

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 181/2017

Stadtplanungsamt

24.10.2017

Betrifft: Bebauungsplan "Leimenstraße Ost", Albstadt-Tailfingen - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	14.11.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	30.11.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Dem Bebauungsplanentwurf sowie den Örtlichen Bauvorschriften „Leimenstraße Ost“ wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf sowie die Örtlichen Bauvorschriften „Leimenstraße Ost“ werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen für die Dauer eines Monats während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ausgelegt.

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

Bebauungsplan

„Leimenstraße Ost“,

Albstadt-Tailfingen

– Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss –

I. Sachlage

Anlass ist, die wohnortnahe Flächennutzung zum Bau von Gartenhäusern und Schuppen zu ordnen sowie zur Haltung von Haus- und Nutztieren zu sichern. Damit kommt die Stadt Albstadt ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, diese städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen sowie der spezifischen Nachfrage gerecht zu werden.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Um jedoch zukünftige Ausnahmen und Befreiungen von planungs- und baurechtlichen Festsetzungen zu vermeiden und zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist es vorgesehen, die Festsetzungen in Teilen entsprechend anzupassen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nötig.

II. Angaben zum Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet „Leimenstraße Ost“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Albstadt-Tailfingen. Der räumliche Geltungsbereich schließt im Westen die Leimenstraße ein. Im Norden wird das Gebiet von Laubwald eingeschlossen, während sich im Osten großflächige Heideflächen mit verschiedenen Gehölzstrukturen an das Gebiet anschließen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Westen die bereits bestehende Wohnbebauung der ursprünglichen Bebauungsplangebiete. Der östliche Bereich wird von den zugehörigen Hausgärten sowie zwei Grünflächen eingenommen. Östlich des Geltungsbereichs liegt in einer Entfernung von ca. 500 m ein Skihang mit Bikepark. Das Plangebiet befindet sich in einem deutlich nach Westen geneigten Gelände auf einer Höhe von ca. 840 m ü. NN.

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

III. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Albstadt/Bitz weist für den westlichen Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen im Bestand aus. Der südöstliche Bereich ist als geplante Wohnbauflächen und der nordöstliche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit weitgehend dem Inhalt der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entwickelt sich aus diesem. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah im Rahmen der Fortschreibung berichtigt.

Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist daher nicht erforderlich.

IV. Verfahren

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

V. Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltverträglichkeit, Artenschutz

Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope, Mensch/Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter erhoben und bewertet. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Planintern erfolgen Eingriffsminderungen durch den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial, die Wiederverwendung des Aushubs auf den Grundstücksflächen und die Reduzierung der Arbeitsstreifen auf das notwendige Maß. Zudem wurde der Erhalt der geringfügig in den Planbereich hineinragenden Magerrasenfläche des nach § 33 NatSchG BW geschützten Biotops „Magerrasen beim Schloß O Tailfingen“ (Biotop-Nr. 277204174643) durch eine festgesetzte Pflanzbindung gesichert.

Durch die vorgeschlagene gebietsexterne Ausgleichsmaßnahme (Entwicklung eines standortgerechten, naturnahen Buchenwaldes) kann der Eingriff in die erheblich betroffenen Schutzgüter Boden und Biotope ausgeglichen werden.

Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Ortsbesichtigungen erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach 4 Jahren sowie nach weiteren 8-10 Jahren durchgeführt, um ggf. unvorhergesehene Entwicklungen frühzeitig erkennen und gegensteuern zu können.

Natura 2000-Vorprüfung

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt. Die Natura 2000-Vorprüfung ergab, dass durch die Vorhabensrealisierung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des naheliegenden Natura 2000-Gebiets zu erwarten sind.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Leimenstraße Ost“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Fledermäuse sowie die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungs- und Gebäudeabrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab November erfolgen. Zudem ist die Durchführung von Gebäudeumbau- und Abrissarbeiten ausschließlich während der Abwesenheit von Fledermäusen erlaubt. Aus diesem Grund muss an den betroffenen Gebäuden vorab eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft werden. Die

Maßnahmen stehen im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Die Maßnahmen müssen über eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung 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 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch Eintragungen im Bebauungsplan.

Fazit: Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in der Gesamtheit der Schutzgüter ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Schutzgüter bestehen.