ALLENSBACH
am Bodensee

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 4. November 2020

Sitzungsvorlage

TOP 6 Bebauungsplan „Breite“ Kaltbrunn-Sachstandsbericht

Vorberatung:	-
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	Ende 2019 bis Mitte 2021

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (21.07.2020):
Auswahl Planungsentwurf zur Vorbereitung der Unterlagen für die Offenlage

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
-

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz

Beschreibung der Haushaltssituation:
Allgemeine Planungsmittel im Haushalt 50.000,00 €

Beschlussvorschlag

-

Beschlussinformationen

☐Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme

☒Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark

☐Befangenheit:

Anlagen: 1. Aufstellung zeitlicher Ablauf, 2. letzter Planentwurf Stand 01.07.2020, 3. Auszug §33a NatschG BW, 4. Abgrenzung FFH-Mähwiese, 5. Streuobstbestand

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplangebiet „Breite“ in Kaltbrunn gefasst. Das Plangebiet zur Ausweisung des Wohngebiets befindet sich im südwestlichen Radbereich von Kaltbrunn und nördlich der Wiesenstraße.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Weide). Im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 543 und 544 befindet sich hier eine FHH-Mähwiese. Es wird ergänzend auf Anlage 4 verwiesen. Im westlichen Randbereich der Fläche ist auf den Grundstücken Flst.Nrn. 544, 560/1 und in Teilen 543 zudem ein Streuobstbaumbestand vorhanden. Es wird ergänzend auf Anlage 5 verwiesen.

Die Aufstellung des Plangebiets erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

Herr Architekt Wieser vom gleichnamigen Planungsbüro wurde von der Gemeinde mit der Planung beauftragt und hat in der Gemeinderatssitzung am 26.05.2020 verschiedene Planungsvarianten einer möglichen Bebauung des Plangebiets vorgestellt.

Nach Vorberatung im Technischen Ausschuss wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.07.2020 ein Planungsentwurf des Büros Wieser ausgewählt und die Verwaltung beauftragt hierzu die Unterlagen für die Offenlage hierzu vorzubereiten.

Im Rahmen des § 13b BauGB bedarf es keines Umweltberichts und insbesondere keines Ausgleichs etwaiger Eingriffe in naturschutzrechtlicher Schutzgüter. Jedoch sind die Eingriffe in naturschutzrechtliche Schutzgüter zu erheben und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Weiter ist neben dem Biotopschutz, § 33 NatschG BW, auch der Artenschutz, § 44 BNatschG, zu beachten.

Zum 31.07.2020 ist zudem § 33a NatschG BW in Kraft getreten, wonach die Umwandlung von Streuobstwiesen von mehr als 1.500m² Grundfläche einer naturschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Es wird hierzu ergänzend auf Anlage 3 verwiesen.

Es wurden verschiedene Büros und Fachgutachter beauftragt die hier relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Themen abzuarbeiten. Im Einzelnen sind dies das Büro Seeconcept zur Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung, das Büro Straub zur Erstellung eines FFH-Mähwiesen-Fachgutachtens, einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu Vögel, sowie einer naturschutzfachlichen Aussage zum Biotopverbund, sowie Herr Klaus Heck mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu Fledermäusen.

Die im Plangebiet vorhandene FFH-Mähwiese mit ca. 3000m² kann mit Schaffung einer entsprechenden Ersatzfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 556 ausgeglichen werden. Es bedarf hierfür eines Antrags auf Grünlanderneuerung, sowie einer fachgerechten Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche. Hierfür ist das Mahdgut von der bisherigen FFH-Mähwiese vorgesehen. Die Entwicklung der Mähwiese muss durch Monitoring 10 Jahre begleitet werden.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung soll für den im Plangebiet vorhandenen Biotopverbund ein Ersatz geschaffen werden. Hierzu finden derzeit noch Abstimmungsgespräche zwischen dem Landratsamt Konstanz, dem Büro Straub, Herrn Wieser und der Gemeinde Allensbach statt.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz finden noch weitere Untersuchungen durch Herrn Heck hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten (Fledermäusen) statt. In Abstimmung mit dem Büro Wieser und der Gemeinde Allensbach werden geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hierzu festgelegt um einem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatschG auszuschließen.

Gleiches ist bereits im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Vogelarten durch das Büro Straub bereits erfolgt.

Da der spezielle Artenschutz hier insbesondere in engem Zusammenhang mit dem vorhandenen Streuobstbaumbestand als Biotopverbundelement steht sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hier aufeinander abzustimmen.

Zudem wird gerade noch mit dem Landratsamt Konstanz und dem Regierungspräsidium Freiburg abgeklärt, ob und wie die Verpflichtung zum Erhalt von Streuobstbeständen nach § 33a NatschG BW im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB zu berücksichtigen ist. Zur Klärung wird am 03.11.2020 ein gemeinsamer Besprechungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Baurechtsbehörde stattfinden.

Anlage 1

Bisheriger zeitlicher Ablauf zum Bebauungsplan Breite

05/18-07/19
Grundstücks-
Verhandlungen

26.08.18
Beauftragung
Seeconcept
artenschutzr.
Einschätzung

02.10.18
Artenschutz-
Einschätzung
Seeconcept

24.09.19
Aufstellungs-
beschluss

17.02.20
Planungs
auftrag
Büro Wieser

21.01.20
Vergabe Tiefbau-
planung
und Erschließungs-
planung
Büro Reckmann
und Büro IRB

28.01.20
Auftrag
Büro Straub

14.05.20
Mähwiesen-
Fachgutachten
Gutachtl. Stellgn.
Ersatzmaßnahmen
Biotopverbund,
spez. Artenschutz
(Vögel), Streuobst-
bestand von Büro
Straub

21.07.20
Auswahl
Planungs-
Entwurf

31.07.20
Inkrafttreten
§ 33a NatschG
BW
GBL S. 651
vom 23.07.20

07.08.20
E-Mail
Aufforderung
LRA KN
Prüfbogen zur spez.
artenschutzr. Prüfung
zu Vögel und Fledermäusen
saP-Prüfbogen

20.08.20
E-Mail
LRA KN
wg. § 33 a
NatschG BW
- Rückfrage
Verhältnis zu
§ 13b BauGB
-akt. Anfrage
bei RP hierzu
über LRA KN

24.08.20
Auftrag an
Herr Heck zu
spez. Artenschutz
(Fledermäuse)
nach Anfrage
vom 20.08.20
und gemeinsamer
Besprechung am
24.08.20

Anlage 2

Bisheriger Planungsentwurf Bebauungsplan Stand 01.07.2020

Anlage 3

Naturschutzgesetz

Teil 4 - Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§§ 22 - 38)

Abschnitt 1 - Biotopverbund, geschützte Teile von Natur und Landschaft, gentechnisch veränderte Organismen (§§ 22 - 35)

§ 33a
Erhaltung von Streuobstbeständen

(1) Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1 500 m2 umfassen, sind zu erhalten.

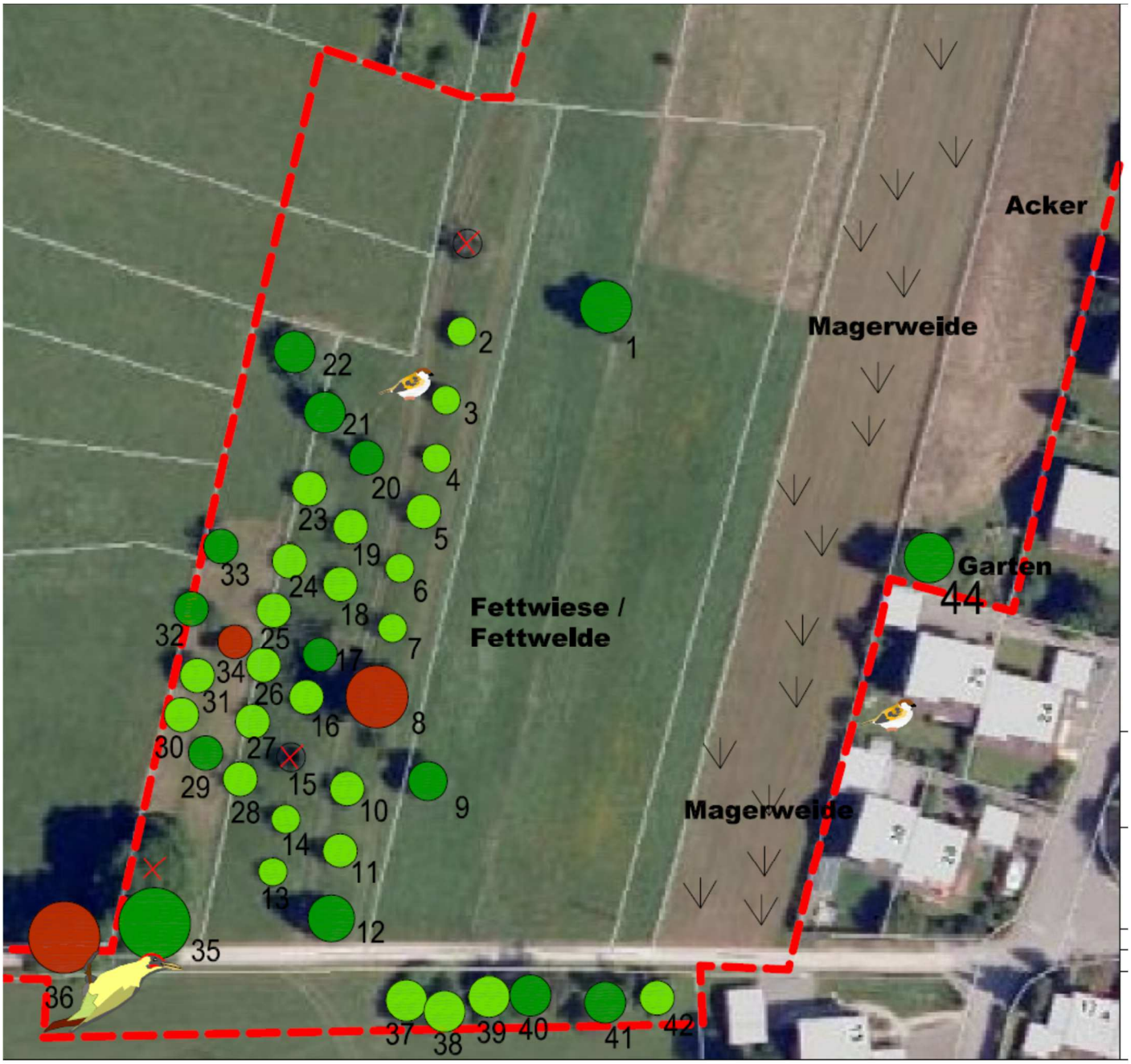
(2) [1]Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. [2]Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. [3]Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.

(3) [1]Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 sind auszugleichen. [2]Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.

Vorschrift eingefügt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. S. 651), in Kraft getreten am 31.07.2020.

Abgrenzung FFH-Mähwiese (grau)

Anlage 4

Streuobstbaumbestand und weitere Habitatstrukturen

Anlage 5