Begründung **Vorentwurf**

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz

Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechend dem Bebauungsplan „Rossental“

Stadt Albstadt, Stadtteil Truchtelfingen, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Änderung des Flächennutzungsplans

3. Angaben zum Plangebiet

4. Umweltverträglichkeit

5. Hinweise

Anlagen

Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung „Rossental“ vom 15.03.2018 (Anlage 1)
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Natura2000-Vorprüfung vom 05.05.2015 (Anlage 2)
Schallschutznachweis für die Bebauungsplanänderung „Rossental“ vom 19.05.2015 (Anlage 3)

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz beabsichtigt mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans die Anpassung der ausgewiesenen Bauflächen an die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Rossental“. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Das Bauleitplanverfahren zur Bebauungsplanänderung „Rossental“ wurde bereits durchgeführt und die Bebauungsplanänderung in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 15.03.2018 als Satzung beschlossen.

Ziel der Stadt Albstadt ist es die dauerhafte Existenz ansässiger Firmen an bewährten Standorten zu gewährleisten, indem sie entsprechende Expansionsmöglichkeiten eröffnet. Mit der Bebauungsplanänderung "Rossental" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Erweiterungen der Firma Karl Küfner GmbH & Co. KG. geschaffen. Innerhalb des Plangebiets In der Rossentalstraße in Albstadt-Truchtelfingen befinden sich deren Produktions- und Verwaltungsgebäude. Bei dem Unternehmen handelt es sich um einen Betrieb mit langjähriger Tradition sowie einen Markt- und Technologieführer im Sieb-, Filter- und Webeblätterbereich. Als Voraussetzung um am Standort in der Rossentalstraße weiterhin produzieren zu können und den ständig wachsenden Anforderungen an die Produkte gerecht zu werden, sind zusätzliche Erweiterungen in den kommenden Jahren notwendig. Diese Erweiterungen sollen in Richtung Osten, hin zur Rossentalschule, erfolgen.

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung „Rossental“ (Satzungsbeschluss am 15.03.2018).
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (rechtswirksam seit 18.07.2016) ist diese Fläche als gemischte Baufläche und zu Teilen als landwirtschaftliche Fläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule) ausgewiesen.

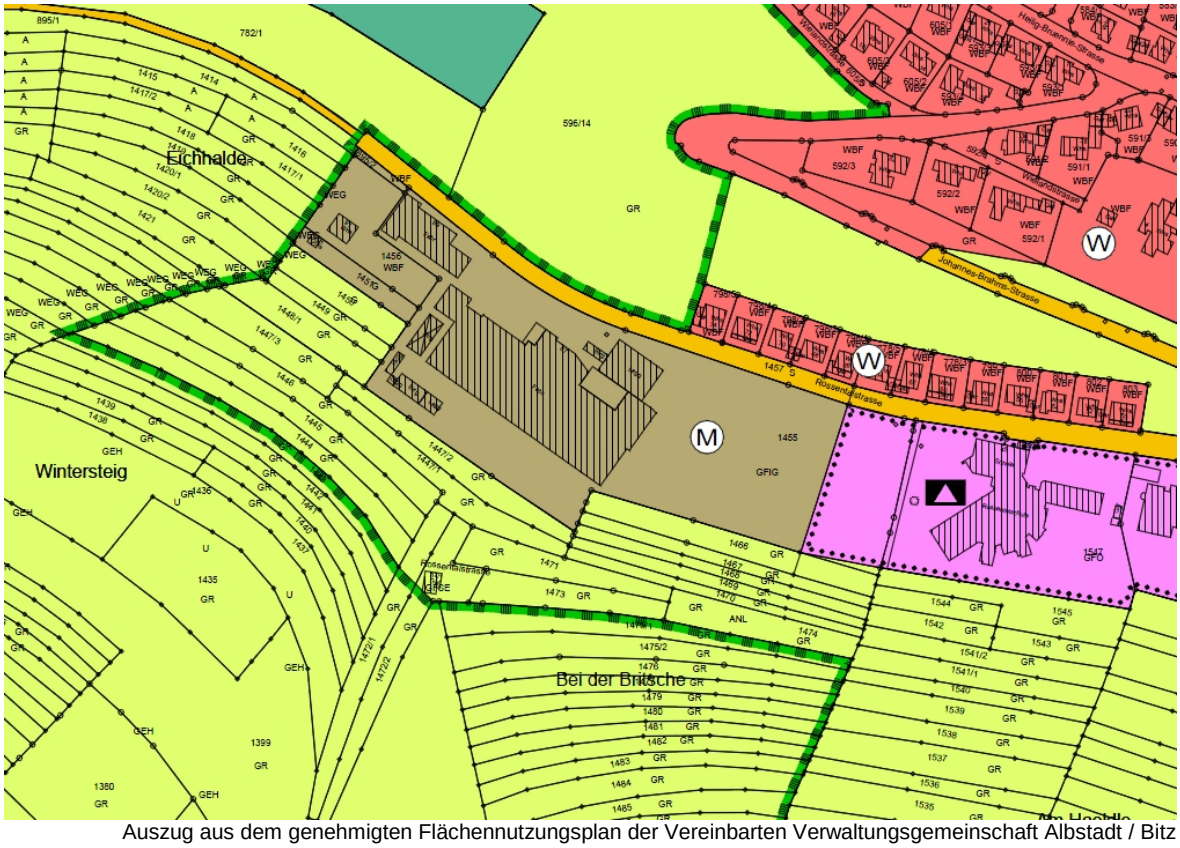
Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden insgesamt ca. 2,14 ha gemischte Bauflächen, ca. 0,27 ha Flächen für den Gemeinbedarf und ca. 0,42 ha landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt.

3. Angaben zum Plangebiet

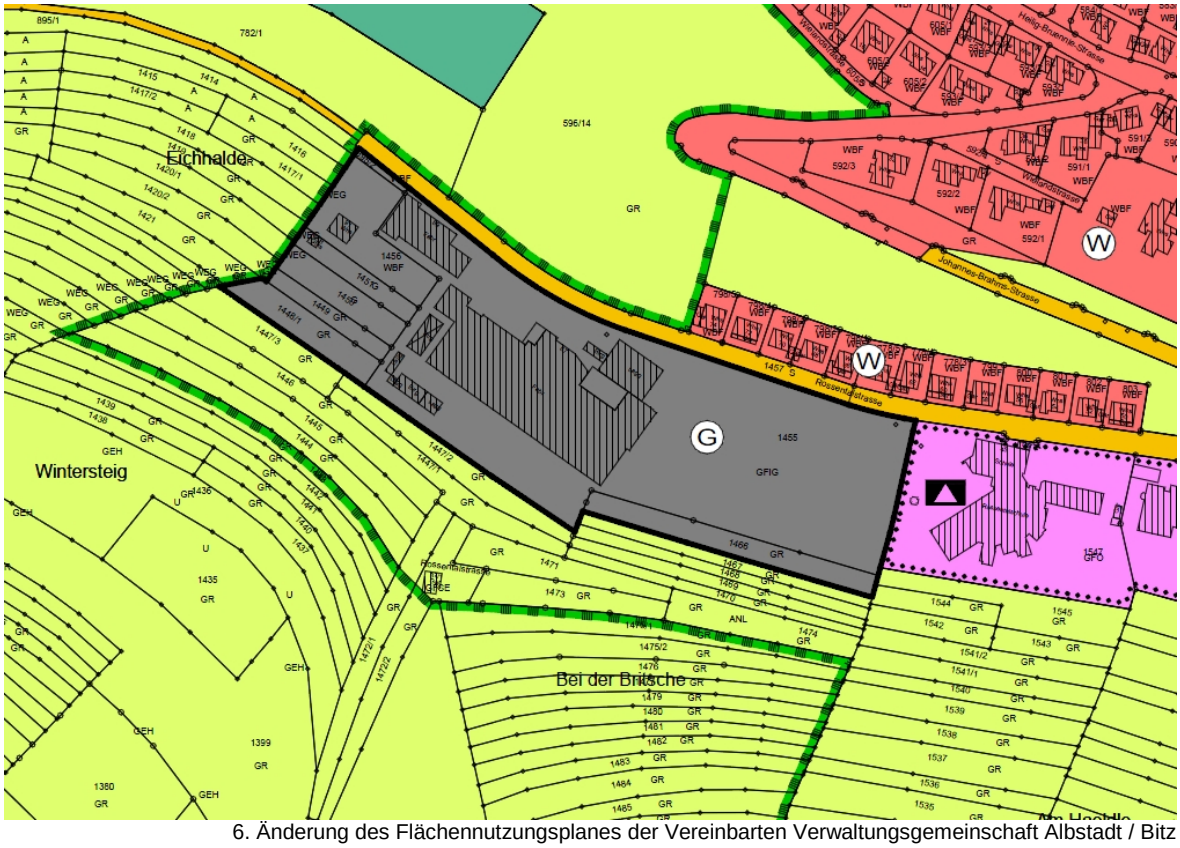
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Albstadt-Truchtelfingen. Es ist von der Rossentalstraße erschlossen. Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befinden sich die Rossentalschule sowie Kindergärten. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an das Plangebiet an.

Innerhalb des Gebiets befindet sich das Wohngebäude des Betriebsinhabers, welches von Bäumen umgeben ist. Im Osten des Plangebiets befinden sich die Fabrikhalle und weitere Betriebsgebäude.
Das Gelände des Plangebiets fällt nach Osten und nach Süden hin leicht ab. Nördlich der Rossentalstraße steigt das Gelände stark an.
Angrenzend befinden sich verschiedene Schutzgebiete. Nördlich der Rossentalstraße bestehen ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Waldbiotop. Südlich des Plangebiets befinden sich ein Vogelschutzgebiet und das Landschaftschutzgebiet.

Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 895/2, 1456, 1451, 1450, 1449, 1448/1, 1455, 1466 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,83 ha.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz
(rechtsverbindlich seit 18.07.2006)



6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Umweltbericht / Artenschutz

Ein Umweltbericht wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rossental“ erstellt und ist beigefügt (Anlage 1).

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Anlage 2) wurden Vögel, Fledermäuse sowie sonstige Artengruppen und besonderes geschützte Tier- und Pflanzenarten geprüft. Der Gehölzbestand im Westen des Plangebiets bleibt weitestgehend erhalten (Sicherung durch Pflanzbindung). Somit sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Das Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal (SPA 7820441) grenzt im Süden an das Plangebiet an. Entsprechend der Natura 2000-Vorprüfung (Anlage 2) hat das Vorhaben keine Auswirkung auf besonders oder streng geschützte Arten. Es sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen.

4.2 Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rossental“ wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 durchgeführt. Das Ergebnis ist im Schallschutznachweis für die Bebauungsplanänderung „Rossental“ (Anlage 3) zu entnehmen.

Um planerisch sicherzustellen, dass Belästigungen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung im Norden und der Schule im Osten durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind, sind in der Bebauungsplanänderung „Rossental“ Emissionskontingente LEK festgesetzt.
Diese Emissionskontingente wurden so dimensioniert, dass an den maßgebenden Einwirkungsbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie eingehalten werden. Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

5. Hinweise

Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Hochwasser
Im Bereich des Plangebiets kann es bei Starkregenereignissen und heftigen Tauwetterlagen zu Überflutungen kommen. Für bauliche Anlagen ist daher ein geeigneter Objektschutz gegen Überflutungen vorzusehen.

Artenschutz
Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Reutlingen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister