

Bebauungsplan „Leimenstraße Ost“

Textteile und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	1
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	2
4	Füllschema der Nutzungsschablone	5
5	Hinweise	5
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	8
7	Begründung Teil A allgemein	10
	Umweltbericht mit Grünordnungsplan (Begründung Teil B)	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Natura 2000 Vorprüfung	Anhang

Fassung: 15. Juli 2019

1 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am 30.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 12.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.05.2018 bis 21.06.2018 durch Offenlage. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.05.2018 bis 21.06.2018 gehört.

3. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.09.2018 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.10.2018 bis 05.12.2018 öffentlich ausgelegen.

7. Satzungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am _____ wurden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung

Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom _____ überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 und § 13 BauGB durchgeführt.

Albstadt, den _____

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

9. Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs.3 BauGB ist der Bebauungsplan am _____ in Kraft getreten.

Albstadt, den _____

Udo Hollauer
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 4 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“

Das Sondergebiet dient dem Wohnen sowie der Pferdehaltung.

Innerhalb des Teilgebietes 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
Wohngebäude i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Innerhalb des Teilgebietes 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
Eine bauliche Anlagen zur Haltung von insgesamt maximal zwei Huftieren mit einem Stockmaß bis 1,60 m.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in allen Gebieten mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA und im SO-Teilgebiet 1 mit II festgesetzt

Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO-Teilgebiet 2 mit I festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Anlagen im WA und im SO-Teilgebiet 1 beträgt 12,00 m.

Diese bemisst sich von der Oberkante der Erschließungsstraße (Leimenstraße) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Als maßgebliche Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße gilt die Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Anlagen im SO-Teilgebiet 2 beträgt 4,50 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der natürlichen Oberfläche und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Als maßgebliche Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße gilt die Mitte der östlich angrenzenden Baugrenze.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

6. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten Grünflächen dienen der Garten- oder Erholungsnutzung. Diese sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den direkt an die Wohnbauflächen angrenzenden Grünflächen (GF-Teilbereiche 1) sind Gartenhäuser mit 40 m³ Bruttorauminhalt pro Nutzungseinheit zulässig.

Der Grünflächenstreifen am östlichen Rand des Planungsgebiets (GF-Teilbereiche 2) ist langfristig von Gartenhausanlagen freizuhalten. Zu diesem Zwecke ist der Bau weiterer Gartenhäuser in diesem Bereich untersagt. Auf dem Grundstück 5423/5 ist bereits ein Gartenhaus vorhanden. Dieses kann in seinem derzeitigen Zustand bestehen bleiben. Anbau- oder Umbaumaßnahmen sind jedoch zukünftig zu unterlassen. Dies trifft auch auf einen späteren Neubau des Gebäudes zu.

7. Maßnahmen des Umweltberichts

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

- fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial und Wiederverwendung des Aushubs auf den Grundstücksflächen
- sachgerechte Handhabung wassergefährdender Stoffe
- Reduzierung der Arbeitsstreifen auf das notwendige Maß

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

PFLANZBINDUNG 1

Erhaltung Magerrasenfläche

Die im Bereich der Pflanzbindung 1 geringfügig in den Planbereich hineinragende Magerrasenfläche des nach § 33 NatSchG BW geschützten Biotops „Magerrasen beim Schloß O Tailfingen“ (Biotop-Nr. 277204174643) ist dauerhaft zu erhalten.

Das anzuwendende Pflegekonzept sieht eine ein- bis zweimalige Mahd oder Beweidung der Fläche vor. Im Falle einer Mahd ist das anfallende Mähgut zu beseitigen. Des Weiteren muss auf die Düngung der Fläche vollständig verzichtet werden. Die Zuständigkeit für die Pflege obliegt den Grundstückseigentümern.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen

- K1: Entwicklung eines standortgerechten Buchenwalds im Bereich des Flurstücks Nr. 3700/2, Gemarkung Truchteltingen. Die exakte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. Maßnahmen des Artenschutzes

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Fledermäuse

- **V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1): Baufeldfreimachung einschließlich der Roudungsarbeiten erfolgt im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.
- **V 2** (Vermeidungsmaßnahme 2): Sollten im Bereich des Gebäudebestands zu einem späteren Zeitpunkt Umbau- oder Abrissarbeiten vorgenommen werden, muss mit zeitlichem Vorlauf eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse abgeklärt werden. Die Feststellung des Besatzes hat während der aktiven Phase der Fledermäuse zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass während der Anwesenheit von Fledermäusen kein Abriss bzw. Umbau erfolgen kann und ggf. CEF-Maßnahmen festzulegen sind.

Vögel

- **V 3** (Vermeidungsmaßnahme 3): Rodungs- und Gebäudeabrissarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.
- **Hinweise:** Auf den Leitfaden der Architektenkammer und des NABU „Naturschutz an Gebäuden – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“ sowie das Blatt „Hinweise der Stadt Albstadt zum Arten- und Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren für Bau- und Abrissmaßnahmen, sowie Umnutzung von Gebäuden / baulichen Einrichtungen (wie z.B. leerstehenden Gebäuden, Scheunen, Schuppen, Lagern, Garagen,...)“ wird verwiesen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Geologische Gefahren

Nach der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befinden sich östlich des Vorhabensgebiets zwei Rutschungsgebiete. Mit einer Entfernung von ca. 50 – 100 m zum Bebauungsplangebiet geht von den Rutschungsgebieten nur eine untergeordnete Gefahr für die im Gebiet gelegenen Gebäude aus. Aus diesem Grund wurde kein geologisches Gutachten für das Planungsgebiet beauftragt.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation und der Lacunosamergel-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Lacunosamergel neigen in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

6. Waldabstand

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an Wald, der als Erholungswald Stufe 2 und als Immissionsschutzwald der Waldfunktionenkartierung ausgewiesen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubebauung nach § 4 Abs. 3 LBO ein Abstand von 30 m vom Wald zu Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, für erforderlich gehalten wird. Die in diesem Bereich festgelegte Baugrenze unterschreitet teilweise den gesetzlichen Waldabstand von 30 m. Gebäude sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig.

Bei Gebäudeerweiterungen darf der bestehende Abstand (sofern bereits weniger als 30m) keinesfalls weiter verringert werden. Ausnahmen sind von der Baurechtsbehörde zuzulassen und zu verantworten.

Auf die Gefahren der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes durch potenziellen Baumfall und der Brandgefahr wird hingewiesen.



Stadt Albstadt
Stadtteil Tailfingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Leimenstraße Ost“

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 15. Juli 2019

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Als Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Alle Dachneigungen sind zugelassen.

Für Garagen sind alle Dachformen zugelassen. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind nur folgende Einfriedungen zulässig:

- lebende Einfriedungen
- tote Einfriedungen:
 - Weidezäune sind ausschließlich bis max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der Oberkante der natürlichen Oberfläche, zulässig.
 - Stützmauern:
 - a) Aus topographischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden.
 - b) Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils maximal 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen.
 - Maschendrahtzäune, Gittermattenzäune, u.ä. sind unzulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister



Stadt Albstadt
Stadtteil Tailfingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Leimenstraße Ost“

7 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 15. Juli 2019

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Leimenstraße Ost“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Albstadt-Tailfingen. Der räumliche Geltungsbereich schließt im Westen die Leimenstraße ein. Im Norden wird das Gebiet von Laubwald eingeschlossen, während sich im Osten großflächige Heideflächen mit verschiedenen Gehölzstrukturen an das Gebiet anschließen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im Westen die bereits bestehende Wohnbebauung der ursprünglichen Bebauungsplangebiete. Der östliche Bereich wird von den zugehörigen Hausgärten sowie zwei Grünflächen eingenommen. Östlich des Geltungsbereichs liegt in einer Entfernung von ca. 500 m ein Skihang mit Bikepark.

Das Plangebiet befindet sich in einem deutlich nach Westen geneigten Gelände auf einer Höhe von ca. 840 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,16 ha und umfasst die Flurstücke 5310/2 (teilweise), 5442 (teilweise), 5311/2 (teilweise), 5311/37, 5311/38, 5422, 5423/1, 5423/2, 5423/3, 5423/4, 5423/5, 5423/6, 5423/7, 5424/1, 5424/2, 5424/3, 5424/4, 5424/5, 5424/6, 5425/1, 5425/2, 5425/3, 5425/5, 5425/6, 5428/1, 5428/3, 5428/4, 5426/1, 5426/2, 5426/3.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich

1.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Neckar-Alb (2013)

Der rechtskräftige Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für den bereits bebauten und innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne gelegenen westlichen Bereich des Plangebiets eine bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet aus. Für den bisher unbeplanten östlichen Bereich weist der Regionalplan im Süden eine geplante Siedlungsfläche aus. Im Norden grenzt diese an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ragt in ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Grünzug“. Der Bebauungsplan steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (Wirksam seit 18.07.2006)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Albstadt/Bitz weist für den westlichen Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen im Bestand aus. Der südöstliche Bereich ist als geplante Wohnbauflächen und der nordöstliche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB somit weitgehend dem Inhalt der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entwickelt sich aus diesem. Der Flächennutzungsplan wird zeitnah im Rahmen der Fortschreibung berichtigt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist daher nicht erforderlich.

Nachfolgender Planausschnitt zeigt eine Überlagerung des FNP mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz-weiße Balkenlinie).



Abbildung 2: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

1.3 Bisherige Nutzung

Der westlich gelegene Teil des Plangebietes ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der östliche Bereich wird von den zugehörigen Hausgärten und Grünland mit hohem Gehölzanteil eingenommen.

1.4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Albstadt plant im Stadtteil Tailfingen die Aufstellung des Bebauungsplans „Leimenstraße Ost“. Anlass ist, die wohnortnahe Flächennutzung zum Bau von Gartenhäusern und Schuppen zu ordnen sowie zur Haltung von Haus- und Nutztieren zu sichern. Damit kommt die Stadt Albstadt ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, diese städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen sowie der spezifischen Nachfrage gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in unterschiedliche Nutzungen vor, die im Folgenden näher erläutert werden.

Allgemeines Wohngebiet

Der Großteil der bestehenden Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich bereits innerhalb von verschiedenen Bebauungsplänen und ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich die beiden nördlichsten Grundstücke (Flurstücke 5425/5 und 5425/6) sind noch in keinem Bebauungsplan enthalten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Um jedoch zukünftige Ausnahmen und Befreiungen von planungs- und baurechtlichen Festsetzungen zu vermeiden und zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist es vorgesehen, die Festsetzungen in Teilen entsprechend anzupassen.

Die Begründungen zu den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans sind in Nr. 2 und 3 der Planbegründung beschrieben.

Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“

Die auf Flurstück 5311/38 seit einigen Jahren betriebene Pferdehaltung ersetzte einen baufälligen landwirtschaftlich genutzten Schuppen, der seit über 30 Jahren bereits für die Pferdehaltung genutzt und abgerissen wurde. Hierbei handelt es sich um eine Hobbypferdehaltung die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Wohnhaus Leimenstraße 52 (Flurstück 5423/2) steht. Es handelt sich somit um eine Sonderwohnform, die das Wohnen mit Pferdehaltung kombiniert. Da diese spezifische Wohnnutzung im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist und umgekehrt die Großtierhaltung in Wohngebieten nicht zulässig ist, kann nur ein Bauleitplanverfahren mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Wohnen mit Pferden“ deren Zulässigkeit begründen. Der Standort des Pferdestalls eignet sich in besonderer Weise für diese Nutzung, da dieser unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung in Ortsrandlage anschließt und diese räumlich arrondiert.

Des Weiteren stehen im Umfeld ausreichend Flächen für die Pferdeweiden zur Verfügung. In diesem Umfeld leistet die Pferdehaltung einen wesentlichen Beitrag für eine extensive und schonende Landschaftspflege. Darüber hinaus besitzen die Pferde eine hohe Anziehungskraft für die umliegende Bevölkerung. Die öffentlichen Wege im Bereich des Stalls werden seit seiner Errichtung deutlich häufiger frequentiert. Die Tierhaltung kann somit einen Beitrag für die Naherholungsqualität der Bevölkerung leisten.

Planungsrechtlich ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ vorgesehen, das dem Wohnen sowie der Pferdehaltung dient. Im Sinne dieser Konzeption wird das Sondergebiet räumlich gegliedert, und zwar dergestalt, dass straßenbegleitend auf den Flurstücken 5423/2 und 5423/7, dort wo bereits eine Wohnbebauung besteht, die wohnbauliche Nutzung stattfindet. Dieser Bereich ist im Lage-

plan als Teilgebiet 1 gekennzeichnet. Demgegenüber ist im östlichen Teilgebiet 2 nur eine bauliche Anlage zur Haltung von Huftieren mit einem Stockmaß bis 1,60 m zulässig. Dabei wird die Anzahl der hier zu haltenden Tiere auf maximal zwei festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass nur Vorhaben entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Planbereich realisiert werden können. Andersartige Vorhaben, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entgegenstehen (z.B. gewerbliche Einrichtungen) sind nicht zulässig. Damit werden ausdrücklich Wohnbauflächen für die Nachfrage nach der o.g. Wohnform geschaffen.

Grünflächen

Im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser entlang der Leimenstraße befinden sich mehrere Nebenanlagen wie Schuppen und Geschirrhütten, die der Bewirtschaftung der Wohngrundstücke dienen. Diese Bereiche befinden sich jedoch fast vollständig im Außenbereich. Um die baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern soll dieser Bereich, durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan, dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Bereiche sollen im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellt werden, da die Ausweisung von Bauland an dieser Stelle ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Auf den direkt an die Wohnbauflächen angrenzenden, privaten Grünflächen (GF-Teilbereiche 1) ist es vorgesehen, Gartenhäuser mit 40 m³ Bruttorauminhalt pro Nutzungseinheit zuzulassen. Der Grünflächenstreifen am östlichen Rand des Planungsgebiets (GF-Teilbereiche 2) soll dagegen als eine Art Übergangszone zur freien Landschaft dienen und ist langfristig von Gartenhausanlagen freizuhalten.

1.5 Überplanung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne

Um den Bebauungsplan zu realisieren, ist eine Überplanung bereits rechtskräftiger Bebauungspläne erforderlich.

Diese setzen neben den bebaubaren allgemeinen Wohngebietsflächen im Wesentlichen Baulinien und Baugrenzen fest. Die Bebauungsplanänderung „Bebauungsplan zur Verbreiterung des Baustreifens an der Leimenstraße 36-52“ mit Rechtsverbindlichkeitsdatum vom 29.01.1965 legt darüber hinaus eine offene Bauweise sowie eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 (GFZ) fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA und im SO-Teilgebiet 1 mit II festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO-Teilgebiet 2 mit I festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Anlagen im WA und im SO-Teilgebiet 1 beträgt 12,00 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der Erschließungsstraße (Leimenstraße) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Als maßgebliche Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße gilt die Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Anlagen im SO-Teilgebiet 2 beträgt 4,50 m. Diese bemisst sich von der Oberkante der natürlichen Oberfläche und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Als maßgebliche Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße gilt die Mitte der östlich angrenzenden Baugrenze. Als zulässige Dachform sind Satteldächer und Walmdächer vorgeschrieben. Bei Garagen sind alle Dachformen zulässig. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans verlieren die bisher geltenden Bebauungspläne ihre Rechtswirkungen zugunsten des Bebauungsplans „Leimenstraße Ost“. Da diese Bebauungspläne nicht ersatzlos aufgehoben werden, kann auf gesonderte Aufhebungsverfahren verzichtet werden.

1.6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes bleibt unverändert und kann wie bisher über die Leimenstraße erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Pferdestalls in Teilgebiet 2 des Sondergebiets „Wohnen mit Pferden“ erfolgt zum einen über das an die Leimenstraße angeschlossene Flurstück 5423/2 und das daran angrenzende Flurstück 5423/7 und zum anderen über den privaten, im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen, Weg (Fl. 5423/3).

Erforderlichkeit einer Wendeplatte – Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage

Im Norden des Bebauungsplangebiets endet die Leimenstraße nach Einmündung der Leimenhäuslestraße als Stichstraße zum Waldrand. Von dieser ca. 100 Meter langen Stichstraße sind insgesamt nur vier Häuser erschlossen, welche sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im „Allgemeinen Wohngebiet“ befinden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass auf diesem Straßenabschnitt hauptsächlich Anliegerverkehr stattfindet. Last- bzw. Schwerlastverkehr kann überwiegend ausgeschlossen werden. Eine Wendeplatte am Ende der Stichstraße ist somit nicht erforderlich.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Brandschutz

Die Brandbekämpfung am geplanten Pferdestall in Teilgebiet 2 des Sondergebiets „Wohnen mit Pferden“ kann über den öffentlichen, im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesenen, Weg (Fl. 5423/3) erfolgen.

Die brandschutzrechtlichen Anforderungen an den geplanten Pferdestall sind gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 LBOAVO BW gewährleistet, da das Stallgebäude niedriger als 8 m ist und weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt. Auf die Anlage einer 3 m breiten Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge kann deshalb verzichtet werden.

2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bleibt für die Bestandsbebauung erhalten. Um die wohnortnahe Flächennutzung zum Bau von Gartenhäusern und Schuppen zu ordnen sowie zur Haltung von Haus- und Nutztieren zu sichern, ist die Ausweisung des Sondergebietes (§ 11 BauNVO) und der Grünflächen notwendig. Damit kommt die Stadt Albstadt ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, diese städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen sowie der spezifischen Nachfrage gerecht zu werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebietes. Dies ist unter „Ziele und Zwecke der Planung“ (S.12) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA und im SO-Teilgebiet 1 bleiben in ihren Grundzügen erhalten. Um jedoch zukünftige Ausnahmen und Befreiungen von planungs- und Festsetzungen zu vermeiden und zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen Rechnung zu tragen, sind diese mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ergänzt bzw. ersetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im SO-Teilgebiet 2 begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis, sind jedoch aus Gründen des Landschaftsschutzes auf das Mindestmaß reduziert.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu Straßen-, Nachbargrundstücken und freier Landschaft gewährleistet werden. Die Baugrenzen wurden jedoch im nördlichen Bereich des WA ab dem Flurstück 5425/3 bis zum Flurstück 5423/4 erweitert, obwohl die festgelegte Baugrenze teilweise den gesetzlichen Waldabstand von 30 m unterschreitet. Gebäude sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch unter Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes (vgl. § 4 Abs. 3 S. 2 LBO BW) zulässig. Die Erweiterung der Baugrenze trägt der Bebauungsplanänderung „Bebauungsplan zur Verbreiterung des Baustreifens an der Leimenstraße 36-52“ vom 29.01.1965 Rechnung, in der die Baugrenzen für die südlich gelegenen Grundstücke verbreitert wurde, um die Wohngebietsentwicklung in diesem Bereich zu verbessern. Durch die Angleichung der Baugrenzen im gesamten Bebauungsplangebiet können für alle Baugrundstücke die gleichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Mögliche Gefahren der Errichtung von Gebäuden innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes durch potenziellen Baumfall sowie der Brandgefahr sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Festsetzung der Grünflächen ist notwendig, da die Ausweisung von Bauland an dieser Stelle ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Diese dienen ausschließlich der Garten- oder Erholungsnutzung. Um die baulichen Anlagen, wie Schuppen und Geschirrhütten in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern, soll dieser Bereich, durch die Überplanung mit dem Bebauungsplan, dem Innenbereich zugeordnet werden. Durch die Begrenzung der Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegengewirkt werden.

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind zur Regelung und Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung, insbesondere des rückwärtig gelegenen Pferdestalls, notwendig.

Des Weiteren sind für Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die den gesetzlichen Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung tragen.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

3. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Albstadt auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der Örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung und sind insbesondere aufgrund der Randlage des Plangebietes unverzichtbar. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Aus diesen Gründen ergeben sich die Festsetzungen zu den Dachformen.

Die Vorschriften zu Einfriedungen und deren Beschränkung auf eine maximal zulässige Höhe ist aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Landschaftsschutzes notwendig.

4. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Umweltbericht:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigelegt.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind:

Maßnahmen der Grünordnung

- fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial und Wiederverwendung des Aushubs auf den Grundstücksflächen
- sachgerechte Handhabung wassergefährdender Stoffe
- Reduzierung der Arbeitsstreifen auf das notwendige Maß
- Pflanzbindung 1: Erhaltung der geringfügig in den Planbereich hineinragenden Magerrasenfläche des nach § 33 NatSchG BW geschützten Biotops „Magerrasen beim Schloß O Tailfingen“ (Biotop-Nr. 277204174643). Die exakte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbereich zu entnehmen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen

- K1: Entwicklung eines standortgerechten Buchenwalds im Bereich des Flurstücks Nr. 3700/2, Gemarkung Truchteltingen. Die exakte Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbereich zu entnehmen.

Artenschutz:

Die Baufenster sind bereits bebaut. Bei einer Relevanzuntersuchung und Geländebegehung im Untersuchungsgebiet im Jahre 2015 konnte die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten der Artengruppe Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Prüfung sind als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Fledermäuse kommen häufiger in älterer Bestandsbebauung vor. Da auch im Bereich der älteren Bebauung kein Abbruch und Neubau, aber auch keine Sanierung oder andere bauliche Veränderung in absehbarer Zeit stattfinden wird, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und zeitlichen Beschränkungen erst bei einem konkreten Vorhaben zu beachten.

Zur Bewältigung der Konflikte wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind:

Fledermäuse

- **V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1): Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten erfolgt im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.
- **V 2** (Vermeidungsmaßnahme 2): Sollten im Bereich des Gebäudebestands zu einem späteren Zeitpunkt Umbau- oder Abrissarbeiten vorgenommen werden, muss mit zeitlichem Vorlauf eine mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse abgeklärt werden. Die Feststellung des Besatzes hat während der aktiven Phase

der Fledermäuse zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass während der Anwesenheit von Fledermäusen kein Abriss bzw. Umbau erfolgen kann und ggf. CEF-Maßnahmen festzulegen sind.

Vögel

- **V 3** (Vermeidungsmaßnahme 3): Rodungs- und Gebäudeabrissarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.
- **Hinweise:** Auf den Leitfaden der Architektenkammer und des NABU „Naturschutz an Gebäuden – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“ sowie das Blatt „Hinweise der Stadt Albstadt zum Arten- und Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren für Bau- und Abrissmaßnahmen, sowie Umnutzung von Gebäuden / baulichen Einrichtungen (wie z.B. leerstehenden Gebäuden, Scheunen, Schuppen, Lagern, Garagen,...)“ wird verwiesen.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereiches	21602
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	9845
Sondergebietsfläche	798
Verkehrsflächen	3361
Grünflächen	7598

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister