

Vorbereitende Konzeption zur Bebauungsplanänderung „Östlich der Waldhornstraße“ Albstadt-Onstmettingen

1 Ziel und Zweck der Planung

An die Stadt Albstadt ist ein Investor herangetreten, der auf dem Flurstück 3391 in Albstadt-Onstmettingen ein Mehrgenerationen Wohnprojekt mit ca. 48 WE errichten möchte. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses Bauvorhaben im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich zu begrüßen.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 sieht jedoch in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich keine überbaubare Grundstücksfläche vor. Das Grundstück 3319 ist als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wird deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich.



Abbildung 1 - Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Zeislen" von 1994

2 Überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu. Diese Verdichtungsbereiche sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Dabei ist die Siedlungsentwicklung laut Landesentwicklungsplan vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Zum Städtebau trifft der Landesentwicklungsplan folgende Aussagen:

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum zu und weist Albstadt als Mittelzentrum aus, welches sich direkt an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt - (-Sigmaringen) befindet.

Um die Tragfähigkeit bzw. Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV, langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen, ist die Siedlungsentwicklung laut Regionalplan vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder FFH-, Vogelschutz-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch Wasserschutzgebiete. Des Weiteren sind keine Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 33 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. § 30a Landeswaldgesetz (LWaldG) und kein FFH-Lebensraumtyp (Magere Flachland-Mähwiesen) betroffen.

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Wege der Berichtigung.



Abbildung 2- Auszug aus dem FNP

6 Städtebauliche Konzeption

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bereits über die im Westen an das Flurstück 3319 angrenzende Waldhornstraße erschlossen. Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist somit durch diese bereits vorhandene Wohnsammelstraße gesichert.

Im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich soll die bislang unbebaute Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Dies entspricht den übergeordneten Zielen der Landes- und Raumplanung.

7 Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.500 m². Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

9.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung zwischen 2,0 ha und 10,0 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 6.500 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 2,0 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

9.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für einen solchen Bebauungsplan gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Bebauungsplanänderung

Gebietsbeschreibung:

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus der befestigten Fläche, sowie den umgebenden, bewachsenen Randbereichen. Die befestigte Fläche besteht aus Schotter. Der Festplatz wird im Allgemeinen weniger für Feste und Veranstaltungen genutzt, sondern vielmehr als temporärer Lagerplatz z.B. für Erdaushub während der Deklarationsanalyse, als Holzlager sowie im Winter für die Schneeabfuhr.

Nach Norden angrenzend an den Lagerplatz schließt eine Vegetationsfläche mit einer Breite von ca. 25m an. Diese besteht aus diversen Bäumen, in steileren Böschungsbereichen aus einer dichten Strauchbepflanzung (*Cornus sanguinea*, *Spiraea arguta*, ...), sowie einer Wiesenfläche, die durch den angrenzenden Tennisverein regelmäßig gemäht wird.

Nach Osten, zur angrenzenden Wohnbebauung ist ein dichter Vegetationsbereich mit einer Breite von ca. 6,0m aus Sträuchern und einzelnen Bäumen vorhanden.

Die Böschung mit einer Höhe von ca. 1,50m nach Süden ist mit Sträuchern bewachsen und mit einigen Bäumen überstellt. Nach Westen befindet sich ein offener Graben der meist Wasser führt.

Die Baumstandorte sind im nachfolgenden Lageplan – Bestand dargestellt, Höhlungen in den Bäumen sind nicht vorhanden.

Im nachfolgenden Lageplan ist auch der Kanal dargestellt. Zwei Bäume stehen unmittelbar auf dem Niederschlagswasserkanal und können aus sicherheitstechnischen Gründen nicht dauerhaft erhalten werden. Entsprechend dem Merkblatt DWA-M 162 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (DWA, Februar 2013) ist zur dauerhaften Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kanalleitungen ein Abstand von min. 2,5m zu Bäumen erforderlich.

Neben dem Niederschlagswasserkanal befindet sich eine weitere Kanalleitung (DN 200), die den Graben im Westen entlang der Waldhornstraße speist. Entsprechend der Begründung zur Bebauungsplanänderung „Zeiseln“, Albstadt-Onstmettingen ist dies die Weiterleitung einer Drainageleitung die durch den Bau der Tennishalle auf dem Flurstück 3320 erforderlich war. Im Verfahren zur Bebauungsplanänderung „Zaislen“ wurde in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz die Verlegung der Drainage nur bei gleichzeitiger Öffnung als Graben genehmigt. „Die Bebauungsplanänderung sieht deshalb entlang der Waldhornstraße ein ca. 0,8-1,0 m tiefes, offenes Gerinne vor, das im Bereich der Straßeneinmündungen und Zufahrten verdolt wird.“ Eine Veränderung der vorhandenen Situation ist mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz rechtzeitig abzustimmen.



Abbildung 4 - Lageplan Bestand Luftbild mit Bäumen und Niederschlagswasserkanal (blau) und Schmutzwasserkanal (magenta)

Einschätzung zum Artenvorkommen:

Am 10.03.2020 von ca. 9:15 bis 10:00 Uhr fand eine erste Begehung zur Einschätzung von Artenvorkommen statt. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und einer ersten Abfrage im Informationssystem Zielartenkonzept der LUBW (Habitatstrukturen: A2.1 Graben, Bach, D6.1.2 Gebüsche und Hecken mittlerer Standorte, D6.2 Baumbestände (Feldgehölze, Alleen, Baumgruppen, inkl. baumdominierter Sukzessions-gehölze, Fließgewässer begleitender baumdominierter Gehölze im Offenland (im Wald s. E1.7), Baumschulen und Weihnachtsbaumkulturen)/ Naturraum: Hohe Schwabenalb) konnte die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wurden am 04. Juni 2020 acht Dachziegelplatten ausgelegt und bis zum 23. Juli 2020 wöchentlich, in den Morgenstunden zwischen 6:30 und 7:30 Uhr überprüft. Zusätzlich wurde jeweils eine Begehung der Fläche durchgeführt.



Abbildung 5 - Foto vom 10. März 2020, Blickrichtung nach Norden



Abbildung 6 - Foto vom 10. März 2020, Böschung entlang der Wiesenstraße



Abbildung 7 - Foto vom 04. Juni 2020, Blickrichtung wie Abb. 5



Abbildung 8 - Foto vom 10. März 2020, offener Graben entlang der Waldhornstraße



Abbildung 9 - Foto vom 04. Juni 2020, Blickrichtung Wiesenstraße



Abbildung 10 - Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen, Foto vom 23. Juni 2021

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und der Begehungen am 10. März 2020, von 11:30 bis 12:30 Uhr und weitere Begehungen zwischen dem 04. Juni bis 23. Juni 2021 erfolgt nachfolgende Einschätzung zum Vorkommen geschützter Arten einschließlich der Empfehlungen für die weitere Bauleitplanung:

Gehölz- und Höhlenbrüter

Die vorhandenen Gehölze, stellen ein potenzielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten dar. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Die Gehölzstrukturen entlang der Ostgrenze sind entsprechend den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Zaislen“ als Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung für standortgerechte Bäume und Büsche in einer Breite von 5,0m in die neue Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Die anderen vorhandenen Bäume sollen möglichst erhalten werden, falls Fällungen erforderlich sind dürfen diese nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September erfolgen.

Als Ersatz ist ein Allgemeines Pflanzgebot vorzusehen. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist je 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Mindestpflanzgröße StU 14/16) zu pflanzen.

Somit können negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Gehölz- und Höhlenbrüter ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

In den Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet ist ein Vorkommen an Fledermausquartiere, aufgrund der Größe der Bäume (Stammdurchmesser bis max. 35cm) auszuschließen.

Da die Gehölzstrukturen im östlichen Teilbereich erhalten werden und mit einer starken Durchgrünung der Wohnbaufläche zu rechnen ist, sind keine negativen Auswirkungen für Fledermäuse zu befürchten.

Reptilien

Aufgrund der oben beschriebenen Untersuchungen sind Zauneidechsen im Geltungsbereich auszuschließen.

9.5 Schutzgebiete

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

Magere Flachland-Mähwiesen

Südlich des Geltungsbereichs in einer Entfernung von ca. 170m befindet sich eine Magere Flachland-Mähwiesen (LRT-Code 6510), Artenreiche Mähwiese W von Onstmettingen, MW-Nr. 6500041746120608.

Biotop nach NatSchG und LWaldG

In ca. 275m Entfernung nach Süden befindet sich das Biotop nach LWaldG, Magerrasen an der Orthalde W Onstmettingen, Biotop-Nr. 277194174680.

Nach Süden und Westen mit einem minimalen Abstand von ca. 65m befindet sich das Biotop nach NatSchG Feuchtgebiete im NSG 'Geifitze' bei Onstmettingen, Biotop-Nr. 177194174047.

Nach Westen bzw. Nord-Westen in einer Entfernung von ca. 175m befindet sich das Biotop nach NatSchG und LWaldG, Wacholderheide Allenberg W Onstmettingen, Biotop-Nr. 277194174028.

In einer Entfernung von ca. 130m nach Norden befindet sich das Biotop nach NatSchG und LWaldG, Wacholderheide Zaislen N Onstmettingen, Biotop-Nr. 277194174031.

IN ca. 300m nach Nord-Osten befindet sich das Biotop nach NatSchG und LWaldG, Wacholderheide Zaislen N Onstmettingen, Biotop-Nr. 277194174031.

Naturschutzgebiet

In ca. 65m Entfernung nach Süden bzw. Süd-Westen befindet sich das Naturschutzgebiet Geifitze, Schutzgebiets-Nr. 4.156.

FFH-Gebiet

Das FFH-Gebiet Gebiete um Albstadt, Schutzgebiets-Nr. 7719341 ist nach Süden Deckungsgleich mit dem bereits o.a. Naturschutzgebiet. Nach Norden befindet sich in einer Entfernung von 90m ein weiterer Teilabschnitt.

Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal, Schutzgebiets-Nr. 7820441 ist nach Süden Deckungsgleich mit dem bereits o.a. Naturschutzgebiet. Nach Norden befindet sich in einer Entfernung von 90m ein weiterer Teilabschnitt.

Landschaftsschutzgebiet

Im Westen, Süden und Norden befinden sich Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes Albstadt-Bitz Schutzgebiets-Nr. 4.17.001.

Schutzgebiete

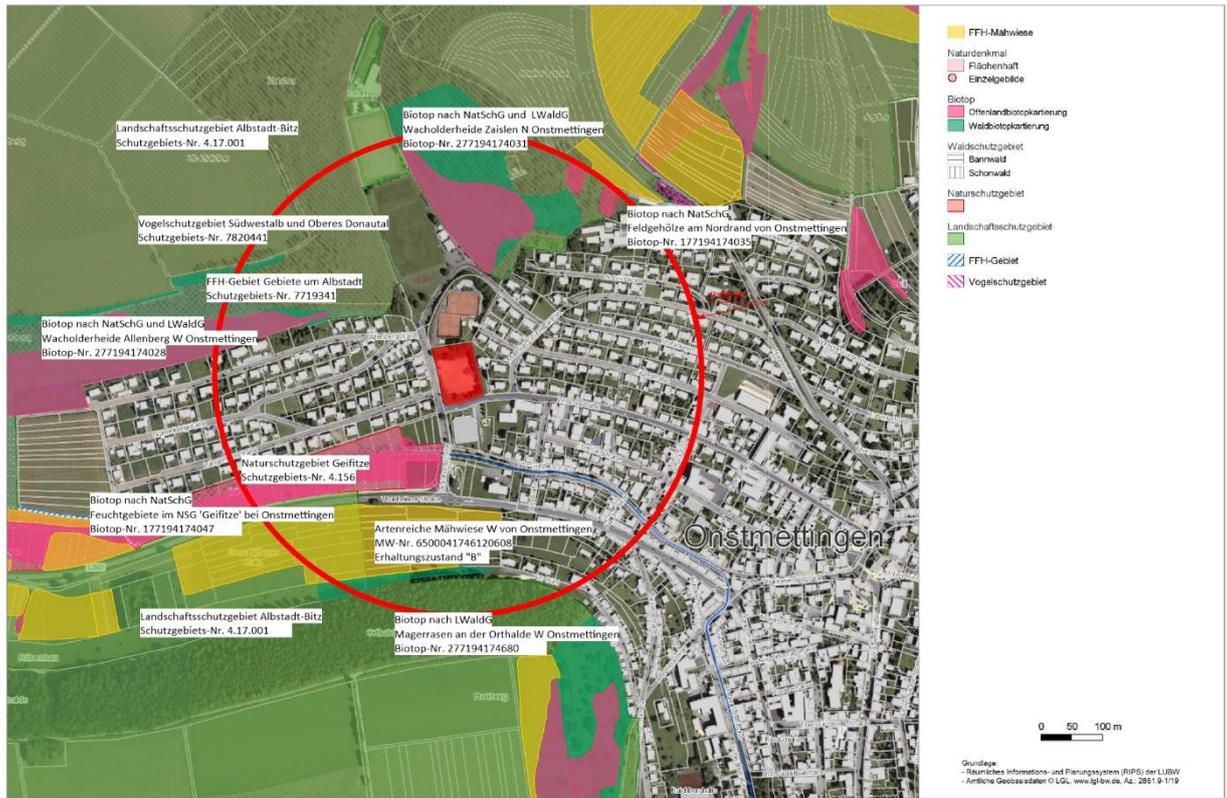


Abbildung 11 - Abfrage LUBW - Schutzgebiete und FFH-Flachland-Mähwiesen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Siedlungsstruktur und der bisher bereits intensiven Nutzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.