

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

- 1. Bebauungsplanentwurf „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“**
- 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“**

Stadt Albstadt, Stadtteil Ebingen

Der Gemeinderat der Stadt Albstadt hat am 29.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“, Albstadt-Ebingen, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Chemnitzer Straße / Lerchenstraße / Skilift“, Albstadt-Ebingen, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die südliche Lerchenstraße mit den Wohnbaugrundstücken östlich davon zwischen der Riedstraße bis Degerwandstraße, die gewerblich genutzten Grundstücke südlich der Chemnitzer Straße sowie die Gebäude und Nebenanlagen des Skilifts Ebingen am südlichen Ende der Lerchenstraße. Südlich der Chemnitzer Straße hat ein bestehender Betrieb konkrete Erweiterungsabsichten. Daher ist vorgesehen hier die bebaubaren Grundstücksflächen nach Westen zu erweitern. Erweiterungsabsichten bestehen auch für den Skilift der WSV Ebingen e.V.. Hier ist vorgesehen das bestehende Gebäude mit einem Lager und einer Garage als Anbauten zu ergänzen. Auch ist vorgesehen den bestehenden Parkplatz in der Chemnitzer Straße, der dem Skiliftbetrieb zugeordnet wird, nach Süden an das Ende der Lerchenstraße zu verlegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insgesamt Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in Albstadt-Ebingen, entlang der südlichen Lerchenstraße. Es umfasst die Wohnbaugrundstücke östlich der Lerchenstraße, die gewerblichen Grundstücke zwischen der Lerchen- und Chemnitzer Straße sowie die Gebäude des Skilifts Ebingen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2010 (teilweise); 2080 (teilweise); 2128/8; 2128/9; 2130 (teilweise); 2134/3; 2134/4; 2135; 2135/1; 2135/2; 2135/3; 2135/5; 2140/4; 2140/5; 2140/6; 2143; 2145 (teilweise); 2146; 2146/1; 2146/3; 2148; 2148/6; 2150; 2152; 2171/1; 2171/2; 2171/3; 2171/4; 2171/5; 2171/6; 2171/7; 2173 (teilweise); 2174; 2175; 2176; 2176/1; 2177; 2178; 2179; 2210 (teilweise); 2246 (teilweise) und 2246/2.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 4,61 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 29.09.2022.

Öffentliche Auslegung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 10.10.2022 bis Freitag, dem 11.11.2022,

je einschließlich, im Technischen Rathaus Tailfingen, Am Markt 2, 72461 Albstadt-Tailfingen, Stadtplanungsamt, 1. Stock, im Verbindungsflur zwischen Technischem Rathaus und dem Dienstleistungszentrum, während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Der barrierefreie Zugang zum Verbindungsflur zwischen Technischem Rathaus und dem Dienstleistungszentrum ist über die Adlerstraße 14 möglich.

Die auszulegenden Bebauungsplanunterlagen sind zusätzlich im oben angegebenen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Albstadt (<https://www.albstadt.de/>) unter der Rubrik „Öffentlichkeitsbeteiligung“ eingestellt und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Fritz&Grossmann, Umweltplanung GmbH, vom 29.09.2022

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) die für die Abwägung relevanten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) schreibt § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind vor allem die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den genannten Umweltbelangen.

- Umweltbelang Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dauerhafte Beanspruchung einer Wiese mit Anteilen an Fett- und Magerwiese, sowie die angrenzenden Saumstrukturen mit Schlehengebüsch, Himbeergestrüpp und je nach Baubedingungen auch Teile des Feldgehölzes. Infolge des Lebensraumverlustes ergeben sich für alle betroffenen Biotoptypen erhebliche Beeinträchtigungen.

Gebüschstrukturen nördlich des Wirtschaftsweges dienen der Haselmaus als Quartierlebensraum und stellen in Verbindung mit weiteren Gehölzstrukturen am Waldrand eine wichtige Leitlinie für Fledermäuse dar.

Verschiedene Strukturen innerhalb des Plangebiets dienen verschiedenen Vogelarten (z.B. Haus- und Feldsperrling) als Brutlebensraum. Weitere Bruträume für die Zweig- und Höhlenbrüter liegen im Bereich der Gehölz- und Gebüschstrukturen entlang des Wirtschaftsweges.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet, werden infolge der baulichen Erschließung und anschließenden Nutzung des Gebiets ausschließlich Beeinträchtigung mit einer untergeordneten Störwirkung erwartet.

Durch die planinterne Eingrünungsmaßnahme können die Eingriffsfolgen zwar etwas minimiert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Es werden planexterne Kompensationsmaßnahmen notwendig.

- Umweltbelang Boden

Versiegelungen ergeben sich im Rahmen der weiteren Bebauung der Grundstücke und infolge der Einrichtung der öffentlichen Erschließungswege. Die Versiegelung natürlicher Böden führt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad zu starken Beeinträchtigungen bzw. zum vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Dadurch ergeben sich Auswirkungen mit einem hohen bis sehr hohen Beeinträchtigungsmaß. Für alle Bodenflächen, die teilversiegelt oder überbaut werden ergibt sich ein erheblicher Eingriff in den Umweltbelang. Die unversiegelten Bereiche des Plangebiets können durch Bodenverdichtungen und Einträge bodengefährdender Stoffe beeinträchtigt werden. Im Falle von Schadstoffeinträgen in den Boden kann es zu Umweltauswirkungen mit einem potenziell hohen Beeinträchtigungsmaß kommen. Bei den im Plangebiet anstehenden Lehmböden handelt es sich um einen Boden mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung.

Die zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes festgesetzten Maßnahmen, wie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können den Eingriff in den Umweltbelang Boden reduzieren. Die Erheblichkeit des Eingriffes insgesamt bleibt jedoch bestehen. Es sind schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen notwendig.

- Umweltbelang Wasser

Temporär erhebliche Beeinträchtigungen mit hohem ökologischem Risiko können durch Unfälle und unsachgemäße Handhabung von wassergefährdenden Stoffen sowie durch Schadstoffeinträge aus Transport- und Baustellenfahrzeugen entstehen.

Die im Plangebiet vorgesehene Überbauung und Versiegelung führt in den betroffenen Bereichen zu einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss sowie zu einer Verminderung der Wasserrückhaltung und der Grundwasserneubildung. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert werden, nur im Falle, dass dies nachweislich nicht möglich ist, darf das nicht verschmutzte Niederschlagswasser

alternativ dem Kanalsystem zugeführt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, entstehen bei der vorliegenden geologischen Formation keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Beeinträchtigung des Oberflächen Gewässers Riedbach und des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmiechatal“ ist auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

- Umweltbelang Luft / Klima

Durch die Realisierung der Planung geht eine unbebaute Fläche als Kaltluftproduzent verloren. Das anteilige Leistungsvermögen der Eingriffsfläche an der Kaltluftentstehung ist im Hinblick auf die Größe des Einzugsgebiets eher gering. Zudem wird die Überplanung der kaltluftproduzierenden Offenlandfläche für die nahegelegenen Siedlungsbereiche nur untergeordnet spürbar werden. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden in ihrer Gesamtwirkung als mittel eingestuft. Der Eingriff ist für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss als unerheblich zu bewerten.

Die Realisierung des Vorhabens führt, wenn nicht vermeidbar zu einem Verlust von Gehölz- und Gebüschstrukturen nördlich des Wirtschaftsweges. Diese sollen im Falle einer Nichterhaltung nachgepflanzt werden. Die sich infolge dieses Verlustes ergebenden Beeinträchtigungen für die Luftregeneration, den Immissionsschutz und die Klimapufferung sind als gering zu bewerten. Der Eingriff ist als unerheblich einzustufen.

- Umweltbelang Landschaft

Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes wird eine bereits durch die bestehende Bebauung vorbelastete Nutzfläche landschaftlich überprägt. Mit der baulich-technischen Überprägung des geringen (bebaute Flächen) bzw. mittleren (Offenland) Landschaftsbereiches ergeben sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit einem geringen Beeinträchtigungsmaß.

Weitere Beeinträchtigungen für das Landschaftserleben ergeben sich durch betriebsbedingte Störeinflüsse. Die Art und Intensität der betriebsbedingten Störwirkungen, dürfte vergleichbar mit der bereits bestehenden Nutzung sein, sich jedoch durch die Erweiterung des Gewerbegebietes geringfügig erhöhen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebietseingrünung können die Eingriffe in das Landschaftsbild in ihrer Gesamtwirkung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- Umweltbelang Fläche

Die im Plangebiet vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes führt zur Inanspruchnahme von ca. 0,8 ha unbebauter Fläche im Außenbereich. Bei maximaler Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts können je nach geltender Grundflächenzahl 60 % bis 80 % des Plangebiets überbaut bzw. versiegelt werden. Damit verursacht der Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigung in Landschaft und Naturhaushalt.

Die Wiesenflächen dienen in ihrer Funktion als Landwirtschaftsfläche in erster Linie der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Nach den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen wird das Plangebiet von den vorkommenden Arten vor allem als Nahrungshabitat genutzt, welches jedoch nicht essentiell ist. Der Gebüsch- und Gehölzstreifen angrenzend an den Wirtschaftsweg ist als Lebensraum für Haselmäuse von wichtiger Bedeutung.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an bestehende Bebauung an und fügt sich somit gut in seine Umgebung ein. Aufgrund der angrenzenden Lage kommt es zu keiner weiteren Zersiedelung der Landschaft.

- Umweltbelang Mensch

Der Teilbelang Wohnen kann im Wesentlichen durch Emissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bautätigkeiten entstehen sowie durch den Betrieb des Gewerbegebietes. Die Bauarbeiten sind aber von begrenzter Dauer, von einer dauerhaften Beeinträchtigung durch Emissionen ist demnach nicht auszugehen. Allerdings können sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die dadurch bedingten Emissionen erhöhen.

Der Teilbelang Erholung kann, wie der Teilbelang Wohnen, durch die bau- und betriebsbedingten Emissionen beeinträchtigt werden. Die Veränderung des Landschaftsbildes hat durch die bereits bestehende Bebauung nur sehr geringen Einfluss auf die Erholungsqualität.

Die vom Vorhaben ausgehenden baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt und finden nur Werktags, d. h. zu Zeiten geringer Frequentierung der Umgebung durch Erholungssuchende statt. Betriebsbedingte Emissionen werden sich aufgrund der geringfügigen Erweiterung nur geringfügig erhöhen.

Der im Plangebiet bestehende Skilift wird durch den Bebauungsplan erweitert, dies wird sich positiv auf den Erholung- und Freizeitcharakter des Gebietes auswirken.

- Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

- Kompensationsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen planexternen Kompensationsmaßnahmen, wie Herstellung eines Magerrasens (K1), Entwicklung von magerem Grünland durch Extensivierung und Verbesserung der Bodenfunktion (K2) sowie Gestaltung eines naturnahen Waldtraufs aus einheimischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung (K3) kann der erhebliche Eingriff in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser umweltbelangübergreifend ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i), j) und 1a BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;
- j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Fritz&Grossmann, Umweltplanung GmbH, vom 29.09.2022

- Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Fledermäuse, Haselmaus, europäische Vogelarten, Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung, Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Minimierung der anlagenbedingten Störwirkung, Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept, funktionserhaltenden Maßnahmen

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 29.09.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Immissionsschutz, Gewerbe, Straßenverkehr, Lärmpegelbereiche
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Stellungnahmen des Landratsamts Zollernalbkreis – Bauen und Naturschutz, Hirschbergstraße 29, 72336 Balingen, vom 06.05.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Grundwasserschutz, Bodenschutz, Oberirdische Gewässer, Abwasserbeseitigung, Immissionsschutz
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Stellungnahmen des Landratsamts Zollernalbkreis – Bauen und Naturschutz, Hirschbergstraße 29, 72336 Balingen, vom 16.05.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Artenschutz, Bodenschutz, Waldabstand, Waldumwandlung
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, Albstraße 5, 79104 Freiburg i. Br., vom 04.05.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Baugrund, Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahme des Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion, Bertoldstraße 43, 79098 Freiburg i. Br., vom 20.05.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Waldumwandlungserklärung, forstrechtlicher Ausgleich
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstraße 48, 72072 Tübingen, vom 19.04.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Kulturdenkmal, archäologische Funde und Befunde
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich **11.11.2022**, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Stadt Albstadt (Anschrift siehe oben) vorbringen oder schriftlich an die Stadt Albstadt richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens.

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Albstadt:

Montag bis Freitag	von 8:00 bis 11:30 Uhr.
Donnerstag	zusätzlich von 15:30 bis 18:00 Uhr.

Albstadt, den 29.09.2022

gez.
Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister