs auch von außerhalb der Region besitzen die Gebäude in der Melbernsteigstraße eine städtebauliche Relevanz. Daher sollen vorhandene städtebauliche Qualitäten gesichert werden und in Bereichen, bei denen entsprechende Regelungen nötig sind, Festsetzungen getroffen werden.

Zudem machen die unterschiedlichen Ansprüche des Skiliftes sowie des Bikeparkes, sowohl im Hinblick auf eine Sicherung des Bestandes als auch im Hinblick auf eine Weiterentwicklung, einen Bebauungsplan nötig.

Folglich soll für die von der Melbernsteigstraße erschlossenen Grundstücke sowie für den bestehenden Bikepark ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß den §§ 2 bis 4 und § 10 BauGB durchgeführt. Daher besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

3 Überörtliche Planung

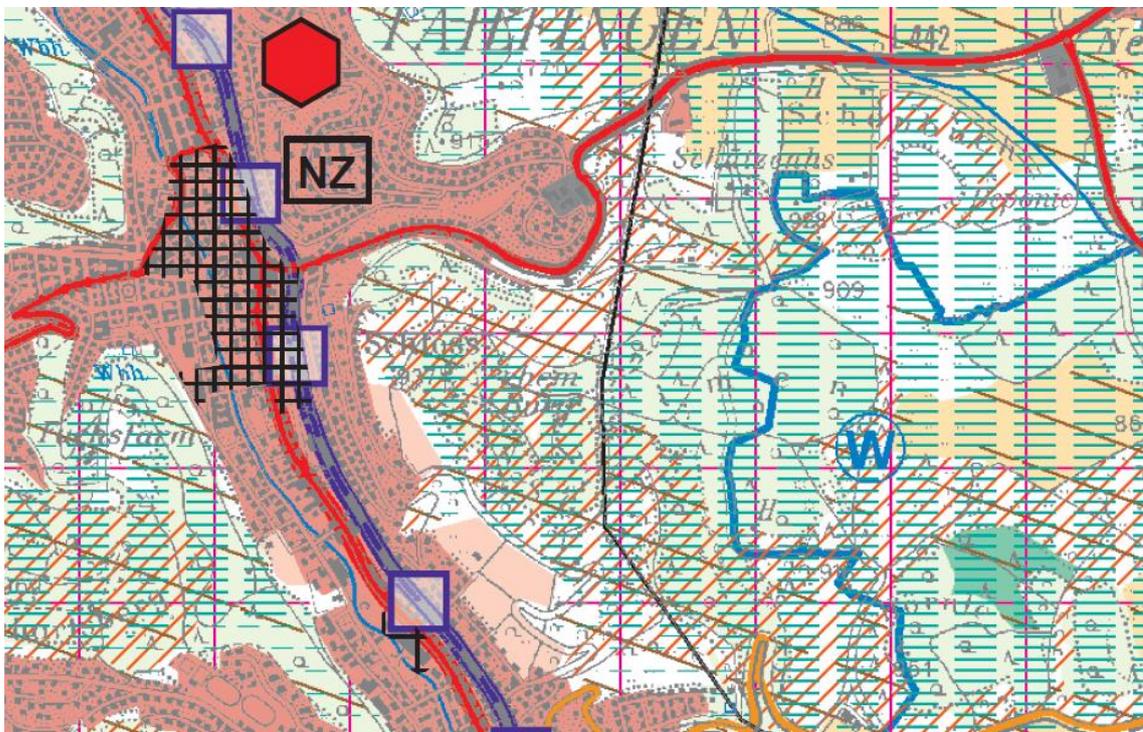
3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 enthält in Kapitel 5.4. Freizeit und Erholung den folgenden Grundsatz:

„Zur Befriedigung der Nachfrage nach Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und erholsame Vergnügungen in großflächigen Freizeiteinrichtungen sind geeignete Räume und Standorte zu sichern und raum- und umweltverträglich auszugestalten. Dabei sind die Lage im Raum- und Siedlungsgefüge sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der sparsamen Bodennutzung zu berücksichtigen.“

In Baden-Württemberg gibt es bislang mehrere Bikeparks im Schwarzwald. Um auch im östlichen Landesteil für den Downhillsport ein attraktives Angebot zu bieten, eignet sich der Standort auf der Schwäbischen Alb im Verdichtungsbereich des ländlichen Raums hervorragend.

3.2 Regionalplan



Das Plangebiet tangiert im Regionalplan den regionalen Grünzug, das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiet), das Gebiet für Erholung (Vorbehaltsgebiet) und das Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet).

Der Skihang wird bereits seit vielen Jahrzehnten genutzt, sodass die inzwischen dort entwickelten Biotope auf die Nutzung und Pflege zurückzuführen sind. Einzelne Waldumwandlungen für den Skilift liegen vor. Die Landschaft sowie die Lebensräume von Flora und Fauna werden durch den Bikepark nicht wesentlich mehr zerschnitten oder beeinträchtigt als bisher. Da alle größeren baulichen Maßnahmen oder neue (Teil-) Strecken künftig angezeigt werden müssen, kann eine destabilisierende Wirkung dieser Maßnahmen ausgeschlossen werden. Gebäude zu errichten ist darüber hinaus gänzlich unzulässig. Zudem minimiert die Festsetzung zum Rückbau und zur Renaturierung aufgelassener Strecken die Bodenbeanspruchung. Das Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung wird daher nicht negativ berührt.

Daher wird weder der Zugang zur un bebauten Landschaft oder die Durchlüftung angrenzender Wohngebiete eingeschränkt. Durch die Waldumwandlung und andere Ausgleichsmaßnahmen werden die geringen Eingriffe in die Erholungsfunktion des Waldes ausgeglichen.

Im Bebauungsplan werden sowohl die Downhill- als auch die Skisport-Bereiche als Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit sind diese Bereiche mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar und stehen mit dem regionalen Grünzug nicht in Konflikt. Denn innerhalb dieser Flächen sind nur untergeordnete baulichen Anlagen und Anlagen für den Skilift zulässig. Die Versiegelung des Bodens und der Eingriff in die Grünflächen werden auf ein Minimum begrenzt. Die Festsetzung als Grünflächen entspricht dann auch ihrer tatsächlichen Nutzung.

Insgesamt erhöht der Bikepark das Naturerlebnis, ohne dass durch die Festsetzungen im Vergleich zur Vornutzung wesentlich mehr Fläche beansprucht oder in den Lebensraum von Flora und Fauna eingegriffen wird.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit der fachgerechten Dokumentation und Fundbegehung ist einzuräumen

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Naturräumliche Schutzgüter

3.4.1 Naturschutzgebiet Leimen

Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Leimen“. Ein bestehender Trail führt durch dieses NSG. Dieser Trail ist genau derjenige Trail, der für die Deutsche Meisterschaft geduldet wurde. Das naturschutzfachliche Gutachten von 2014 wog im Vorfeld der Deutschen Meisterschaft zwei Streckenverläufe ab. Für die gewählte Variante (Variante B) für die Deutsche Meisterschaft kam das Gutachten zum Ergebnis, dass das NSG Leimen nur randlich von dem Trail betroffen ist und die im Schutzzweck der Verordnung beschriebenen Lebensraumtypen Felsbiotop (zwei Bergkuppen mit verschwammtem Kalkgestein), Wacholderheide mit zahlreichen geschützten Pflanzen und Quellhorizonte mit interessanter Vegetation im Umfeld der Eingriffsfläche nicht vorkommen. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Bauvorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogel- und Fledermausarten sowie die Haselmaus (nähere Ausführungen s. 9.3). Diese Variante stellte den geringeren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Für diesen Trail wird von der Stadt Albstadt eine zeitlich befristete Befreiung von den Zielen der Naturschutzgebietsverordnung angestrebt, um ein Durchfahrtsrecht durch das NSG zu erhalten.

3.4.2 Landschaftsschutzgebiet Albstadt - Bitz

Weite Teile des Plangebietes gehören zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) Albstadt-Bitz. Das Landschaftsbild kann von baulichen Anlagen wie Skiliften, Startturm, Sprungrampen und geschotterten sowie modellierten Downhillstrecken beeinträchtigt werden. Die meisten Anlagen befinden sich jedoch innerhalb der bestockten Flächen. Lediglich am Ostrand der Streuobstwiese und zwischen den südlichen und östlichen Waldflächen wird das Offenland in aus der Ferne sichtbaren Bereichen gequert. Innerhalb des letztgenannten Bereichs werden die Trails in einem Korridor gebündelt. Dies bedeutet, dass deren Lage fixiert ist und dessen Lage im Gegensatz zu den anderen Trails keine Toleranz aufweist. Der Skilift besteht bereits seit Jahrzehnten.

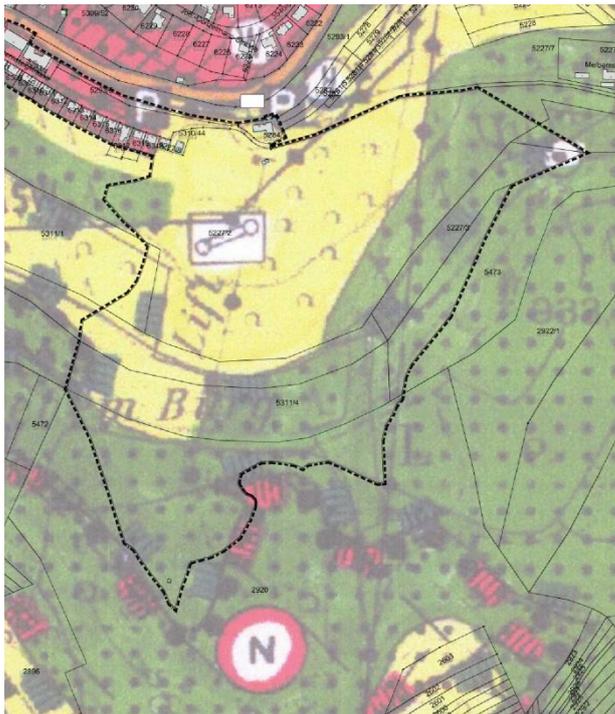
Eine Änderung der flächenmäßigen Ausdehnung des LSG Albstadt-Bitz wird aufgrund der Nutzung der Fläche als Bikepark dennoch notwendig. Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

4 Örtliche Planungen

Der bestehende Bikepark am Skilift Tailfingen auf der Schwäbischen Alb ergänzt das touristische und sportliche Angebot von Albstadt in idealer Weise.

4.1 Flächennutzungsplan

Die Umgrenzung des Bebauungsplans ist in nachfolgendem Planausschnitt dargestellt:



Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet an der Melbernsteigstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche des Skilifts ist als landwirtschaftliche Fläche mit dem Symbol „Skilift“ dargestellt. Die Flächen des Bikeparks sind sowohl als landwirtschaftliche Fläche mit dem Symbol „Skilift“ als auch als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene gemischte Baufläche im Bereich der Melbernsteigstraße ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche sowie des Waldes entspricht nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Beides wird dort als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Auch die Sonderfläche für das Vereinsheim des WSV und des Verkaufsstandes des Bikeparks entspricht nicht dem FNP. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

4.2 Bestehender Bebauungsplan

Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt die „Baulinienverlängerung an der Melbernsteigstraße“ mit Genehmigungsdatum vom 12.02.1951. Bis auf eine Baulinie entlang der straßenseitigen Gebäudefronten der Gebäude Melbernsteigstraße 10 – 28 (Gebäudenr. 28 nur teilweise davon erfasst) setzt dieser einfache Bebauungsplan nichts fest.

5 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Tailfingen am Naturschutzgebiet Leimen und beim Tailfinger Skilift. Das Plangebiet umfasst ca. 18,6 ha. Die genaue Lage kann dem untenstehenden Plan entnommen werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

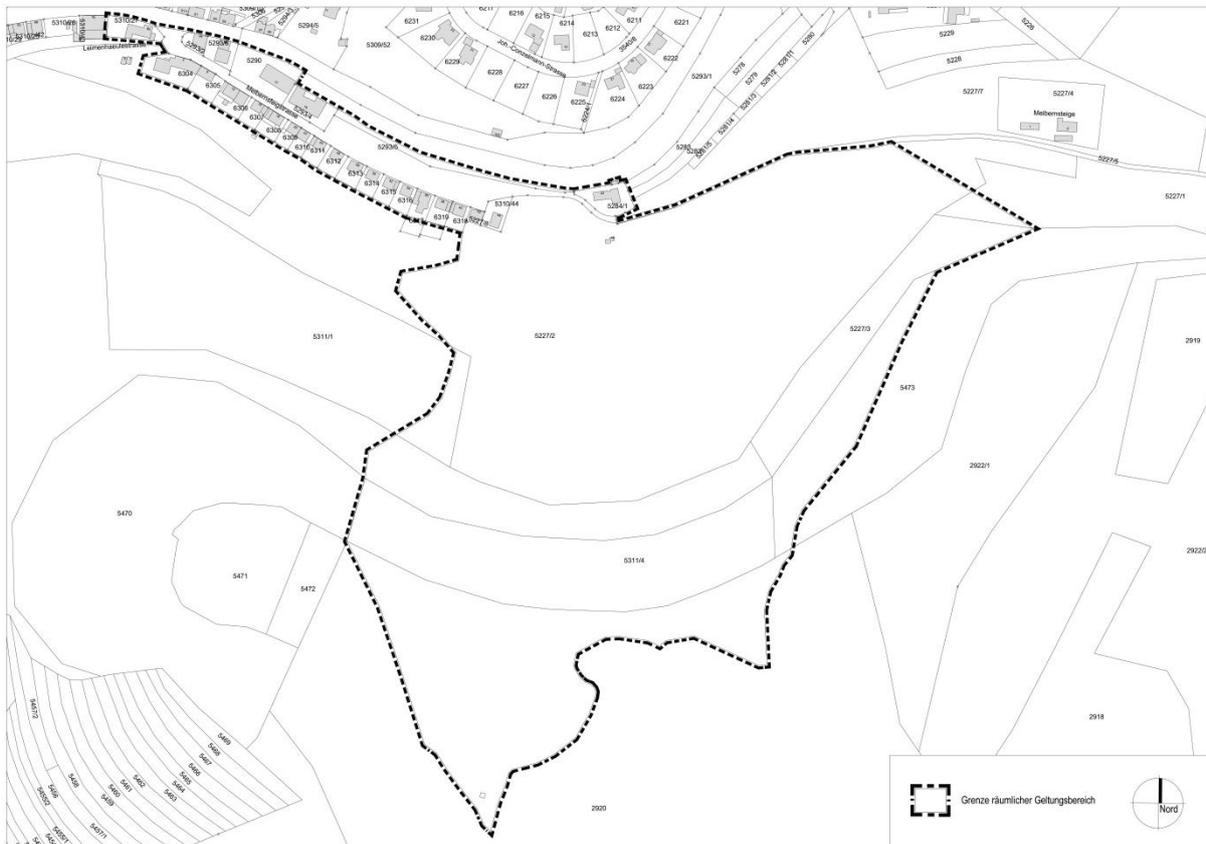
Im Norden: Durch die Flurstücke 5227/, 5227/5, 5227/1, 5282, 5283, 5293/1 und 5292.

Im Osten: Durch das Flurstück 5473.

Im Süden: Durch das Flurstück 2920.

Im Westen: Durch die Flurstücke 5472, 2920, 5472, 5470, 5311/1 und 5311/2

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



6 Städtebauliche Konzeption

Der Bikepark ergänzt das Freizeitangebot der Stadt Albstadt. Daher soll diese Sportanlage planungsrechtlich gesichert werden. Da der Downhill-Sport eine dynamische Sportart ist, die von anspruchsvollen sowie abwechslungsreichen Trails lebt, soll den Trails des Bikeparks eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden. Gleichzeitig ist aber auch dem Natur- und Artenschutz Rechnung zu tragen. Die nur nachrichtlich übernommenen beispielhaften Trails stellen den bestmöglichen Kompromiss aller Ansprüche dar. In aus artenschutz- und aus naturschutzrechtlicher Sicht besonders sensiblen Bereichen wird die Lage der Trails durch bestimmte Korridore festgesetzt.

Durch die Nutzung als Bikepark werden die Funktionen des Waldes teilweise eingeschränkt. Daher soll die Fläche, die vom Bikepark beansprucht wird, als Grünfläche festgesetzt werden. Für diese Fläche soll eine Waldumwandlung mit Waldausgleich vorgenommen werden, um die verlorengegangenen Funktionen an anderer Stelle wieder kompensieren zu können.

Der Skilift besteht hingegen schon seit Jahrzehnten, sodass hier kein neuerlicher Eingriff erfolgt. Auch liegen einige Waldumwandlungen für den Skilift vor, sodass diese Fläche auch als Grünfläche bewertet werden kann. Da die Fläche in der Waldentwicklungskarte dennoch als Waldfläche gekennzeichnet ist, sich aber keine Bäume auf dieser Fläche befinden, soll die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal“ getroffen werden.

Die Lage des Bikeparks an dieser Stelle bietet sich an, da die Infrastruktur des Skiliftes mitbenutzt werden kann. Dadurch wird diese besser ausgelastet. Eine verkehrliche Erschließung mit Parkplätzen ist ebenfalls schon vorhanden. Der Parkplatz soll durch diesen Bebauungsplan erstmalig festgesetzt und neu gestaltet werden. Für das Gebiet um das Vereinsheim des WSV soll ein Sondergebiet festgesetzt werden. Denn dort werden Speisen und Getränke verkauft. Im Sommer kommt dort noch der Verkauf von Fahrradbedarf ohne Fahrräder und Fahrradbekleidung während den Öffnungszeiten des Bikeparks hinzu. Ein solches Angebot ist für einen attraktiven Bikepark aufgrund der zwangsläufig abgelegenen Lage notwendig. Für eine derartige Nutzung mit entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehr eignet sich nur die Festsetzung eines Sondergebietes.

Die Wohnbebauung südlich der Melbernsteigstraße bietet bis auf die randlich gelegenen Gebäude ein homogenes Erscheinungsbild, welches bisher planungsrechtlich nicht abgesichert ist. Dies soll im Sinne einer attraktiven Zufahrt zu der Freizeitanlage mit überregionaler Bedeutung durch diesen Bebauungsplan geschehen. Auch die übrigen Gebäude, für die bisher noch kein oder kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, soll eine städtebauliche Ordnung durch Qualifizierung erreicht werden. Aufgrund der existierenden Nutzungsmischung wird entsprechend ein Mischgebiet festgesetzt. Die Art und das Maß der Nutzung orientieren sich am Bestand.

7 Alternativenvergleich

7.1.1 Nullvariante

Die Nullvariante ist diejenige Variante, in welcher kein Bikepark angelegt werden würde. Der Eingriff in den Wald und andere Schutzgüter wäre damit gleich Null. Albstadt hätte dann keine Möglichkeit, den Downhillsport anzubieten, da dazu mehrere Merkmale erfüllt sein müssen, wie eine herausfordernde Topographie und eine Liftanlage. Der Downhillsport ist eine Trendsportart, welche sich derzeit gerade etabliert. In diversen Mittelgebirgs- und alpinen Regionen Europas werden zur Zeit Bikeparks zum Zwecke des Downhillsports errichtet. Die Stadt Albstadt sagt selbst über sich: „In Albstadt ist der Radsport in all seinen Facetten zu Hause“ (Quelle: <http://www.albstadt.de/Radsport>). Der Downhillsport ist daher eine notwendige Ergänzung des bisherigen Radsportangebots mit einem großen Nachfragepotential. Dies wird auch durch die bereits gute Auslastung des Bikeparks belegt. Zudem ist der Bikepark Bestandteil des Albstädter Tourismuskonzeptes. Das vorhandene MTB-Wegenetz in der Stadt Albstadt, zu denen auch die Strecken der Weltmeisterschaft sowie des UCI-Worldcups zählen, richtet sich an eine andere Nutzergruppe (Mountainbike statt Downhill), sodass dieses nicht als Ersatz für den Bikepark Tailfingen gesehen werden kann.

7.1.2 Optimale Lage der Trails aus Sicht des Downhillsports und des Betreibers

Der Downhillsport ist eine dynamische Sportart. Er lebt vom Reiz abwechslungsreicher sowie anspruchsvoller Trails. Damit die Abwechslung auf Dauer bestehen kann, sollten die Trails regelmäßig leicht modifiziert werden können. Dies beugt auch „wilden“ Alternativrouten vor. Je abwechslungsreicher und anspruchsvoller die Trails sind, umso besser kann sich der Albstädter Bikepark gegen die Konkurrenz behaupten, umso mehr Fläche würde in der Regel jedoch auch

in Anspruch genommen werden. Da im Wirkungsbereich des Bikepark artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, ist auf diese jedoch Rücksicht zu nehmen und der Eingriff zu minimieren. Ebenso befinden sich naturräumliche Schutzgüter in Anschluss an den Geltungsbereich. Auch die Auswirkungen in diese sind zu minimieren. Die zunächst geplanten Streckenverläufe wurden daher im Hinblick auf die Schutzgüter optimiert.

7.1.3 Angleichung aus Sicht des Downhillsports sowie des Betreibers und aus Sicht des Natur- sowie Artenschutzes

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren, wurden verschiedene Trails in Randlage begradigt oder ganz zurückgenommen. So wurden die Trailnutzungen zentriert und der Eingriff in den Wald reduziert. Da sich die Reduktion in den Randbereichen befindet, bleibt mehr zusammenhängende Waldfläche erhalten, was auch den artenschutzrechtlich relevanten Arten zu Gute kommt.

Zudem wurde zunächst geplant, den Trail der deutschen Weltmeisterschaft in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen und dauerhaft vom NSG befreien zu lassen. Da der Eingriff in das NSG für eine dauerhafte Durchfahrtsgenehmigung jedoch zu groß ist, befindet sich dieser Trail nicht mehr im Geltungsbereich. Stattdessen wird für diesen nur eine temporäre Befreiung eingeholt. Zur dauerhaften Sicherung des Bikeparks wurde vom Startturm hin zu den östlichen Trails ein neuer, jedoch weniger attraktiver, Trail angelegt. Dieser verläuft auf der gehölzfreien Waldfläche zwischen dem NSG und dem Skilift.

Darüber hinaus wurde an den Stellen, wo es möglich ist, ein Abstand von 30 Metern zum Bannwald (hier: Wald im Naturschutzgebiet) eingehalten. Dies ist allerdings im Bereich des Startturmes und im Südwesten nicht möglich. Erstens aufgrund der Lage der Bergstation des Skilifts, welcher schon seit Jahren besteht, letzteres aufgrund der Topographie. Sollten Bäume aus dem Waldrefugium auf den Trail fallen, so wird über einen privatrechtlichen Vertrag gesichert, dass diese dann angrenzend zu den Trails zum dauerhaften Liegen gebracht und keine weiteren Maßnahmen an diesen vorgenommen werden. Diese Maßnahmen werden mit dem Regierungspräsidium, Referat 56, und der unteren Forstbehörde abgestimmt. Die erhöhte Verkehrssicherungspflicht seitens des Betreibers wird in ebendiesem Vertrag fixiert. Im Kompromiss zwischen der Reduzierung der Eingriffsfläche und gleichzeitigen Zugeständnissen zugunsten des Bikeparks wird die Chance gesehen, einen wirtschaftlichen Betrieb des Bikeparks sowie einen für Sportler attraktiven Bikepark zu ermöglichen. So kann das Freizeitangebot Albstadts langfristig bereichert werden und die Strecken fahrtechnisch attraktiv bleiben. Dennoch kann der Eingriff in die Natur und das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten begrenzt werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Betriebe in der Melbernsteigstraße, u. a. mit einer Spedition, neben Wohngebäuden machen es erforderlich, im Bebauungsplan ein Mischgebiet festzusetzen.

Im Bereich des Vereinsheims des WSV und des Verkaufsstandes des Bikeparks wird ein SO Freizeit festgesetzt. Aufgrund der speziellen Nutzungen – ganzjähriger Verkauf von Speisen und Getränken und von Fahrradbedarf ohne Fahrräder und Fahrradbekleidung während der Öffnungszeiten des Bikeparks, Nutzung des Gebäudes als Vereinsheim sowie aufgrund des einer Freizeitanlage entsprechenden Zu- und Abfahrtsverkehrs – ist diese Gebietsart angezeigt. Denn dieser Nutzungsmix ist in keiner anderen Gebietsart möglich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze in der Baunutzungsverordnung.

Die Gebäude 18-44 südlich der Melbernsteigstraße entfalten aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude 18 - 40 und der den Straßenraum begrenzenden Raumkante eine städtebauliche Qualität, die bewahrt werden soll. Da die vorhandenen Traufhöhen zwischen 6,28 m und 7,42 m liegen, wird die zulässige Traufhöhe auf 6,20 m - 7,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe gilt das Straßenniveau der Straße Melbernsteigstraße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Für die übrigen Bereiche im Mischgebiet wird neben einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m über natürlichem Gelände auch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei festgesetzt. Denn in einem Mischgebiet sind auch gewerbliche Gebäude möglich, deren Geschosshöhen eine große Varianz aufweisen können. Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe gilt das Straßenniveau der Straße Melbernsteigstraße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

8.3 Baulinie

Auf der Südseite der Melbernsteigstraße stehen sämtliche Gebäude an der Straßenkante in einer Flucht. Diese städtebauliche Qualität soll bewahrt werden. Deshalb wird dort eine Baulinie festgesetzt.

8.4 Waldabstand

Zum Schutz vor umfallenden Bäumen ist mit Gebäude mit Aufenthaltsräumen ein mind. Abstand von 30 m zur Waldgrenze einzuhalten. Aufgrund des Brandschutzes sind Feuerstätten unzulässig.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die einheitliche Stellung der vorhandenen Gebäude auf der Südseite der Melbernsteigstraße soll bewahrt werden und wird deshalb entsprechend des Bestandes traufständig festgesetzt.

8.6 Verkehrsfläche

8.6.1 Öffentlicher Parkplatz

Im Nordosten der Melbernsteigstraße wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser dient den Besuchern des Skiliftes und des Bikeparks. Der Parkplatz wird neu gestaltet und soll auch Bussen das Parken sowie das Wenden ermöglichen. Durch die Neugestaltung des Parkplatzes wird der ruhende Verkehr geordnet.

8.6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche orientiert sich am Bestand.

8.6.3 Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr

Die Verkehrsflächen für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr befinden sich einerseits im Nordosten des Bebauungsplanes, andererseits in dessen Süden. Beide land- und forstwirtschaftlichen Verkehrswege dienen der Pflege des Skihangs und des Bikeparks, aber auch des Waldes.

8.7 Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft im Osten auf Höhe der neuen Skiabfahrt eine Hochspannungsleitung als oberirdische Versorgungsleitung, deren Verlauf inklusive Schutzstreifen im Bebauungsplan gesichert wird. Ein entsprechendes Leitungsrecht wird festgesetzt (s. 7.14). Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Fläche (für die 110 kV Leitung) sind eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise mit Einvernehmen der Netze BW zulässig.

8.8 Öffentliche Grünflächen

8.8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal - Ski“

Auf dieser Fläche ist nur Skisport zulässig. Eine Differenzierung der Flächen nach Ski- und Downhill-sport ist nötig, da die beiden Nutzergruppen unterschiedliche Ansprüche an die Bodengestaltung haben. Für den Abfahrts-Skisport ist ein ebener Untergrund erforderlich.

Die seit Jahrzehnten bestehende Nutzung als Skihang, die den größten Teil dieser Fläche ausmacht, soll durch die getroffene Festsetzung gesichert werden. Es liegen einige Waldumwandlungen für den Skilift vor, sodass diese Fläche als Grünfläche zu bewerten ist. Da die Fläche in der Waldentwicklungskarte dennoch als Waldfläche gekennzeichnet ist, sich aber keine Bäume auf dieser Fläche befinden, wird die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal - Ski“ gewählt. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig. Ebenso sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Denn die Fläche des Skihanges dient der Abfahrts-Skifahrt. Daneben ist der Bereich als Freifläche sehr gut einsehbar. Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Skipisten, aber auch dem Schutze des Landschaftsbildes.

8.8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal – Snow Funpark“

Neben dem Abfahrts-Skisport gibt es noch den Parcours-Skisport. Dieser erfordert im Gegensatz zum Abfahrts-Skisport Obstacles (Hindernisse). Da diese das Landschaftsbild beeinträchtigen, wird der Bereich, in dem Obstacles erlaubt sind, separat festgesetzt und damit begrenzt.

Der vorhandene Snow Funpark soll durch die getroffene Festsetzung gesichert werden, um die Attraktivität des Skihanges zu erhöhen. Die vorhandenen Anlagen des Snow-Funparks – Downbox (6 m), Up & Downbox (7 m), Rainbowbox (9 m), Kicker (8 m x 5 m), Kinderbox Up & Down, Kinderbox Flat, Kinderbox Rainbow und Spaßwellen sind daher zulässig. Weitere bauliche Anlagen hingegen nicht, da diese das Landschaftsbild beeinträchtigen. Die großen Obstacles sind im Winter fest aufgebaut, der Kinderbereich wird mobil bei Schneelage aufgestellt. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig.

8.8.3 Zweckbestimmung „MTB-Downhill“:

Für den Downhill-Sport wird eine separate Festsetzung benötigt, da dieser Sport weder mit den Anforderungen des Abfahrt-Skisportes noch mit denen des Parcour-Skisportes korreliert. Aufgrund der erforderlichen Waldumwandlung wird der Bereich des Downhill-Sports als Grünfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Downhill-Strecken sollen gesichert und die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geplanten beispielhaften Downhill-Strecken sollen ermöglicht werden.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „MTB-Downhill“ ist die Einrichtung, Pflege und Nutzung von Downhill- und Freeride- Strecken für Fahrräder mit den hierfür erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m und Tiefe von 1,20 m gegenüber der Geländeoberfläche zulässig. Für die Herstellung der Strecke und baulichen Anlagen dürfen außer bei den bestehenden Anlagen nur Schotter, Steine, Holz und Drahtgittermatten verwendet werden.

Bei Auflassung einer (Teil-)Strecke ist diese rückzubauen und zu renaturieren.

Die oben genannten baulichen Maßnahmen oder neue (Teil-)strecken sind unabhängig von der Genehmigungspflicht beim Naturschutz sowie bei der Baurechtsbehörde anzuzeigen.

All diese Festsetzungen dienen dem Schutze der Natur und der Lebensräume der freilebenden Arten sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Der Eingriff wird dadurch möglichst geringe gehalten.

8.8.4 Korridor für MTB-Downhill:

Im Nordosten der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal“, die eine hohe Bedeutung für den Arten- und Naturschutz hat, verlaufen vorhandene Downhill-Strecken, die für den Betrieb des Bikeparks sehr wichtig sind, da sie das untere Ende der meisten Strecken darstellen. Es werden deshalb Korridore für die bestehenden Trails durch diesen sensiblen Bereich festgesetzt. Dies bedeutet, dass dessen Lage fixiert ist und dessen Lage im Gegensatz zu den anderen Trails keine Toleranz aufweist.

Des Weiteren befinden sich Korridore im Westen und im Nordwesten. Denn hier verlaufen die Trail auf gesetzlichen Biotopen. Es werden deshalb Korridore für die bestehenden Trails durch diesen sensiblen Bereich festgesetzt. Im Norden auch deswegen, da hier mehrere Trails enden und die Biker am Rande der Grünfläche geführt werden sollen. Dies bedeutet, dass dessen Lage fixiert ist und dessen Lage im Gegensatz zu den anderen Trails keine Toleranz aufweist.

Innerhalb der Korridore sind die Pflege, der Umbau und die Nutzung der bestehenden MTB-Downhillstrecke zulässig, wobei nur Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 1,60 m und Tiefe von 1,20 m gegenüber der Geländeoberfläche zulässig sind.

Ebenso dürfen für die Herstellung der Strecke und der baulichen Anlagen außer bei den bestehenden Anlagen nur Schotter, Steine, Holz und Drahtgittermatten verwendet werden. Bei Auflassung einer (Teil-)Strecke ist diese rückzubauen und zu renaturieren.

Die oben genannten baulichen Maßnahmen oder neue (Teil-)strecken sind unabhängig von der Genehmigungspflicht beim Naturschutz sowie bei der Baurechtsbehörde anzuzeigen.

All diese Festsetzungen dienen dem Schutze der Natur und der Lebensräume der freilebenden Arten sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Der Eingriff wird dadurch möglichst gering gehalten.

8.8.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skisport und MTB-Downhill“

In bestimmten Bereichen ist eine gemeinsame Nutzung der Fläche durch den Ski- und den Downhill-Sport unvermeidbar, um topographisch ansprechende, zusammenhängende Pisten bzw. Trails zu erhalten.

– a – Bauliche Anlagen Lift

Der bestehende Lift wird für den Betrieb im Sommer (Downhillsport) und Winter (Skisport) gesichert.

Bauliche Anlagen zum Betrieb des Lifts sind zulässig.

– b – keine baulichen Anlagen

In diesen Grünflächen muss der vorhandene Skihang von den Downhill-Strecken gequert werden. Um beiden Sportarten die Nutzung in diesen Bereichen zu ermöglichen, ist es notwendig, bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen auszuschließen. Die vorhandene Befestigung der Downhill-Strecken mit Schotter ist zulässig.

Bei Auflassung einer (Teil-)Strecke ist diese rückzubauen und zu renaturieren.

Neue (Teil-)strecken sind unabhängig von der Genehmigungspflicht beim Naturschutz sowie bei der Baurechtsbehörde anzuzeigen.

8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu kompensieren wurden vom Büro Dr. Grossmann – Umweltplanung umfangreiche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet, siehe Umweltbericht. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8.10 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Um die erforderlichen Eingriffe auszugleichen bzw. zu kompensieren, werden neben den innerhalb des Plangebietes notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch planexterne Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Diese werden im Umweltbericht detailliert erläutert.

8.11 Die mit Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastenden Flächen

Zur Sicherung bestehender und geplanter Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle sind Leitungsrechte zugunsten des Stromnetzbetreibers und Wasserversorgers sowie der Stadt Albstadt eingetragen:

Hochspannungsfreileitung

Mittelspannungsfreileitung

Niederspannungsfreileitung

Wasserleitung

Abwasserkanal

Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Fläche (für die 110 kV Leitung) sind eine Bebauung nicht und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise mit Einvernehmen der Netze BW zulässig.

Erdkabel dürfen nicht überbaut werden bzw. die Erdatdeckung nicht abgetragen werden.

In der Nähe der Wasserleitung dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.

Obwohl die genannten Kabel auf städtischen Flurstücken verlaufen, werden sie jeweils mit einem Leitungsrecht gesichert. Dies wird aufgrund der besonderen Nutzung der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Denn sowohl die Nutzung als Skihang als auch die Nutzung als Downhillsporthang beinhalten Bodenarbeiten und auch bauliche Anlagen. Durch die Festsetzung der Leitungsrechte soll eine besondere Sensibilisierung bei obengenannten Arbeiten im Hinblick auf vorhandene Leitungen erreicht werden.

8.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.12.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Durchgrünung der Park- und Verkehrsflächen

Dem Umweltbericht entsprechend wird ein Pflanzgebot für die Park- und Verkehrsflächen festgesetzt. Dies dient der Beschattung und Durchgrünung des öffentlichen Parkplatzes nordwestlich des Bikeparks und trägt damit dem Ausgleich, aber auch dem örtlichen Mikroklima bei.

8.12.2 Dachbegrünung

Flachdächer, bzw. flachgeneigte Dächer sind mind. Zu 70% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer Minderung von Wärmespeicherung.

8.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung wird im Bereich der Gebäude 18-40 südlich der Melbernsteigstraße entsprechend des Bestandes zwischen 45° und 50° festgesetzt, um das einheitliche Erscheinungsbild zu bewahren. Aus gleichem Grund wird als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.

9.2 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen werden innerhalb des Mischgebietes oberirdische Niederspannungsfreileitungen sowie oberirdische elektrische Leitungen sämtlicher Versorgungsträger nicht zugelassen.

10 Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz und NATURA 2000

10.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in die Schutzgüter durch die geplanten Maßnahmen vermindert und ausgeglichen bzw. kompensiert werden können. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser als Anlage bei.

10.2 NATURA 2000: Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Gebiet um Albstadt“ (Schutzgebiet Nr. 7719341)

Da durch das Bebauungsplanverfahren das FFH-Gebiet „Gebiet um Albstadt“ betroffen ist, wurde gem. § 34 BNatSchG eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung ist, dass keine Beeinträchtigung für Lebensraumtypen oder für die dort gemeldeten Arten vorliegt. Die Verträglichkeitsprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser als Anlage bei.

10.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach den Ergebnissen der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogel- und Fledermausarten sowie die Haselmaus. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung (Rodungsarbeiten nur im Winter, Fledermauskästen) sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen (gebüschreicher Waldrand, Halboffenlandbiotop, Waldrefugien) ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 (7) BNatSchG benötigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die bereits existierende Frischwasserleitung der Albstadtwerke sichergestellt.

11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über die bereits existierende Niederspannungsfreileitung für die Wohn- und Nichtwohngebäude in der Melbernsteigstraße gesichert. Das Vereinsheim des WSV Tailfingen wird bereits über ein Niederspannungserdkabel versorgt, ebenso der Skilift. Die Stromversorgung ist somit sichergestellt.

11.3 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung ist durch einen Mischwasserkanal der Stadt Albstadt sichergestellt.

11.4 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12 Kosten

Es fallen keine Kosten an.

13 Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 1,2 ha
Sondergebiet Freizeit	ca. 0,1 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,9 ha
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal“	ca. 10,8 ha
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „MTB-Downhill“	ca. 5,6 ha
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „gehölzfreies Areal – Snow Funpark“	ca. 1,4 ha
Korridor für MTB-Downhillstrecken	ca. 0,2 ha
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Skisport und MTB-Downhill“ – a – Bauliche Anlagen Lift	ca. 0,4 ha
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Skisport und MTB-Downhill“ – b – keine baulichen Anlagen	ca. 0,5 ha
Gesamtfläche	ca. 18,6 ha

Aufgestellt:

Albstadt, den 10.09.2015

Geändert:

Albstadt, den 25.10.2018

Erneut geändert:

Albstadt, 15.11.2019

Gerhard Penck
Amtsleiter

Wiebke Simeone
Sachbearbeiterin