

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 063/2017

Stadtplanungsamt

Kleinlein, Silvia

10.04.2017

Betrifft: Bebauungsplan "Zentrum Onstmettingen/Dörfle", Albstadt-Onstmettingen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	02.05.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Onstmettingen	08.05.2017	N	Vorberatung	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
2. Dem Bebauungsplan „Zentrum Onstmettingen/Dörfle“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Zentrum Onstmettingen/Dörfle“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zentrum Onstmettingen/Dörfle“ werden als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zentrum Onstmettingen/Dörfle“,

Albstadt-Onstmettingen

– Satzungsbeschluss –

I. Sachlage

Durch die Änderung der Gebietsart „Mischgebiet“ in den derzeit rechtskräftigen Bauungsplanänderungen „Ortsmitte Onstmettingen – Teil von Flurstück 260“ von 1983, „Ortsmitte Onstmettingen“ von 1979 und „Im Dörfle“ von 2005 zu Besonderen Wohngebieten beziehungsweise zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird die Attraktivität für Wohnbebauung steigen und eine Innenentwicklung gefördert. Zudem lassen die freien Bauparzellen im Geltungsbereich der Bauungsplanänderungen „Im Dörfle“ keine andere Nutzung als Wohnen zu. Die Änderung der Gebietsart wird erforderlich, da das von der Rechtsprechung für ein Mischgebiet geforderte Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe derzeit nicht besteht und auch nicht angestrebt wird. Die Festsetzungen zur Maß der Nutzung der Bauungsplanänderung „Kirch-, Wilhelm-, Nägele-, Linkenbold- und Albert-Sauter-Straße“ von 1968 werden denen der Bauungsplanänderung „Im Dörfle“ von 2005 angepasst. Einschränkungen im Bestand gehen damit nicht einher.

Darüber hinaus führt der Bauungsplan die Festsetzungen der oben genannten Bauungsplanänderungen zusammen. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen dem Bestand angepasst und verschlankt. Die Zusammenführung mehrere Bauungspläne ermöglicht es auch, das Mosaik aus den teilweise nur noch fleckenhaft rechtskräftigen Bauungsplanänderungen zu beheben als auch keine neuen rumpfförmigen Geltungsbereiche zu schaffen. Dies macht einen neuen Bauungsplan, der über den Geltungsbereich der Bauungsplanänderung „Im Dörfle“ hinausreicht, erforderlich.

II. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes befindet sich im Ortskern von Albstadt-Onstmettingen. Begrenzt wird der Planbereich im Norden von der Linkenboldstraße, im Osten von der Albert-Sauter-Straße, im Süden von der Bebauung südlich der Unteren Kirchstraße und im Westen von der Bebauung westlich der Nägelestraße. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,65 ha.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem in der Begründung abgebildeten Lageplan entnommen werden.

III. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der Bauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006, wirksam seit 18.07.2006) entwickelt, der für den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplanes im Westen eine Mischbaufläche und im

Osten eine Wohnbaufläche darstellt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,65 ha. Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

V. Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltverträglichkeit,, Artenschutz

Umweltprüfung und Umweltbericht

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Somit sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Artengruppe Fledermäuse und Gebäudebrüter

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Artengruppen Fledermäuse sowie Gebäudebrüter durchgeführt.

Im Bereich des Geltungsbereiches lassen sich zwei Bereiche ausmachen. Ein Bereich mit älterer Bestandsbebauung und ein Bereich mit jüngerer Bauung bzw. freien Bauparzellen. Fledermäuse kommen häufiger in älterer Bestandsbebauung vor. Da auch im Bereich der älteren Bauung kein Abbruch und Neubau, aber auch keine Sanierung oder andere bauliche Veränderung in absehbarer Zeit stattfinden wird, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und zeitlichen Beschränkungen erst bei einem konkreten Vorhaben zu beachten.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die Artengruppen Fledermäuse sowie Gebäudebrüter gelangt zu folgendem Ergebnis:

Ein Gebäudeabriss ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten ohne weitere Brutkontrolle zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist ein Gebäudeabriss ab Ende der Brutzeit möglich.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände ist gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor Abbruch oder baulicher Veränderung der Fassaden der Gebäude Albert-Sauter-Str. 4 und 6 sowie Linkenboldstraße 18 eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen erforderlich.

Bei einer Entfernung von Mehlschwalbennestern oder Starenkästen sind diese in gleichem Umfang im Vorfeld der Maßnahme in der näheren Umgebung zu ersetzen. Auf den Leitfaden der Architektenkammer und des NABU „Naturschutz an Gebäuden – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“ wird

verwiesen.

Es wird auf das Blatt „Hinweise der Stadt Albstadt zum Arten- und Baumschutz i Baugenehmigungsverfahren für Bau- und Abrissmaßnahmen, sowie Umnutzung von Gebäuden / baulichen Einrichtungen (wie z.B. leerstehenden Gebäuden, Scheunen, Schuppen, Lagern, Garagen,...)“ verwiesen.