

## Begründung

zur Bebauungsplanänderung

### „Schalksburgstraße / Danneckerstraße“

in Albstadt-Ebingen

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Sportentwicklungsplanung, beschlossen 2014, und der Spielraumentwicklungsplanung, beschlossen 2019, wurde die Anzahl und Qualität der Sport- und Spielflächen in der Stadt Albstadt untersucht. Ziel war eine qualitative Aufwertung des vorhandenen Angebotes, eine ausgewogene Verteilung über das gesamte Stadtgebiet in Kombination mit einer guten Erreichbarkeit.

Der dieser Bebauungsplanänderung zugrundeliegende Geltungsbereich umfasst eine der Flächen, die in den genannten Planungen, betrachtet wurde. Der dort festgesetzte Spielplatz soll durch diese Änderung aufgehoben werden.

Die Sportentwicklungsplanung hatte unter anderem das Leitziel „Schulhöfe sollen bewegungsfreundlich gestaltet und nach Möglichkeit außerhalb der Unterrichtszeiten geöffnet werden.“ Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Schulhof der Schalksburgschule, dessen Umgestaltung ist derzeit in der Umsetzung. Mit der Umgestaltung soll ein Kinder-, als auch Kleinkinderbereich geschaffen werden, diese sollen nach Fertigstellung auch außerhalb der Unterrichtszeiten den Bürgern zur Verfügung stehen.

Auf Basis dessen entstand die Planung den Spielplatz im Geltungsbereich mittel- bis langfristig zu schließen und damit die Ressourcen für Pflege und Unterhaltung an einer Spielplatzfläche in diesem Bereich zu bündeln. Im Sinne einer ausgewogenen Verteilung von Spielflächen können somit Kapazitäten für eine neue Fläche in einem unterversorgten Gebiet geschaffen werden.

Mit Wegfall der bisherigen Nutzung ist es das Ziel dieser Planung im Sinne der Innenentwicklung die Fläche als Bauland zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer, die katholische Kirche, plant dort ein Gebäude zur Unterbringung ihrer Verwaltung und einer Sozialstation. Um die Vorstellung des Eigentümers mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

## 2. Örtliche Planung

### 2.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Gikentäle“ von 1979 vor. Dieser setzt eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz fest.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## 3. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Albstadt-Ebingen. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,21 ha.

In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

2515/11 und 2436/1 (Schalksburgstraße)

Das Plangebiet wird begrenzt:

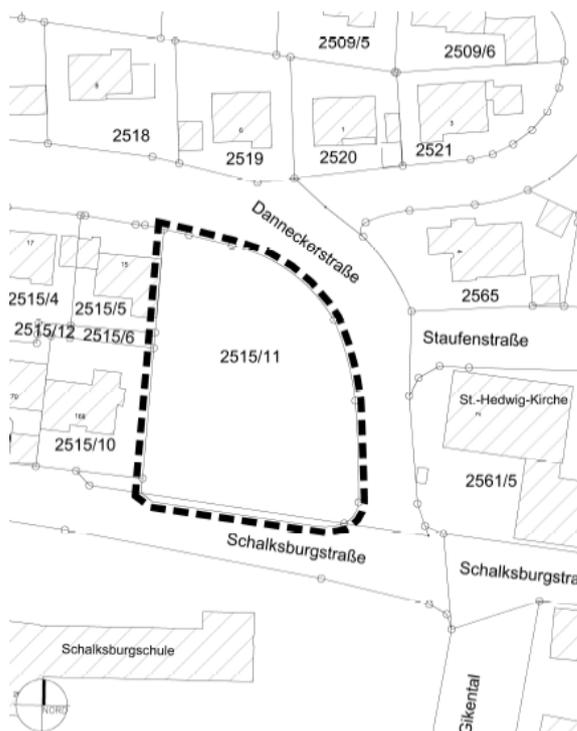
Im Norden durch Flurstück 2482 (Danneckerstraße)

Im Osten durch Flurstück 2482 (Danneckerstraße)

Im Süden durch Flurstück 2436/1 (Schalksburgstraße)

Im Westen durch die Flurstück 2515/5, 2515/6 und 2515/10

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



## 4. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die neu gegliedert werden soll, ist eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung wird dabei nicht Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan muss nicht berichtigt werden.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Aus städtebaulicher Sicht weist die nahe Umgebung des Plangebietes eine Mischung aus freistehenden Einzelhäusern und raumprägenden öffentlichen Gebäude auf. Aufgrund der Lage an der Kreuzung Schalksburgstraße / Danneckerstraße und dem räumlichen Bezug zur Kirche im Osten und dem Schulgebäude im Süden, wird es als verträglich erachtet, ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach zuzulassen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, ansteigendes Gelände Richtung Norden, werden die zwei Geschosse nur aus Süden ersichtlich sein, die Nordfassade wird ein Geschoss aufweisen.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) 4-5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie zu einer erheblichen Störung des Wohngebietes führen würden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ=0,4, sowie eine Geschossflächenzahl GFZ=1,2 festgesetzt.

### 6.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Gebäudehöhe von 770,00 m ü. NN. festgesetzt.

### 6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Einfügung in die Umgebung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 6.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baugrundstücken zu dulden.

### 6.6 Private Grünfläche

Im Südosten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, die von einer Bebauung und Versiegelung, bis auf notwendige Zufahrten oder Wege, freizuhalten ist.

### 6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 6.7.1 CEF-Maßnahme 1

Aufgrund von Vogelbrutzeiten und der durchgeführten Baumhöhlenkontrolle durch das Büro Dr. Grossmann Umweltplanung, wird der Zeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten beschränkt.

### 6.7.2 Fledermauskästen

Da ein Fledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind zwischen fünf und zehn Fledermauskästen am Gebäude anzubringen.

### 6.7.3 Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen.

### 6.7.4 Niederschlagswasserversickerung

Nach den gegebenen Möglichkeiten ist das unbeschadete Niederschlagswasser dezentral und ortsnah zu beseitigen um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern.

### 6.7.5 Wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten

Um den Anteil an versickerndem Wasser zu erhöhen, sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflastern, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

### 6.7.6 Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Dachform

In Anlehnung an den Bestand sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend davon auch Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig.

### 7.2 Bedachung

Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckungsmaterial unzulässig. Davon abweichen können ausnahmsweise konstruktive Teile (z.B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

### 7.3 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Fläche im Geltungsbereich ist eine intensiv gepflegte Spielplatzfläche, auf der sich 12 Bäume befinden. Der Spielplatz besteht aus einem Sandkasten mit angrenzender Pergola und ist mit einer Hainbuchenhecke eingefasst. Die restliche Fläche ist eine intensiv gepflegte Rasenfläche mit einigen Spielgeräten.

### 8.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG bzw. § 30a LWaldG betroffen.

## **8.2 Artenschutz**

Aufgrund der Begehung am 20. Juni 2018, von 10 bis 10.45 Uhr kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden ist und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vorliegt. Um bei den Bäumen mögliche Lebensstätten sicher ausschließen zu können, wurde eine separate Untersuchung auf das Vorkommen von Höhlenbrütern oder Fledermäuse durchgeführt.

Da ein Fledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird das Anbringen von Fledermauskästen am Gebäude festgesetzt.

## **8.3 Baumhöhlenkontrolle**

Eine Überprüfung der auf dem Flurstück 2515/11 vorhandenen Bäume ergab bei 11 von 12 Bäumen keine Höhlen- oder Quartiersstrukturen für Fledermäuse oder Vögel. Eine Höhlenstruktur wurde per Endoskopkamera untersucht. Sie war nicht besetzt und weist ein sehr geringes Quartierspotenzial für Fledermäuse oder Vögel auf. Ein winterlicher Besatz durch Vögel oder Fledermäuse kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Fällarbeiten sind trotzdem nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig.

## **8.4 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen**

Auf Basis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung liegt keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tiere und Pflanzen vor. Der vorhandene Gehölzbewuchs ist jedoch als nicht geringfügiger Vegetationsbestand einzustufen. Daher wird gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG darauf hingewiesen, dass Fäll- und Rodungsarbeiten nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden dürfen. Aufgrund der Baumhöhlenkontrolle wird dieser Zeitraum weiter eingeschränkt, so dass Fäll- und Rodungsarbeit lediglich zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

# **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

## **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

## **9.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Albstadtwerke GmbH.

## **9.3 Schmutzwasserableitung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Albstadt.

## **9.4 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,21 ha
Gesamtfläche	ca. 0,21 ha

.....

Gerhard Penck  
Amtsleiter

.....

Jürgen Gritsch  
Sachbearbeiter