

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 130/2017

Stadtplanungsamt

Marschler, Luci

25.08.2017

**Betrifft: Kleinteilige Bebauungsplanänderung "Eisental-Blaikenstraße 6/3", Albstadt-Lautlingen
-Satzungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.09.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Lautlingen	18.09.2017	N	Empfehlung	
Gemeinderat	28.09.2017	Ö	Entscheidung	vertagt
Technischer- und Umweltausschuss	14.11.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Lautlingen	20.11.2017	N	Empfehlung	
Gemeinderat	30.11.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
2. Der Bebauungsplanänderung „Eisental-Blaikenstr. 6/3“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die Bebauungsplanänderung „Eisental-Blaikenstr. 6/3“ wird nach §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Eisental – Blaikenstr. 6/3“ 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

Haushaltsmittel 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

Beratungsfolge:

In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 12.09.2017 wurde der ursprünglichen Drucksache einstimmig zugestimmt. In der sich daran anschließenden Sitzung des Ortschaftsrats Lautlingen am 18.09.2017 wurde die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte mögliche Höhenentwicklung (zwei Vollgeschosse) hinterfragt. Aufgrund dieser Thematik wurde die für den 28.09.2017 zur endgültigen Beratung im Gemeinderat vorgesehene Drucksache von der Tagesordnung genommen und vertagt.

Mittlerweile wurde die Bebauungsplanänderung dahingehend konkretisiert, dass ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Höhe über Normal Null festgesetzt wurde.

Die überarbeitete Drucksache soll nun erneut im Technischen Ausschuss (14.11.2017), dem Ortschaftsrat Lautlingen (20.11.2017) und dem Gemeinderat (30.11.2017) beraten werden.

Inhaltliche Sachlage:

Im aktuellen Bebauungsplan ist für die Flurstücke 607 und 604/7 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Aus heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten - und insbesondere auf Grund der direkten Lage an der südlich angrenzenden Freifläche - wird das Festhalten an der öffentlichen Parkanlage für nicht mehr notwendig erachtet. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer erwünschten Nachverdichtung im Innenbereich, sollen mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung geschaffen werden. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um die Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Um die Erschließung zu sichern, soll darüber hinaus das Flurstück 635/7 als Mischverkehrsfläche festgesetzt werden.

1. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Albstadt-Lautlingen.
Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 998 m².

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 607, 604/7, und 635/7.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 634/1 (Blaikenstraße).
Im Osten: Durch die Flurstücke 635/1, 635/9, 635/2, 635/3, 635/4, 635/10 und 604/4.
Im Süden: Durch die Flurstücke 603 und 603/1.
Im Westen: Durch die Flurstücke 607/1, 633/6, 633/7, 633/83 und 633/9.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem in der Begründung abgebildeten Lageplan sowie der Anlage „A_02_räumlicher Geltungsbereich“ entnommen werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung den überörtlichen Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach §8 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde verzichtet. Die politischen Gremien wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wurde ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß §4 Abs.2 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle auf dieser Basis erworbenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Umweltprüfung und Umweltbericht

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung von 2,0 ha und 10,0 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung umfasst ca. 920 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 2,0 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§1a BauGB)

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Für einen solchen Bebauungsplan gelten gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Artenschutz, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Gebietsbeschreibung

Am 06. Juli 2017 ab 8:30 Uhr wurde eine Begehung mit einer Dauer von ca. 30 Minuten durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der Erschließungsweg zum Baugrundstück besteht aus Asphalt, die Gartenbereich auf beiden Seiten des Weges sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Das Baugrundstück befindet sich im südlichen Teilbereich der Fläche und ist eine regelmäßig gemähte Wiese, im Randbereich zu den vorhanden Gärten als Rasenfläche. Teilweise befindet sich Rasenschnittgut auf der Fläche. Aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Habitatausstattung ist keine vertiefte arten – und naturschutzfachliche Untersuchung erforderlich.

Einschätzung zum Artenvorkommen

Aufgrund der geringen Habitatausstattung kann davon ausgegangen werden, daß Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden sind und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzen vorliegt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich mittig in der Tallage, deshalb sind jeweils in Richtung West und Ost diverse Biotope und Schutzgebiete vorhanden, diese sind im Folgenden aufgeführt sowie graphisch anhand eines Übersichtsplan dargestellt:

Landschaftsschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 4.17.001 - Albstadt-Bitz

Vogelschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 7820441 - Südwestalb und Oberes Donautal

Offenlandbiotop

Biotop-Nr. 177194178714, Feldgehölz entlang der Eyach am Nordwestrand von Lautlingen

Biotop-Nr. 177194174341, Hochstaudenfluren am Sportplatz nördlich Lautlingen

Biotop-Nr. 177194174339, Feldgehölze und Baumhecke im Schönenbühl südlich von Magrethausen

Biotop-Nr. 177194174340, Feldhecken im Schönenbühl südlich von Magrethausen

Biotop-Nr. 177194174335, Magerrasen II an der Kleinshalde östlich von Lautlingen

Biotop-Nr. 177194174334, Feldhecke an der Kleinshalde östlich LautlingenFFH-

Mähwiese

MW-Nummer 6500041746120728, Mäßig artenreiche bis artenreiche Mähwiese nördlich Lautlingen, MW-

Nummer 6500041746121264, MW-Name Mähwiese östlich Ortsrand Lautlingen IV

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.