



Beschlussvorlage 2018/434	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	08.11.2018	öffentlich

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen
- Sachstandsbericht -

Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird empfohlen, vom Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB zum Regelverfahren nach §2 BauGB zu wechseln. Die öffentliche Auslegung im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses kann im Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung gewertet werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Errichtung eines Offenfrontstalles für Jungvieh auf dem Grundstück FINr. 1271 der Gemarkung Wulfertshausen	06.12.2001 PA
Änderungsbeschluss FNP und Aufstellungsbeschluss Beb.Pl.	17.01.2002 STR
Sachstandsbericht	08.04.2002 PA
Sachstandsbericht	06.06.2002 BA (nö)
Aufnahme im Prioritätenliste	21.06.2007 STR
Sachstandsbericht	10.06.2008 PUA (nö) - zurückgestellt
Weitere Vorgehensweise	29.10.2008 PUA (nö)
Weitere Vorgehensweise	23.04.2009 PUA (nö)
Diskussion eines ersten Entwurfskonzeptes als Grundlage für die weitere Planung	19.09.2013 PUA (nö)
Sachstandsbericht	16.10.2014 PUA (nö)
Änderung des Geltungsbereiches	21.07.2016 STR
Konzeption und weitere Vorgehensweise	19.01.2017 PUA
Berichterstattung und Planungsauftrag	04.05.2017 PUA
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	25.01.2018 PUA
Öffentliche Auslegung	15.02. – 16.03.2018
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	19.06.2018 PUA



Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch den Biologen Herrn Dr. Stickroth wurde festgestellt, dass eine Teilfläche südlich der Unterzeller Straße als "Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte / 6510" einzustufen ist (s. Anlage, südl. Fläche). Ohne Listung als FFH-Gebiet besteht an sich aber kein Schutzstatus, rechtlich ist das ein problematisches Thema.

Weil die Stadt Friedberg aber Kenntnis von den schützenswerten Flächen hat, sollte das Bebauungsplanverfahren nicht, wie bisher geplant, im beschleunigten Verfahren (gem. §13 b BauGB) durchgeführt werden, weil § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB dieses ausschließt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB besteht. Der § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB besagt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu berücksichtigen sind. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) schlägt die Verwaltung den Wechsel zum Regelverfahren nach § 2 BauGB vor.

Des Weiteren gibt es ein potentiell Fledermausvorkommen in den landwirtschaftlichen Hallen im Planungsgebiet, das bisher nicht kartiert werden konnte. So lange es keine Kartierung gibt, müssen sämtliche Fledermäuse, die an oder in Gebäuden mit entsprechendem lokalem Vorkommen einzustufen sind, als "potentiell vorkommende Arten" in der speziellen artenrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt werden. Die Prüfung hat ergeben, dass weder das Vorkommen von Wochenstuben und Sommerquartieren noch von Winterquartieren auszuschließen ist. Die Verbote nach § 44 BNatSchG können somit nicht ausgeschlossen werden, die Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes als fachliche Ausnahmevoraussetzung kann somit nicht bestätigt werden. Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die allen potentiell vorkommenden Arten gerecht würden, gibt es nicht. Die Begehung der Hallen durch einen Fledermauskundler wird auch von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) dringend empfohlen und soll in den nächsten Wochen erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1: Plan FFH-Gebiet