Zollernalbkreis

Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 2
2 Rechtsgrundlagen 3
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 3
4 Füllschema der Nutzungsschablone 6
5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW 7
6 Hinweise 10
7 Pflanzlisten 11
8 Begründung 13

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 08. Juni 2020

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Albstadt übereinstimmen.

Stadt Albstadt, den

Klaus Konzelmann
Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

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

Stadt Albstadt, den

Udo Hollauer
Erster Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), als durch Artikel6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBI. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

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

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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

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

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Es sind Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt.

Die zulässige max. Firsthöhe für Gebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird mit 11,50 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7,50 m. Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der max. First-, Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens. Der Erdgeschossfußboden darf max. 0,80 m über der mittigen Oberfläche der Erschließungsstraße liegen.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Dachvorsprünge dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften über die Baugrenzen hinausragen.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen, Carports oder eine Tiefgarage dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Bei Senkrechtstellung ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage einzuhalten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Bei Parallelstellung der Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Baugrundstück ist maximal eine Nebenanlage mit maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

8. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

9. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind von Bebauung freizuhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden.

11. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisterne ist mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellen der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum *der* ***Pflanzliste 1*** oder zwei Sträucher der ***Pflanzliste 2*** oder ein regionaltypischer Obstbaum der ***Pflanzliste 3*** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung als PFG 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % der Fläche zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Trauf- und Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Albstadt, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Gerhard Penck
Amtsleiter

Zollernalbkreis

Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 08. Juni 2020

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 LBO

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Dachdeckungselemente in rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Zur Eindeckung des Hauptdaches ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

Es wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° zu begrünen.

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,50 m² pro Grundstück zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung sind auszuschließen.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig. Mit Einfriedungen über einer Höhe von 0,80 m ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Die gleiche Abstandsregelung gilt für das Anlegen von Stützmauern.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff ist generell nicht zugelassen.

3.2 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

3.3 KFZ Stellflächen und Zufahrten

KFZ Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Albstadt, den

Gerhard Penck
Amtsleiter

6 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

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, keine 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 soweit möglich wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Beseitigung des Niederschlagwassers

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

7 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze	
Laubbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubinosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vibumum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume		
Obstbäume		
Artnahme		*Pflanzqualität*
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Zollernalbkreis

Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“

8 Begründung

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 08. Juni 2020

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept ... 16
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ... 16
1.2 Ausgangssituation ... 16
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets ... 18
3 Erschließung ... 19
3.1 Verkehrliche Erschließung ... 19
3.2 Energieversorgung ... 19
3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ... 19
4 Übergeordnete Planungen ... 20
4.1 Regionalplan Neckar Alb 2013 ... 20
4.2 Flächennutzungsplan vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz ... 20
5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 21
6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ... 22
7 Bebauungsplanverfahren ... 23
8 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung 24
8.1 Umweltbeitrag: Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ... 24
8.1.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben ... 24
8.1.2 Wirkfaktoren des Planungsvorhaben ... 25
8.1.2.1 Wirkfaktoren der Bauphase ... 25
8.1.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren ... 25
8.1.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren ... 25
8.1.3 Prüfung der UVP Pflicht ... 25
8.1.4 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ... 25
8.1.5 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen ... 25
8.1.6 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung ... 26
8.1.7 Planinterne Maßnahmen ... 29
8.1.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ... 29
8.1.8 Pflanzgebote ... 30
8.1.9 Hinweis § 20 DSchG ... 30
8.2 Zusammenfassung ... 30
9 Flächenbilanz ... 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsaufnahmen Plangebiet 17
Abbildung 2: Übersichtslageplan 18
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans..... 18
Abbildung 4: Regelquerschnitt zur Sticherschließung unter Berücksichtigung der 2,5 m breiten privaten Pflanzgebotsflächen innerhalb des Kontaktbereichs 19
Abbildung 5: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013..... 20
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung. 24
Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung 26

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Albstadt beabsichtigt für das Plangebiet eine Bebauungsplanänderung zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen. Derzeit ist das Gebiet unbebaut und wird zum Teil als Spielplatz durch die Kinder der angrenzenden Schule genutzt. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der zukünftig angedachten Bebauung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Für das nördlich der Pfeffinger Schule vorhandene Flst. 1674 existiert der seit 1967 rechtskräftige Bebauungsplan „Unter Naupen“. Dieser setzt die Fläche derzeit als Gemeinbedarf fest. Mit der Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes „Wohnen in Albstadt“ und der Erhebung von Potenzialflächen, ergibt sich für die Teilfläche von Flurstück 1674 ein Nachverdichtungspotenzial.

Die Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“ sieht auf den Grundstücken Flst. Nr. 1703/29, 1703, 1700 und Teilfläche 1674 die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor mit dem Ziel dort ca. 9 Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu schaffen. Sowohl einer dichteren als auch aufgelockerten Bebauung soll der Bebauungsplan in diesem Bereich offen gegenüberstehen und diverse Wohnformen zulassen. Eine mögliche und unverbindliche Anordnung der ca. 519 m² und 710 m² großen Bauplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die Straße „Im Eyachtal“ gesichert. Zudem sollen über einen geplanten inneren Stichweg die rückliegenden Bauplätze erschlossen werden können.

Die Fläche kann zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden, welches sich in einer ruhigen Wohnlage und dennoch zentrumsnah befindet.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1700, 1703, 1703/29 sowie teilwiese die Flurstücke Nr. 1674 und 1703/16.Diese werden im derzeitigen Bestand als Mähwiese und Streuobstwiese genutzt. Das Gelände ist relativ uneben und fällt zum Teil stark in Richtung Südwesten ab.

Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit gehölzreichen Gärten. Innerhalb des Plangebiets ist im derzeitigen Bestand ein Kinderspielplatz vorzufinden. Des Weiteren sind im Plangebiet alte Obstbäume vorzufinden, die ggf. als Lebensraum für Höhlenbrüter geeignet sind. Dies wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung näher untersucht.

Der Übergang von der Parkanlage zu privaten Grundstücken wirkt durch die niedrigen Zäune sowie Hecken relativ offen. Entlang der Wohnstraße „Im Eyachtal“ ist auf beiden Seiten ein Gehweg angelegt.

Blick von Nord nach Süd entlang der „Im Eyachtal“ Straße

Bestehender Kinderspielplatz innerhalbe des Plangebiets

Blick von der Schule auf das Plangebiet

Blick von „Im Eyachtal Straße“ auf die Grundschule

Blick auf das Plangebiet von Süd nach Nord

Teilbereich des Plangebiets südlich „Im Eyachtal“ Straße

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pfeffingen-Albstadt auf einer Höhe von 759 – 773 m ü. N.N.

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1700, 1703, 1703/29 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1674 (Bereich Schule) und 1703/16 (Straße „Im Eyachtal“).

Südöstlich des Plangebiets in nur einer ca. 10 m großen Entfernung befindet sich das Grundschulgebäude der „Pfeffinger Schule“. Im weiteren Umfeld sind Wohnhäuser vorzufinden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

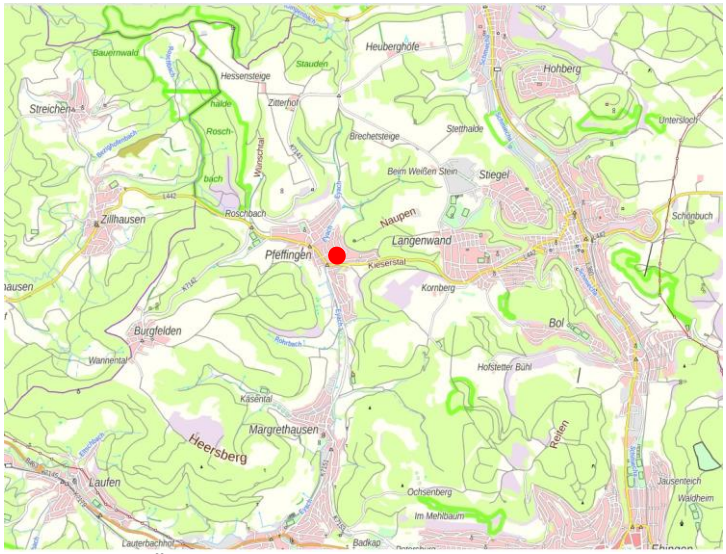


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

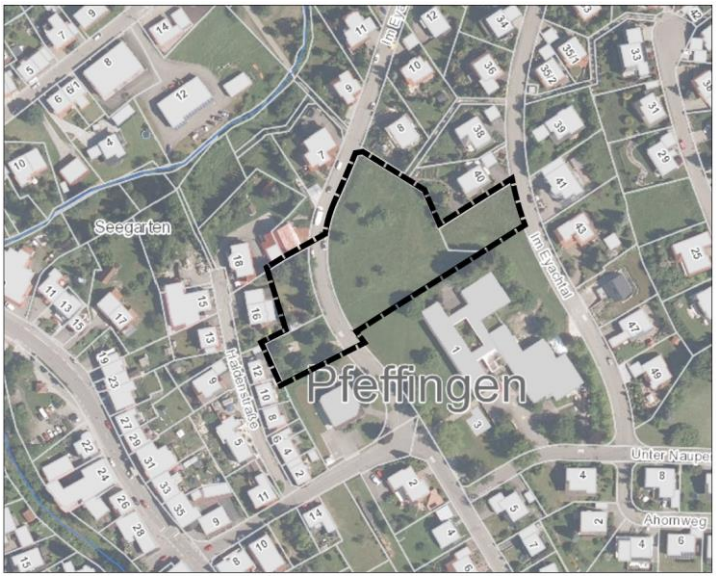


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Flst. Nr. 1700, 1703, 1703/29 sowie 1674 grenzen direkt an die Straße „Im Eyachtal“ an, sodass die Baugrundstücke von dort aus direkt erschlossen werden können.

Für die Erschließung der inmitten des Plangebiets und somit im rückwärtigen Bereich der Haupterschließungsachse „Im Eyachtal“ liegenden Bauplätze ist ein Stichweg geplant.

Der Stichweg wird mit 4,50 m Breite festgesetzt, um einerseits den Begegnungsverkehr von Pkw´s zu ermöglichen und anderseits die Inanspruchnahme der verkehrlichen Fläche so gering wie möglich vorzusehen (Siehe Abbildung 1).

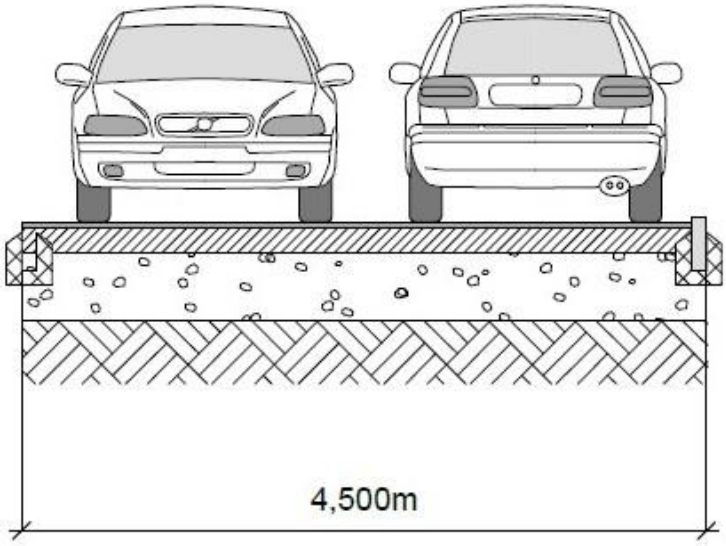


Abbildung 4: Regelquerschnitt zur Sticherschließung unter Berücksichtigung der 2,5 m breiten privaten Pflanzgebotsflächen innerhalb des Kontaktbereichs

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung werden an das bestehende Netz angeschlossen.

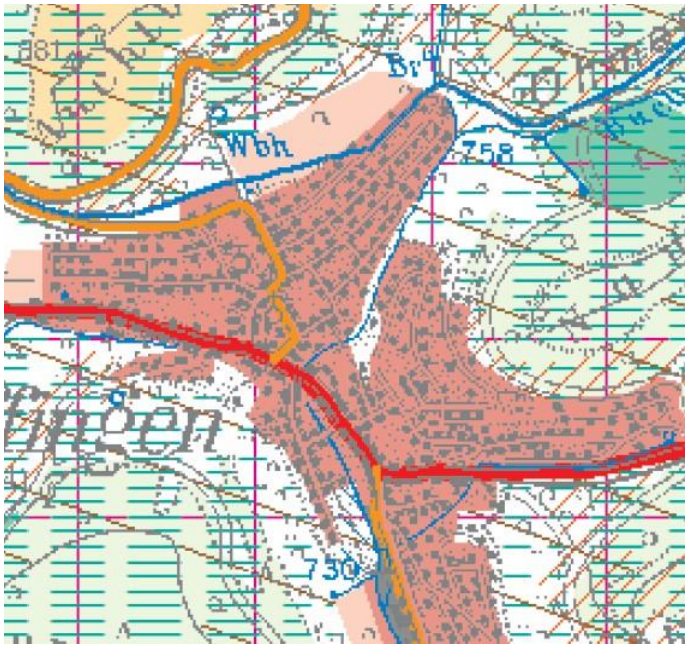
3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen wird in einer Retentionszisterne gesammelt und darf nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, da kein Regenwasserkanal im weiteren Umfeld vorhanden ist.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

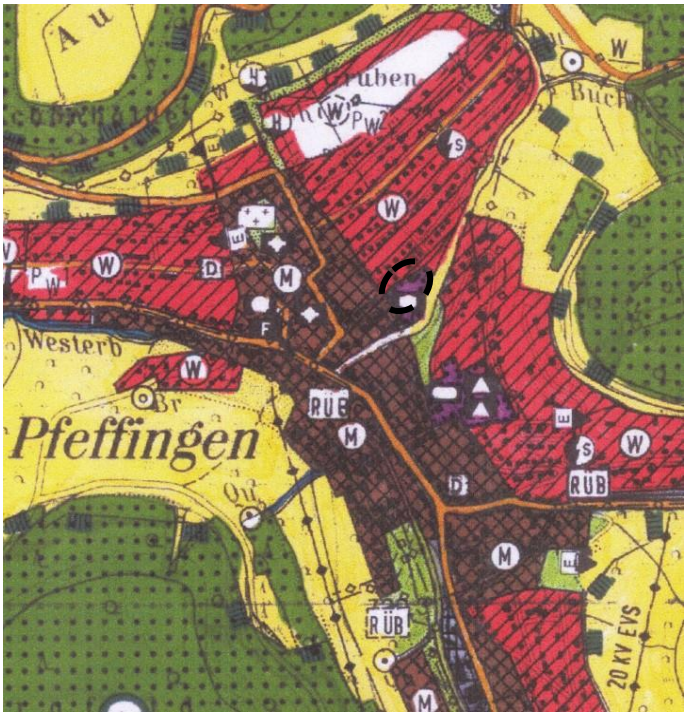


Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um ein Vorhaben, welches sich in die bestehende Umgebung einfügt.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Abbildung 5: Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz



Der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz weist den Bereich des Plangebietes zum Teil als Gemeinbedarfsfläche sowie als gemischte Baufläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan bzw. für die Realisierung des Bauvorhabens in Albstadt zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter aufgrund einer ruhigen Wohnlage nicht zu gefährden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine allgemeine Wohnbebauung sowie die Schaffung eins einheitlichen Ortsbildes. Aus diesen Gründen soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 0,8 den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen und die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe beschränkt. Dadurch sollen erheblich störende Baukörper vermieden und ein harmonisches Stadtbild gewahrt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden ein großes Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden.

Die Verkehrsfläche inklusive der beidseitig der Straße „Im Eyachtal“ führenden Gehwege sind als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen worden, um die Erschließung des Plangebiets zu sichern. Darüber hinaus ist eine Stichstraße geplant, um die rückliegenden Bauplätze zu erschließen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit die elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zur Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Leitungen ist die Festsetzung des Leitungsrechts erforderlich.

Aufgrund der örtlichen Geländesituation ist von einer tiefer liegenden Stichgasse auszugehen. Um den Bauherren eine maximale Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen sind sowie die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zu beschränken, sind Aufschüttungen, Abgrabungen und das Errichten von Stützmauern zu dulden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die Pflanzgebote übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Das PFG 1 setzt dabei eine Durchgrünung der unbebauten Fläche fest. Gleichermaßen wird eine vegetationsarme bzw. -freie Gestaltung der unbebauten Flächen bspw. durch Schottergärten ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 sollen ausreichende Abstände von Gebäuden zur Straße und zu den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden.

6. 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.

Bei der Wahl der Dachform hat man die Möglichkeit sich an die angrenzende Bebauung mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer anzunähern.

Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild. Aus diesem Grund werden für sie keine Einschränkungen hinsichtlich der Dachform formuliert.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Das Begrünen von Dachflächen mit einer Neigung bis zu 4° ist zu empfehlen, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes sowie eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen untersagt.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten harmonischen Gebietscharakter zu bewahren. Aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Größe von Werbeanlagen auf 0,50 m² pro Grundstück beschränkt. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Garten) gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen entlang der Straße in einem Abstand von 2,50 m auf höchstens 0,80 m Höhe begrenzt.

Die örtlichen Bauvorschriften des § 74 LBO Ba-Wü hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Abstände zum benachbarten Grundstück sind zu berücksichtigen. Aufgrund der Geländesituation sind Stützmauern aus Betonelementen entlang der Stichstraße zulässig. Hierdurch haben die Bauherren die Möglichkeit ihr Grundstück maximal auszunutzen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Die Kunststoffmaterialien werden aus Umweltschutzgründen untersagt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf Erschließungsstraßen sowie zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Baugebiet wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

7. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Das Plangebiet „Bereich Schule“ mit einer Fläche von 6.493 m² umfasst die Flurstücke Nr. 1703, 1703/29, 1700 sowie teilweise das Flurstück Nr. 1674 und einen Teil der bestehenden Verkehrsfläche auf Flurstück Nr. 1703/16. Mit dem Bebauungsplan wird einerseits die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten sowie die Verdichtung des Wohnraumes im Innenbereich erreicht.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenso sind weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang derzeit nicht vorgesehen.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, kann auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um möglichst alle Interessen berücksichtigen zu können, ist es im vorliegenden Fall jedoch sinnvoll zunächst eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen um eine höhere Planungssicherheit zu erlangen.

Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Ferner kann im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

8. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Derzeit werden die Kartierleistungen durchgeführt. Anschließend wird der Artenschutzfachbeitrag den Entwurfsunterlagen beigefügt. Nachfolgend werden die Belange des Umweltschutzes im Umweltbeitrag einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen dargestellt.

8.1 Umweltbeitrag: Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

8.1.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Wie im vorangegangenen Kapitel 7 beschrieben, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² unterschreitet, ist gem. § 13 b i. V. m § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbeitrag behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabensgebietes. Hierbei sollen auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse Berücksichtigung finden.

Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung

Schutzgebietskategorie	Ausweisungen inkl. Räumlicher Zuordnung
Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	• „Wacholderheide Nauppen O Pfeffingen“ (Biotop-Nr. 277194174058), ca. 130 m östlich • „Wacholderheide NO Ortsrandlage von Pfeffingen“ (Biotop-Nr. 277194174058), ca. 130 m östlich
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Naturpark	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Natura 2000-Gebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Landschaftsschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets • LSG: „Albstadt-Bitz“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.001), ca. 130 m östlich
Waldschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Nationalpark	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Biotopverbund	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Wildkorridore nach General-	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung

wildwegeplan BW	
Naturdenkmal	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Wasserschutzgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Überschwemmungsgebiet	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets • Überschwemmungsgebiet, ca. 50 m nördlich (entlang der Eyach)

8.1.2 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

8.1.2.1 Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Anlegen von Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten und Transportverkehr

8.1.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes
- Verlust von Vegetationsstrukturen

8.1.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie
- Lichtemissionen (Wohnnutzung)
- Lärmemmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Wohnnutzung)

8.1.3 Prüfung der UVP Pflicht

Der Bebauungsplan begründet entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 UVPG kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

8.1.4 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um das etwa 1 km entfernte FFH-Gebiet „Gebiete um Albstadt“ (Schutzgebiets-Nr. 7719341) in südlicher und südöstlicher Richtung, sowie um das etwa 1,1 km entfernte Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441) in westlicher Richtung. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet und des dazwischen liegenden Siedlungsgebiets, kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete durch die Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“ ausgeschlossen werden.

8.1.5 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen

Das Vorhaben dient der Schaffung von privatem Wohnraum. Durch den Betrieb als Wohngrundstück sind Wohn- und Freizeitaktivitäten im üblichen Rahmen zu erwarten. Schwere Unfälle, die eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen nach sich ziehen, können bei der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.

8.1.6 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung

Beschrieben werden der derzeitige Umweltzustand des Planungsgebiets und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange.

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

Umweltbelang Pflanzen / Tiere	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Die Biotoptypen des Vorhabensgebietes wurden in Anlehnung an den LFU-Biotopdatenschlüssel (LFU 2005b) angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um Grünland bestehend aus einer Magerwiese (33.43) und einer Magerwiese (33.43) Obstbaumbestand (fünf Apfelbäume, ein Birnbaum). Drei der auf der Obstbaumwiese stehenden Bäume sind Höhlenbäume, welche jedoch eine geringe Eignung für Vögel oder Fledermäuse zeigen. Der westliche Teil des Planungsgebietes besteht aus einem Nutzgarten (60.60) mit verschiedenen Gehölzen (45.20), darunter Kiefern, Tannen, Haselnuss und kleinere Apfelbäume. Weiterhin befinden sich einfache Schuppen (60.10), eine Feuerstelle und ein Kompost innerhalb des Nutzgartens. Zusätzlich liegt im Westen des Planungsgebietes ein Ziergarten (60.60) mit Nadelbäumen (45.30) und Stauden. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze stellen ein potenzielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten dar. Weiterhin stellen die Höhlenbäume, Gebäude und Hütten potenziellen Lebensraum für Höhlen- und Nischenbrüter dar und können Fledermäusen als Quartiere dienen. Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitate für Reptilien, Amphibien und weitere aquatische Arten auf. Weiterhin ist, aufgrund fehlender Gehölzsäume, von einem Vorkommen der Haselmaus nicht auszugehen. Ein Vorkommen wertgebender Arten aus den Artengruppen der Schmetterlinge, Käfer und Heuschrecken ist nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine hochwertigen Biotope oder Lebensräume geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege und die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für den Umweltbelang Pflanzen/Tiere.	Durch das Vorhaben wird eine ca. 0,65 ha große Fläche überplant. Die vorhandene Vegetation wird entfernt und ein Großteil der Fläche überbaut und versiegelt. Teile des Plangebiets bleiben durch die Anlage von Gärten begrünt. Für die im westlichen Bereich liegenden Gärten, welche eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen, ergeben sich dadurch Auswirkungen mit untergeordneter Bedeutung. Die Auswirkungen der Überplanung der im östlichen Bereich liegenden Magerwiese mit Streuobstbestand können durch die festgesetzten Pflanzgebote gemindert werden. Durch die Pflanzung heimischer Laubbäume, Obstbäume oder Sträucher, sowie die Begrünung der im Bebauungsplan als PFG 2 dargestellten Fläche soll der Naturhaushalt gestärkt werden und das Nistplatzangebot für freibrütende Vögel, sowie Höhlen- und Nischenbrüter gestärkt werden. Zusätzlich sollen die unbebauten Flächen gärtnerisch angelegt werden. Eine vegetationsarme bzw. -freie Gestaltung der unbebauten Flächen wird durch das Verbot von Stein- und Koniferengärten ausgeschlossen. Weiterhin wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 4° zu begrünen. Eine weitere Betrachtung artenschutzrelevanter Arten erfolgt im Rahmen einer **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**, wofür derzeit die Kartierleistungen durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Umweltbelang Boden	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Nach der Geologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1:300.000), befindet sich das Untersuchungsgebiet in der geologischen Einheit „Impressamergel- und Wohlgeschichtete Kalk-Formation (ox1-ox2). Das Gebiet gehört der Bodenkundlichen Einheit der Pararendzinen, Pelosol-Pararendzinen und Rendzinen aus Kalkstein- und mergelsteingrusführenden lehmigen Ton und Ton über Mergelzersatz an. Durch die durch das Plangebiet verlaufende Straße „Im Eyachtal“ besteht bereits eine Versiegelung und somit Vorbelastung der Fläche.	Durch den Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer erlaubten Überschreitung von 50 % festgeschrieben. Somit können insgesamt 60 % der gesamten Grundstücksfläche versiegelt werden. Vollständige Versiegelungen führen dabei zum Verlust aller Bodenfunktionen. Unversiegelte Bereiche (Garten) können durch Bodenverdichtungen geringfügig beeinträchtigt werden. Zur Minimierung der Eingriffe wird ein fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial sowie die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs festgesetzt. Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.
Umweltbelang Wasser	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Grundwasser Entsprechend der hydrogeologischen Karte (1:350.000) des LGRB Baden-Württemberg, befindet sich der Planbereich in der Formation des Oberjura, schwäbische Fazies. Dabei handelt es sich um einen Grundwasserleiter aus Festgestein. Auf der unverbauten Fläche kann Oberflächenwasser großflächig versickern. Die Grundwasserneubildung ist in diesem Bereich ungestört. Versiegelungen durch die durch das Planungsgebiet führende Straße „Im Eyachtal“ verringern die Grundwasserneubildung. ***Oberflächenwasser*** Innerhalb des Vorhabensbereiches befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die Eyach fließ in ca. 50 m Entfernung (Fließrichtung von Norden nach Süden).	Infolge der Planumsetzung ist mit Versiegelungen zu rechnen. Diese können die Grundwasserbildung beeinträchtigen. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser soll über ein Trennsystem erfolgen. Zur Verminderung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen auf den Umweltbelang Wasser soll das anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt werden und kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das verschmutze Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundener Decke zulässig. Weiterhin wird empfohlen Dachflächen als Gründach anzulegen, um einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung zu entsprechen. Weiterhin fungiert die Dachbegrünung als Zwischenspeicher und führt zu einer höheren Verdunstung und weniger Oberflächenabfluss.
Umweltbelang Klima / Luft	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss Das Plangebiet stellt eine Fläche mit geringer Kaltluftentstehung dar. Aufgrund der Lage und der Neigung des Gebietes, wird die entstehende Kaltluft in das westliche Siedlungsgebiet abgeleitet. ***Luftregeneration und Klimapufferung*** Aufgrund der Gehölzbestände innerhalb der Gärten und auf der Obstbaumwiese besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Luftregeneration.	Das Vorhaben führt zu einem Funktionsverlust der kaltluftproduzierenden Grünfläche im Bereich der Wohnbebauung. Ein Teil der Wohnbaufläche wird als Garten erhalten bleiben. Der Verlust an Kaltluftproduktionsflächen bleibt daher gering. Durch das Pflanzgebot zur Pflanzung neuer Gehölze kann die Funktion der Fläche in der Luftregeneration und Klimapufferung weitgehend erhalten werden. Weiterhin dient die empfohlene Dachbegrünung der Klimapufferung.

Umweltbelang Landschaftsbild	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohn- und Mischgebiets (Regionalplan Neckar-Alb 2013). Der Flächennutzungsplan (Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz, 2006) weist den Bereich des Plangebietes zum Teil als Gemeinbedarfsfläche sowie als gemischte Baufläche aus. Die angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit gehölzreichen Gärten. Das Plangebiet wird teilweise als Spielplatz. Weiterhin stehen im Plangebiet alte Obstbäume. Besonders übergeprägt wird das Landschaftsbild des Plangebiets durch die das Gebiet umgebende bestehende Wohnbausiedlung. Weiträumige Sichtbeziehungen bestehen nicht.	Durch die Planung gehen Grünflächen und Gehölzbestände verloren. Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets kann den Eingriff vermindern. Die Planung führt zu einer Verdichtung des Innenbereichs. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bauvorschriften fügt sich das Planvorhaben sinnvoll in das bestehende Wohngebiet ein und führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Beeinträchtigung für die umliegenden Anwohner kann durch die Festsetzung von Gebäudehöhe und Bauweise innerhalb des Bebauungsplans reduziert werden.
Umweltbelang Fläche	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Der unbebaute Planbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohnbaugebietes. Der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz weist den Bereich des Plangebietes zum Teil als Gemeinbedarfsfläche sowie als gemischte Baufläche aus.	Die Fläche ist bereits für die Nutzung als Wohngebiet und teilweise als Gemeinbedarf vorgesehen und befindet sich innerhalb bestehender Wohnbebauung von Albstadt-Pfeffingen. Durch die Lage im Innenbereich kommt es zu einer Verdichtung des Wohngebietes und dadurch zu einer Verminderung des Siedlungsdrucks auf unbebaute Flächen im Außenbereich. Da Bebauungspläne aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind soll der Flächennutzungsplan mit einem Berichtigungsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt-Bitz geändert werden. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.
Umweltbelang Mensch	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Das Plangebiet befindet sich auf einer innerhalb von Albstadt-Pfeffingen liegenden Fläche nördlich einer Grund- und Hauptschule. Der östliche Teil der Fläche wird von einer Wiese eingenommen, welche als Spielplatz durch die Kinder der angrenzenden Schule genutzt wird. Der westliche Teil der Fläche wird als Garten genutzt. Das Plangebiet weist keine Erholungseinrichtungen auf.	Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Staub-, Schadstoff- und Lärmbelästigung durch Transport- und Baufahrzeuge sowie Baumaschinen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Anlagen- und betriebsbedingt entstehen, bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbaunutzung. Die als Spielplatz genutzte Fläche des Plangebiets fällt mit der Wohnbebauung weg. Jedoch gibt es westlich der Schule noch genug Wiesenfläche, welche von den Kindern als Spielplatz genutzt werden kann.

Umweltbelang Kultur und sonstige Sachgüter	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Im Planungsbereich befinden sich keine Kulturgüter. Sachgüter werden über das Schutzgut Pflanzen/ Tiere behandelt.	Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.	

8.1.7 Planinterne Maßnahmen

8.1.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Umweltbelang Pflanzen/ Tiere

Durch die Pflanzungen von heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern vergrößert sich das Nistplatzangebot. Weiterhin tragen die Pflanzgebote, sowie das Ausschließen von Schottergärten und die Empfehlung von Dachbegrünung zu einem hochwertigen Naturhaushalt bei und vermindern den Eingriff in den Umweltbelang Pflanzen/Tiere.

Umgang mit Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Entwässerung

Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser soll über ein Trennsystem erfolgen. Zur Verminderung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser soll das anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt werden und kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das verschmutze Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden.

Befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundener Decke zulässig. Generell ist die Versiegelung von Böden auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Weiterhin wird empfohlen Dachflächen als Gründach anzulegen, um einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung zu entsprechen.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

8.1.8 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese sind unter Kapitel 3.11 nachzulesen

8.1.9 Hinweis § 20 DSchG

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

8.2 Zusammenfassung

Die Stadt Albstadt beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Bereich Schule“ ein derzeit unbebautes Grundstück für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Das im Innenbereich von Albstadt-Pfeffingen gelegene Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,65 ha. Der Planbereich besteht derzeit aus zwei Gärten im östlichen Bereich, sowie einer Magerwiese im westlichen Bereich. Die Erschließung der Fläche erfolgt durch die Straße „Im Eyachtal“, welche durch das Plangebiet verläuft.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange, die eine besondere Schwere aufweisen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohngebietes, sowie der Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrswege, tritt keine, das normale Maß überschreitende Verschlechterung des Naturhaushaltes ein. Positiv ist zu werten, dass durch die Planung eine Verdichtung des Innenbereichs stattfindet.

Die Maßnahmen der Grünordnung sehen u.a. die Durchgrünung des Vorhabensgebietes vor. Weitere Vorgaben betreffen den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial, die Wiederverwendung des Bodenaushubs, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Verkehrsflächen und Wegen.

Um eine möglichst schnelle Gewöhnung an die entstandenen Kulissen zu erreichen und das Nistplatzangebot zu verbessern, sollen heimische Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gepflanzt werden.

Die weiteren Belange des Artenschutzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

9 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches…… ca. 6.493 m²

darin enthalten:

Wohngebietsfläche…… ca. 5.238 m²

Verkehrsfläche…… ca. 1.264 m²

davon

Fläche für Straßen……... ca. 1.032 m²

Fläche für Gehwege……. ca. 232 m²

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Albstadt, den

Gerhard Penck
Amtsleiter