

Bebauungsplanänderung „Lichtenbol Süd Erweiterung“, Albstadt-Tailfingen

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 15.01.2021 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.	
<ol style="list-style-type: none">1. Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalschutz2. Industrie- und Handelskammer3. NaBu Zollernalb4. Bund Neckar Alb5. Naturschutzbüro Zollernalb6. Stadt Hechingen	<ol style="list-style-type: none">7. Stadt Meßstetten8. Gemeinde Jungingen9. Gemeinde Neufra10. Gemeinde Straßberg11. Stadtwerke Balingen
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 15.01.2021 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	
<ol style="list-style-type: none">1. Regierungspräsidium Tübingen2. Regierungspräsidium Freiburg, Geologie, Rohstoffe und Bergbau3. Bundeswehr4. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH5. Handwerkskammer Reutlingen6. Deutsche Telekom Technik GmbH7. Vodafone BW GmbH8. Netze BW GmbH	<ol style="list-style-type: none">9. Fair Netz10. Hohenberggruppe11. Stadt Balingen12. Stadt Burladingen13. Gemeinde Bisingen14. Gemeinde Stetten am kalten Markt15. Gemeinde Winterlingen

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 18.01.2021	
Im Vorhabengebiet ist kein Wald vorhanden. Im Südosten des Plangebietes grenzt Wald an. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des notwendigen Waldabstandes, da in Waldnähe eine entsprechende Grünfläche ausgewiesen wurde.	BV: Wird berücksichtigt.
Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 27.01.2021	
Mit Schreiben vom 21.08.2017 und 02.07.2019 haben wir zu oben genanntem Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Einzelhandelsregelungen Bedenken erhoben. Im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird Einzelhandel im Nutzungsartenkatalog ausgeschlossen. Damit wird die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration verhindert. Unsere Bedenken werden somit ausgeräumt.	BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 17.02.2021	
<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Unsere Belange sind berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken.	BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht

Unsere vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.

Landwirtschaftliche Belange

Von Seiten des Landwirtschaftsamtes bestehen Bedenken gegen die planexternen Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 von insgesamt 12 ha. Die Kompensationsmaßnahme K2 von 2,66 ha liegt zudem laut Regionalplan im Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Auch bei den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind agrarstrukturelle Belange (§ 15 BNatSchG, § 16 LLG) zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die planinterne öffentliche Grünfläche von 1 ha der 30 % Anteil als Fettwiese und nicht als Magerwiese ausgeführt werden soll. Genau so wenig ist die unterschiedliche Bewertung hinsichtlich der Aufwertung der Boden-/Wasserfunktion aufgrund von Nutzungsintensivierungen (K1 führt zu 3 Ökopunkt/qm, K2 keine) nachvollziehbar.

Das Landwirtschaftsamt sieht durchaus Potential, die planexternen Kompensationsmaßnahmen wesentlich zu reduzieren, zumal die Pflicht zur Herstellung von FFH-Mähwiesen (Ausgangszustand im Plangebiet Fettwiesen) nicht besteht und auch andere Maßnahmen zum Zuge kommen können.

Natur- und Denkmalschutz

Vorbemerkung

Zu der Aufstellung des Bebauungsplans gibt es noch erheblichen Klärungsbedarf, da zur ersten Auslegung in 2019 weder der Umweltbericht noch der Artenschutzbeitrag vorlagen.

Begründung:

Die jetzt von der Stadt vorgelegten Unterlagen sind noch in einigen Punkten unzureichend und bedürfen der fachlichen Klärung. Die Stadt Albstadt möchte mit dem Bebauungsplan ein neues Gewerbegebiet ausweisen. Die Planung beansprucht dabei ca. 6,4 ha Offenland, das zum größten Teil versiegelt wird. Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für die Fläche zum Großteil keine verbindlichen Festlegungen vor. Lediglich im nordöstlichen Teil ist eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Das Vorhaben ist zudem nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der einen Großteil des Offenlands als Grünfläche ausweist und nur einen Teil als gewerbliche Baufläche. Eine ausführliche Bedarfsbegründung oder eine Alternativenprüfung wird nicht vorgelegt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 wurden neu konzipiert. Dabei wurden sie auf ca. 5,0 ha reduziert. Darüber hinaus wurde in diesem Zusammenhang das Vorranggebiet für die Landwirtschaft berücksichtigt.

BV: Wird berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung geändert.

BV: Wird teilweise berücksichtigt.

Schutzgüter

Schutzgebiete & gesetzlich geschützte Biotop

Der überplante Bereich liegt außerhalb von Schutzgebietskulissen. Westlich grenzt das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz und Magerrasen an das Sportgelände Lichtenbol (Langenwand), Biotop-Nr. 177194178767“ an. Eine planerische Auseinandersetzung mit der Thematik Biotopverbund wird vermisst. Auch eine Konzeption zur Feinplanung von Grünstrukturen, also beispielsweise Dach- oder Fassadenbegrünungen oder Straßenraumgestaltungsmaßnahmen, die auch in hochgradig versiegelten Gewerbe- und Industriearealen wirksam sein können, fehlt. Anregungen zur flächensparenden Ausgestaltung des Areals, zur Vermeidung flächenintensiver Parkraumnutzungen, beispielsweise durch ein gemeinsam genutztes Parkhaus, fehlen ebenfalls.

Landschaftsbild

Den Darstellungen im Umweltbericht wird gefolgt, wonach das Gebiet bereits durch die vorhandene Bebauung vorbelastet ist. Die Belastung durch Verkehr wird durch die Planung jedoch weiter zunehmen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann südlich, entlang des Ruheforstes erwartet werden, sowie östlich entlang des Wohngebiets. Der geplante 30 m breite Pflanzstreifen mit Hecken und Laubbäumen kann diese Wirkung etwas abmildern, sodass von einer mittleren Beeinträchtigung ausgegangen werden kann. Vermisst wird in diesem Zusammenhang die Abarbeitung der Thematik Naherholung.

Planexterne Kompensation

Die Ausarbeitung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht ausreichend und muss spezifiziert werden. Es fand keine Kartierung der Flächen während der Vegetationsperiode statt. Inwieweit eine Aufwertung und Entwicklung zu den angeführten Biototypen möglich ist, kann aufgrund der fehlenden Datengrundlage zu diesem Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Es fehlen zudem Aussagen über die bisherige Bewirtschaftung der Flächen. Die UNB bittet daher, die Flächenaufnahme zu geeignetem Zeitpunkt entsprechend fachlicher Standards durchzuführen und die Ergebnisse mitsamt Artenlisten und fachlicher Einschätzung erneut vorzulegen. Insbesondere muss geklärt werden, ob sich hier inzwischen FFH-Mähwiesen entwickelt haben.

Das Biotop befindet sich innerhalb dem räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Biotopverbundplan der Stadt Albstadt sieht im Umfeld der Bebauungsplanänderung keine Maßnahmen vor. Die Feinplanung von Grünstrukturen wird in Form von Festsetzungen zur Dachbegrünung und weiteren Pflanzgeboten berücksichtigt. Ein Hinweis zur Fassadenbegrünung wurde in den Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

BV: Wird berücksichtigt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden überarbeitet und mit dem Bewirtschafter abgestimmt.

Erst nach einer fachlich belegten Kartierung bzw. Einschätzung kann die weitere Vorgehensweise überdacht werden. Als Alternative kommt hier nur eine „worst-case Betrachtung“ in Frage, die davon ausgeht, dass es sich bei den betroffenen Wiesenflächen um FFH-Mähwiesen handelt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die eigentliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist rechnerisch korrekt erfolgt, kann jedoch ohne die Überarbeitung der Kompensationsvorschläge noch nicht abschließend beurteilt werden.

Artenschutz (saP)

Fledermäuse

Es fanden nur drei stationäre Erfassungen à 3-5 Nächte statt. Laut fachlichen Standards sind hierfür mindestens 4 Phasen à 7 Tage zwischen Mai und September nötig (Methodenhandbuch Artenschutzprüfung, MKULNV NRW 2017). Daneben wären für Detektor-Transektkartierungen mindestens 7 Wiederholungen notwendig gewesen. Die Fledermauserfassung ist somit nicht nach fachlichen Standards erfolgt. Am Waldfriedhof direkt sowie an der östlichen Bebauung wurde kein Detektor stationiert, obwohl vermutet wurde, dass gerade diese Bereiche für jagende Fledermäuse besonders attraktiv seien. Für diese Bereiche wurde bei der Transektbegehung jedoch eine hohe Fledermausaktivität festgestellt. Inwieweit das Offenland im Plangebiet genutzt wird, kann nicht geklärt werden, da hier weder Detektoren stationiert noch ein Transekt abgegangen wurde.

Die Ergebnisse lassen darauf schließen, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt wird und Leitstrukturen vorhanden sind. Quartiere innerhalb des Waldfriedhofs scheinen wahrscheinlich zu sein. Der Einschätzung des Planungsbüros kann nur bedingt gefolgt werden, wonach eine Nutzung des Plangebiets zukünftig vor allem entlang der Grenzen stattfindet und durch den geplanten Gehölzstreifen südöstlich des Plangebiets weiterhin ermöglicht wird. Ob es sich beim Plangebiet um ein essentielles Nahrungshabitat handelt, wird seitens des Planungsbüros verneint. Diese Einschätzung ist nicht ausreichend belegt, da die Fledermauserfassung nicht nach fachlichen Standards erfolgt ist. Seitens der UNB wird vermutet, dass es sich hier möglicherweise doch um essentielle Jagdhabitats handelt. Inwieweit von einer möglichen Tötung oder Schädigung von Individuen auszugehen ist, kann aufgrund der unzureichenden Erfassungsmethodik nicht abschließend beurteilt werden. Auch wenn der Bebauungsplan später nach eingehenden Untersuchungen vermutlich in einem geringeren und angepassten Ausmaß weiterverfolgt werden sollte, müssen, um eine Störung der Fledermäuse während ihrer Jagd- und Transfer-

BV: Wird berücksichtigt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Thematik wurde mittlerweile einvernehmlich zwischen dem Landratsamt Zollernalbkreis und dem beauftragten Fachbüro geklärt. Eine entsprechende Festsetzung zur Beleuchtung ist bereits im Textteil der Bebauungsplanänderung enthalten.

flüge zu verhindern, Straßen und Außengebäudebeleuchtungen zielgerichtet nach unten ausgerichtet werden. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Nacharbeiten sind auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Vögel

Den Einschätzungen der Fachplanungsbüros wird gefolgt, wonach der Eingriffsbereich ein wichtiges Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten darstellt und vor allem der Offenlandbereich bedeutsam ist. Durch das Vorhaben kommt es zur Rodung von aus naturschutzfachlicher Sicht teilweise wertgebenden Gehölzstrukturen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar zulässig. Die Gehölze sind vorher von einer fachkundigen Person auf Nester und Baumhöhlen hin zu untersuchen. Sollten Nester gefunden werden, sind diese durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen für Höhlen-, Halbhöhlen- sowie Nischenbrüter im Verhältnis 1:2 im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Fazit

Die von der Stadt bzw. von den beteiligten Fachbüros vorgelegten Unterlagen sind noch in einigen Punkten unzureichend und bedürfen der fachlichen Klärung und ggf. auch der Nachbearbeitung bzw. Nachkartierung. Alternativ muss in den oben genannten Fällen von einem "worst-case Szenario" ausgegangen werden.

Vorgesehene Auflagen - vorläufige Beurteilung

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen sowie die Baufeldbereinigung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober, zulässig.

Zur Minimierung der anlagenbedingten Störwirkung auf Fledermäuse (Irritation durch Außenbeleuchtung) sollen Beleuchtungsanlagen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Zusätzlich sollen Lampen und Leuchten

BV: Wird berücksichtigt.

Im Textteil der Bebauungsplanänderung wurde eine Festsetzung getroffen, dass Baumfällungen im Winterhalbjahr im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden müssen. Darüber hinaus wurde die Bebauungsplanänderung ein Hinweis aufgenommen, dass Nester/Baumhöhlen im Verhältnis 1:2 an geeigneter Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen sind.

BV: Wird berücksichtigt.

Die Unterlagen wurden von einem beauftragten Fachbüro überarbeitet.

BV: Wird berücksichtigt.

Eine entsprechende Festsetzung wurde im Textteil der Bebauungsplanänderung getroffen.

BV: Wird berücksichtigt.

Eine entsprechende Festsetzung wurde im Textteil der Bebauungsplanänderung getroffen.

<p>der gesamten Außenbeleuchtung (einschließlich Werbeanlagen) mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden.</p> <p>Nachtarbeiten sind zum Schutz von Fledermäusen auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.</p> <p>Nester/Baumhöhlen sind im Verhältnis 1:2 an geeigneter Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p>
--	--

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.