ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 131/2017
Stadtplanungsamt
Marschler, Luci
25.08.2017

Betrifft: Kleinteilige Bebauungsplanänderung "Im Weidlen", 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	

Beschlussvorschlag

1. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
2. Der Bebauungsplanänderung „Im Weidlen“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die Bebauungsplanänderung „Im Weidlen“ wird nach §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die im Textteil aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Im Weidlen“ 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
Für das noch unbebaute Flurstück 631/1 hat die Stadt Albstadt einen Bebauungsvorschlag erarbeitet, welche sich aus städtebaulicher Sicht in die Umgebungsbebauung und den gestalterischen Gesamtkontext einfügt. Für den angesprochenen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Weidlen“. Um eine Umsetzung entsprechend dem Bebauungsvorschlag zu gewährleisten und die Vermarktung der Grundstücke voranzutreiben, wird deshalb eine Bebauungsplanänderung notwendig. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer erwünschten Nachverdichtung im Innenbereich, sollen mit der Bebauungsplanänderung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

1. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Albstadt-Lautlingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 605 m².

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 631/1. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 631/23.
Im Osten: Durch die Flurstücke 631/14 (Im Weidlen).
Im Süden: Durch das Flurstück 631/1.
Im Westen: Durch das Flurstück 392.
Das Plangebiet wird nachfolgend durch die Planzeichnung dargestellt.

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 Verfahren 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. 605 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 7:45 Uhr wurde eine Begehung mit einer Dauer von ca. 45 Minuten durchgeführt.
Auf dem Grundstück befindet sich, direkt an der Straße „Im Weidlen“, ein Böschungsbereich mit Ruderalflora geprägt durch Brennesseln (Urtica dioca), vereinzelt sind Ablagen von organischem Material wie Schnittgut von Sträuchern und Rasenschnitt vorhanden.
Direkt an den Böschungsfuß anschließend ist ein dichter Gehölzaufwuchs (Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*, Gemeine Esche – *Fraxinus excelsior*,...) vorhanden, alle Stammdurchmesser liegen unter 10cm. Nisthöhlen usw. sind deshalb nicht vorhanden.
Die Baumhecke zwischen auf der östlichen Seite der Verbindungstraße zwischen Lautlingen und Margrethausen liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Aufgrund der 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 verbotstatbeständliche 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. 177194174339, Feldgehölze und Baumhecke im Schönenbühl südlich von Magrethausen
Biotop-Nr. 177194174338, Quellen im Schönenbühl südlich von Magrethausen
Biotop-Nr. 177194174336, Baumhecke an der Kleinshalde nordöstlich von Lautlingen
Biotop-Nr. 177194174337, Quellen an der Kleinshalde nordöstlich von Lautlingen
Biotop-Nr. 177194174335, Magerrasen II an der Kleinshalde östlich von Lautlingen
FFH-Mähwiese
MW-Nummer 6500041746120728, Mäßig artenreiche bis artenreiche Mähwiese nördlich Lautlingen
MW-Nummer 6500041746121214, Große Weide nördlich Lautlingen

Anhand der nachfolgenden Übersichtskarte mit Geltungsbereich und 300m Radius sind die Entfernung der einzelnen Biotope und Schutzgebiete ersichtlich.
Aufgrund der Lage am Rand des bestehenden Siedlungskörpers, sowie der westlich entlang führenden Verbindungstraße zwischen Lautlingen und Margrethausen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen:

Bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs handelt es sich nicht um geringfügige Vegetationsbestände, die Schutzzeiträume - 1. März bis 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG) sind zu beachten.

6. Schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Im Weidlen“ umfasst folgende Schritte:

Der Bebauungsplan „Im Weidlen“ beruht auf einem bestehenden Bebauungsplan, welcher erweitert werden soll. Zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen an der geplanten Wohnbebauung, soll untersucht werden, welche Schallimmissionen auf den Erweiterungsbereich einwirken.
Es wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen der Kreisstraßen K7151 und K7153 abgeschätzt (vgl. Tab. 2). Anhand der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90 [1] wurden Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum an allen Seiten des maßgebenden Baufensters ermittelt (vgl. Tab. 4). Die erhaltenen Beurteilungspegel wurden gemäß den Orientierungswerten der DIN-18005 [3] bewertet. Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet betragen bei Verkehrslärm tags 55 dB(A) sowie nachts 45 dB(A).
Durch den Straßenverkehr ergeben sich an der westlichen Seite des Baufensters Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) während des Tagzeitraums bzw. 55 dB(A) nachts. An der südlichen Seite des Baufensters werden die Orientierungswerte gemäß DIN-1800 um bis zu 5 dB(A) überschritten, an der nördlichen um bis zu 6 dB(A).
Es wurde der maßgebende Außenlärmpegel nach DIN-4109 [4] bestimmt und gemäß Tab. 8 [4] der Lärmpegelbereich sowie das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile bestimmt (vgl. Tab. 6). Gemäß Tabelle 6 liegen die Fassaden des geplanten Gebäudes gemäß DIN-4109 maximal im Lärmpegelbereich IV. Da aufgrund der geringen Betroffenheit keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll umsetzbar sind, wird auf passive Lärmschutzmaßnahmen verwiesen (vgl. Kap. 3.3).
Ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) wird empfohlen Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern diese Räume nicht durch ein weiteres Fenster auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden können (vgl. Kap. 4).