Stadtplanungsamt
61.1

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Hohenwiese – 1.Änderung“

in Albstadt-Pfeffingen

-Entwurf-

1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Flurstück 883/1 liegt der Stadt Albstadt ein Bauvorantrag vor. Dieser fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die Umgebungsbebauung und in den gestalterischen Gesamtkontext ein. Zudem ist die Bebauungsplanänderung aus städtebaulicher Sicht als innerörtliche Nachverdichtung sinnvoll. Deshalb wird der bestehende Bebauungsplan geändert.

2. Überörtliche Planungen

Schutzgebiete / Schutzgüter
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.

3. Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz aus dem Jahr 2006 ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung den überörtlichen Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach §8 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

4. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Albstadt-Pfeffingen.
Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1355 m².

In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen sind die Flurstücke 876, 883/1 und 883.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch die Flurstücke 859 und 881
Im Osten: Durch das Flurstück 880 (Steinbusstraße)
Im Süden: Durch das Flurstück 888 (Kornbergstraße)
Im Westen: Durch das Flurstück 888 (Kornbergstraße)

5. Verfahren

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wird folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird verzichtet. Die politischen Gremien werden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wird ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen werden gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird gemäß §4 Abs.2 BauGB die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle auf dieser Basis erworbenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

6. Städtebauliche Konzeption

Aus heutiger städtebaulicher Sicht kann das im Ortsbauplan von 1959 vorhandene Bauverbot aufgehoben werden. Die Fläche bietet ein Potential zur innerörtlichen Nachverdichtung. Die geplante Bebauung orientiert sich nach §34 BauGB an der Umgebungsbebauung. Das Flurstück 883 soll nicht weiter bebaut werden, um die bisherige Siedlungs- und Grünstruktur zu erhalten.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise orientieren sich nach §34 BauGB an der Umgebungsbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planentwurf eingezeichnete Baugrenze begrenzt.

8. Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

8.1. 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 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.1355 m². Die Grenze von 20.000 m² 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 Umweltprüfung 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 Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

8.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Laut Anlage zum UVPG ist bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen, deren zulässige Grundfläche sich in einer Größenordnung von 2,0 ha und 10,0 ha bewegt, eine Allgemeine Vorprüfung erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung umfasst ca. 1355 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter 2,0 ha. Eine Allgemeine Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

8.3. 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 Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.4. Artenschutz, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Gebietsbeschreibung:

Am 09. November 2015, sowie am 29. Januar 2016 wurden Begehungen mit einer Dauer von jeweils ca. 45 Minuten durchgeführt. Im Geltungsbereich befindet sich ein Wohngebäude. Das Umfeld besteht aus Zugangs- und Zufahrtsflächen, sowie einer intensiv gepflegte Gartenanlage mit Hainbuchenhecke, Staudenflächen und Spielrasenfläche. Westlich des Wohngebäudes steht eine Zierkirsche (Stammdurchmesser ca. 25cm), am südlichen Bereich umgeben von Straßenflächen steht eine Hainbuche (Stammdurchmesser ca. 30cm) Im westlichen Teilbereich sind drei Obstbäume (Stammdurchmesser ca. 25cm, ca. 35cm und 65cm), sowie zwei Eiben (*Taxus baccata*) mit einer Höhe von ca. 8m und 3m vorhanden. Die Obstbäume weisen keinerlei Höhlungen bzw. Schadstelle auf.

Aufgrund der intensiven Nutzung als Gartenfläche und der geringen Habitatausstattung ist keine vertiefte naturschutzfachliche Untersuchung erforderlich.

Einschätzung zum Artenvorkommen: Aufgrund der intensiven Gartennutzung und der geringen Habitatausstattung kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden sind und somit keine verbotstatbeständliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzen vorliegt.

Schutzgebiete:

Auf der gegenüberliegenden westlichen Talseite, getrennt durch die Margrethausener Straße (K 7151) befinden sich mehrere Biotopflächen. In ca. 300m Entfernung befinden sich das Biotop Quelle am Westrand von Pfeffingen, Biotop-Nr. 177194174098, in süd-westlicher bzw. südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 350m befinden sich die Biotope Feldgehölz im 'Heimbol' südwestlich von Pfeffingen, Biotop-Nr. 177194174221 und das Biotop Feldhecke mit Röhricht an der Eyach südwestlich von Pfeffingen, Biotop-Nr. 177194174223, sowie das Wald-Biotop ND "Eckweg" - Feuchtgebiet Biotop-Nr. 277194174096.
Auf der östlichen Talseite befindet sich in nord-östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 160m das Biotop Quelle im Kieserstal südöstlich von Pfeffingen, Biotop-Nr. 177194174208 und in 310m Entfernung das Biotop Feldgehölz und Hecken im Kieserstal, Biotop-Nr. 177194174207. In einer Entfernung von ca. 220m nach Osten befinden sich die beiden überlappenden Wacholderheide östlich Pfeffingen, Biotope Biotop-Nr. 177194178828 und das Wald-Biotop Wacholderheide Brunnensteige O Pfeffingen, Biotop-Nr. 277194174097.

Das Landschaftsschutzgebiet Albstadt-Bitz, Schutzgebiets-Nr. 4.17.001 liegt ca. 120m nach Osten und 240m nach Westen entfernt.

In ca. 500m Entfernung nach Osten und ca. 650m in süd-westlicher Richtung befinden sich Teilbereiche des FFH-Gebiet Gebiete um Albstadt, Schutzgebiets-Nr. 7719341 jeweils auf der Hochfläche und getrennt durch die Waldkulisse.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Talraum und innerhalb der Siedlungsstruktur, sowie der umgebenden Straßenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen:
Bei dem vorhandenen Gehölzbewuchs handelt es sich nicht um geringfügige Vegetationsbestände, die zur Verwirklichung einer Baumaßnahme auch außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September entfernt werden dürfen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG), die Schutzzeiträume sind zu beachten.

Vor der Entfernung der o.a. Gehölze sind zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden folgende Maßnahmen durchzuführen:
Fledermäuse, speziell Zwergfledermaus
- Anbringen von 1 Fledermauskästen in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsortes
Hierbei sollten Fledermaushöhlen für Kleinfledermäuse, speziell für Zwergfledermäuse verwendet werden (z.B. Rundkasten Typ 2F Fa. Schwegler oder Fledermausspaltenkasten FSPK Fa. Hasselfeld). Das Anbringen der Kästen ist von fachkundigen Personen durchzuführen. Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
Vögel
- Höhlenbrüter: Anbringen von 2 Nistkästen für Höhlenbrüter in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsortes zur Erhöhung des Nistplatzangebotes

Ergänzung zum Artenschutz:
An zwei Terminen (05.08.2016 und 08.08.2016) wurde nochmals eine Begehung durchgeführt die zweifelsfrei nachweisen sollte, dass keine Nisthöhlen für Baum- oder Höhlenbrüter beschädigt oder beseitigt werden. Bei beiden Besichtigungsterminen wurde keine potentiellen Höhlenbrüter, wie beispielsweise Kohlmeise, Blaumeise, Kleiber, Haus- und Feldsperling oder Gartenrotschwanz angetroffen.
Bereits in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde darauf hingewiesen, dass „keinerlei Höhlungen bzw. Schadstellen“ bei den Obstbäumen vorhanden sind. Im Zuge der nochmaligen Untersuchungen wurde ausschließlich bei einem Obstbaum eine kleine Höhlung entdeckt. Die Höhlung ist in ca. 2,50m Höhe auf der Nordseite des mittleren Obstbaumes, diese wurde bei der 2. Begehung unter Zuhilfenahme einer Leiter genauer untersucht. Dabei stelle sich heraus, dass die tiefe der Höhlung nur ca. 7-8cm beträgt und deshalb als Nisthöhle nicht geeignet ist. Die Höhlung wies keinerlei Spuren von Nestbau oder ähnlichen Besiedlungsspuren auf. Weitere Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter wurden trotz intensiver Begutachtung auch mittels Fernglas nicht entdeckt.

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. Schmutzwasser - & Niederschlagswasserableitung

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

Das anfallende, unbeschadete Niederschlagswasser wird auf den Flurstücken versickert.

9.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10. Kosten

Der Stadt Albstadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine über das bisherige Maß hinausgehenden Kosten.

Die Durchführung des Verfahrens wird auf die Grundlage eines öffentlich rechtlichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Albstadt abgerechnet.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1355m²
Gesamtfläche	**1355m²**

Aufgestellt, Albstadt den 02.02.2016