



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8034/3		Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	02.10.2019
Gremium GR	Datum 17.10.2019	Behandlungszweck/-art Entscheidung	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:			

Beschlussvorlage

Wohnbaulandentwicklung

hier: Auswahlentscheidung neues Wohngebiet

I. Beschlussantrag

Um Beratung der weiteren Vorgehensweise und, sofern möglich, um Festlegung auf ein weiter zu verfolgendes Baugebiet wird gebeten.

II. Finanzielle Auswirkungen

-

III. Sachverhalt

Mitte des Jahres 2018 hatte sich der Gemeinderat in seiner Entscheidungsfindung zum Thema Wohnbaulandentwicklung mithilfe einer Vielzahl von Rückmeldungen aus der Bürgerschaft und anhand von harten Ausschlusskriterien (z.B. ungeeignete Topografie oder Geologie) auf 4 potenzielle Gebiete verständigt, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauland vorgesehen sind und weiter untersucht werden sollten.

Hierbei handelte es sich um folgende Gebiete:

- Kühsteiggasse
- Oberer Wolfgarten II
- Vor Buchhalden
- Hinter der Ziegelhütte

Aufgrund der Grundstückssituation konnte das Gebiet „Hinter der Ziegelhütte“ gesondert betrachtet und weiterverfolgt werden. Hier wurde in der Gemeinderatssitzung vom September bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst.

Die verbliebenen drei Gebiete sollten daraufhin näher auf ihre Eignung zur Entwicklung als Wohngebiet geprüft werden. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde hierzu mit Datum vom 22.05.2018 mit einer Wirtschaftlichkeitsanalyse beauftragt. Hierfür waren zunächst einmal ein Erschließungskonzept und eine erste Grobkostenschätzung zu erarbeiten. Diese Leistungen wurden mit Zustimmung des GR in seiner Sitzung am 18.10.2018 an die KMB Plan Werk Stadt GmbH, Ludwigsburg vergeben.

Um der KMB realistische Geltungsbereiche zur Bearbeitung an die Hand zu geben, nahm die Verwaltung Kontakt mit dem Regionalverband Neckar-Alb auf, um die Möglichkeiten einer im Vergleich zum Flächennutzungsplan vergrößerten Abgrenzung des Gebiets „Vor Buchhalden“ (siehe GR-Vorlage Nr. 8034/3-3 und 8034/3-4 öff) abzuprüfen. Die gewünschte Erweiterungsfläche liegt danach laut Regionalplan im Bereich eines Regionalen Grünzugs (Vorbehaltsgebiet) sowie in einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). Diesbezüglich muss auf Bebauungsplanebene eine sorgfältige Abwägung der entsprechenden Belange stattfinden, eine entsprechend vergrößerte Realisierung des Gebiets scheint aber nicht unmöglich.

Des Weiteren wurde angesichts der bekannten Schutzgebietskulisse im Bereich „Kühsteiggasse“ gemeinsam mit der KMB das Gespräch mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamts Reutlingen gesucht. Hierbei wurde deutlich, dass von Seiten der UNB maximal eine einreihige Bebauung im Gebiet „Kühsteiggasse“ unterstützt werden könnte. Offen blieb zunächst die Frage, wie verfahrenstechnisch mit dem rechtsgültigen Vogelschutzgebiet in diesem Bereich umgegangen werden könnte. Es wurde hingegen dringend empfohlen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Bereiche „Kühsteiggasse“ und das direkt angrenzende Gebiet „Oberer Wolfgarten II“ durchzuführen. Hierzu wurde das Büro Menz Umweltplanung, Tübingen beauftragt, welches im Frühjahr und Sommer 2019 entsprechende Gebietsbegehungen und Kartierungen vornahm. Um ein vollständiges Bild zu erhalten, gab die Verwaltung für das Gebiet „Vor Buchhalden“ zusätzlich noch eine abgeschwächte Variante der artenschutzrechtlichen Prüfung (sogenannte Habitatpotenzialanalyse) beim Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen in Auftrag.

Eine ausführliche schriftliche Ausarbeitung zu den Gebieten „Kühsteiggasse“ und „Oberer Wolfgarten II“ liegt noch nicht vor. Die Ergebnisse der Kartierung wurden jedoch bereits in einem gemeinsamen Besprechungstermin erörtert. Sie finden Sie im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

1. Kühsteiggasse

- Hauptsächlich Streuobstbestand
 - Essentielles Jagdgebiet der europarechtlich streng geschützten und landesweit stark gefährdeten Fledermausarten Bechsteinfledermaus und Breitflügelfledermaus.
 - Im Gebiet sind 2 FFH-Mähwiesen der Kategorie B vorhanden.
 - Liegt vollständig im Bereich des Vogelschutzgebiets "Mittlere Schwäbische Alb".
 - Vorkommen des im Vogelschutzgebiet ausdrücklich geschützten und landesweit gefährdeten Halsbandschnäppers im Gebiet mit 3 Brutpaaren. Das gesamte Gebiet ist als Lebensstätte der Art zu betrachten.
 - Vorkommen weiterer wertgebender Brutvogelarten der Streuobstwiesen.
- ➔ Für eine bauliche Entwicklung im Schutzgebiet wären daher aufwändige und langwierige Ausnahmeverfahren, ggf. bis zur Ebene der Europäischen Union, notwendig. Unterstützung der UNB hierbei fraglich.
- ➔ Eine bauliche Entwicklung erscheint unrealistisch.

2. Oberer Wolfgarten II

- Gemischtes Grünland, Streuobstbestand und Acker
 - Essentielles Jagdgebiet der europarechtlich streng geschützten und landesweit stark gefährdeten Breitflügelfledermaus.
 - Im Gebiet sind keine FFH-Mähwiesen vorhanden.
 - Keine Schutzgebietskulisse
 - Vorkommen mehrerer wertgebender Brutvogelarten der Streuobstwiesen, darunter auch 1 Brutpaar des landesweit gefährdeten Halsbandschnäppers.
- ➔ Für eine bauliche Entwicklung wären daher aufwändige und im Voraus umzusetzende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleich Streuobstflächen) notwendig.
- ➔ Eine bauliche Entwicklung scheint möglich, jedoch aufwändig und zeitintensiv.

3. Vor Buchhalden

- Hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche
 - Im Gebiet ist ein Teilgrundstück einer FFH-Mähwiese der Kategorie C vorhanden.
 - Keine Schutzgebietskulisse
 - Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter, wertgebender Arten (Offenlandarten, insb. Feldlerche) konnte im Rahmen der Voruntersuchungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es bedarf diesbezüglich noch weiterer Untersuchungen. Weitere Artengruppen sind jedoch nicht betroffen.
- ➔ Für eine bauliche Entwicklung wären dementsprechend überschaubare artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (z.B. sogenannte Ackerrandstreifen oder Lerchenfenster, sofern deren Vorkommen überhaupt nachgewiesen wird) sowie überschaubare naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (flächengleicher Ersatz FFH-Mähwiese) notwendig.
- ➔ Eine bauliche Entwicklung scheint möglich bei vertretbarem Aufwand.