Bebauungsplan der Innenentwicklung „Nadlerstraße“, Albstadt-Ebingen

- Satzungsbeschluss -

I. Sachlage

Die Flurstücke 2892/2, 2897/4 und 2915/3 sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für diesen Bereich wurde bereits ein städtebaulicher Entwurf gefertigt, welcher dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag. Der Entwurf orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude in zentraler Lage des Areals. Dieser Bereich soll erhalten werden und wurde bereits zu einem eigenständigen Flurstück vermessen. Dabei wird die bisherige Zufahrt in Richtung Norden verschoben. Die verbleibende Freifläche gliedert sich zukünftig in sieben weitere separate Flurstücke, welche einer Bebauung mit Einzelgebäuden zugeführt werden sollen. Die Erschließung erfolgt über die „Nadlerstraße“ bzw. über eine von der „Nadlerstraße“ aus in Richtung Westen abzweigende, neu anzulegende private Stichstraße. Teilflächen im Südwesten und Süden des Areals werden als private Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt.

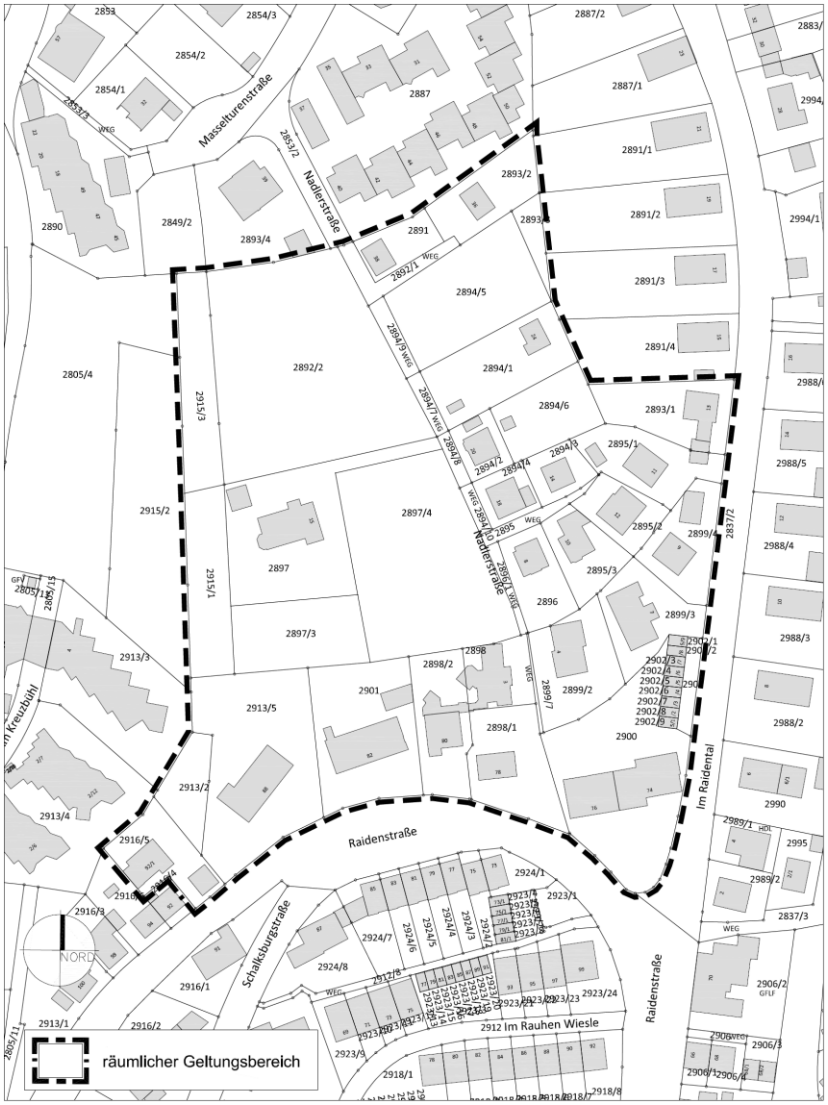
Die vorgesehene Nachverdichtung entspricht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden.

Für das zu überplanende Areal und den angrenzenden Bereich existiert lediglich ein Ortsbauplan aus dem Jahr 1913. Die dort festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechen nicht den heutigen Gegebenheiten. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen dem heutigen Zustand angepasst werden. Deshalb wurde der räumliche Geltungsbereich über das im städtebaulichen Entwurf überplante Gebiet hinaus erweitert.

II. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Albstadt-Ebingen südlich der Masselturenstraße und wird im Osten von der Straße im Raidental sowie im Süden von der Raidenstraße begrenzt. Im Westen bildet die steile Hangkante zur Kreuzbühlstraße die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem im folgenden abgebildeten Lageplan entnommen werden.



III. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. 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 Innen-

entwicklung. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca.2,8 ha (28.000 m²). Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 11.200 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.

V. Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltverträglichkeit, Artenschutz

Umweltprüfung und Umweltbericht

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Somit sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese gelangt zu dem Ergebnis, dass für Brutvögel und Fledermausarten nähere Untersuchungen durchzuführen sind.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zusammenfassung des Büros Dr. Grossmann:

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum geplanten Vorhaben kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogel- und Fledermausarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse muss die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr erfolgen.

Fledermäuse nutzen das Villengrundstück als Nahrungshabitat, auffallend waren dabei mehrere Breitflügelfledermäuse. Die Veränderung des Grundstückcharakters durch die zukünftige Teilbebauung schränkt den Jagdlebensraum nur unwesentlich ein, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten ist.

Für die beiden Arten Goldammer und Klappergrasmücke, die eher den Offenlandarten zugerechnet werden, ergeben sich Einschränkungen auf der Untersuchungsfläche, denen durch Schaffung eines adäquaten Heckenbiotops begegnet werden kann.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

VI. Eingegangene Stellungnahmen

Während der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Landratsamt Zollernalbkreis Hirschbergstraße 29 72336 Balingen Schreiben vom 14.06.2016 <u>Natur- und Denkmalschutz</u>	
Grundsätzlich wird die innerörtliche Nachverdichtung auch aus naturschutzrechtlicher Sicht begrüßt.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotope noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden durch die erforderliche Rodung einzelner Bäume sowie durch die Versiegelung bzw. Bebauung umweltrelevante Eingriffe verursacht.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
Aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht spricht hier aber nichts gegen die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
Artenschutz: Um die artenschutzfachliche Thematik abzuarbeiten, wurde nach Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Hinweise auf geschützte Arten vermuten ließ, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Den Ausführungen zur artenschutzfachlichen Relevanzprüfung und der eigentlichen saP wird weitgehend gefolgt. Die artenschutzfachliche Einschätzung im Abschnitt 7.2.2 zeigt deutlich auf, welche Auswirkungen das Vorhaben aus artenschutzfachlicher Sicht haben wird: „Bei Umsetzung der geplanten Bebauung werden sicher Vögel verdrängt, da die Größe des Gartens und damit wesentliche Teile seines Gehölzbestandes verloren gehen“. Diese Ausführungen hat der Planer verfeinert. Die Konzeption sieht nun vor, dass auch Brut- und Nistmöglichkeiten in Form von künstlichen Nisthilfen am Ort der Eingriffe geschaffen werden.	Ergänzend zu der Anlage von Heckenstrukturen im Westen des Plangebietes wurden im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 7 eine weitere CEF Maßnahme festgesetzt, welche das Aufhängen von vier Fledermauskästen zur Erhöhung des Quartiersangebots und zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten für Fledermäuse beinhaltet. **BV: Wird berücksichtigt.**

Die weiteren Hinweise zum Artenschutz im Textteil des Bebauungsplans sind aus naturschutzrechtlicher Sicht ausreichend.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**
Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen.**