



Stadtplanungsamt

61.1 - KI

Begründung

zum Bebauungsplan

„Zentrum Onstmettingen/Dörfle“

in Albstadt-Onstmettingen

- Entwurf -

1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung der Gebietsart „Mischgebiet“ in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen „Ortsmitte Onstmettingen – Teil von Flurstück 260“ von 1983, „Ortsmitte Onstmettingen“ von 1979 und „Im Dörfle“ von 2005 zu Besonderen Wohngebieten beziehungsweise zu einem Allgemeinen Wohngebiet wird die Attraktivität für Wohnbebauung gesteigert und eine Innenentwicklung gefördert. Zudem lassen die freien Bauparzellen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen „Im Dörfle“ keine andere Nutzung als Wohnen zu. Das von der Rechtsprechung für ein Mischgebiet geforderte Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe besteht derzeit nicht und wird auch nicht angestrebt.

Darüber hinaus führt der Bebauungsplan die Festsetzungen der oben genannten Bebauungsplanänderungen zusammen. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen dem Bestand angepasst und verschlankt. Die Zusammenführung mehrerer Bebauungspläne ermöglicht es auch, das Mosaik aus den teilweise nur noch fleckenhaft rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen zu beheben als auch keine neuen rumpfförmigen Geltungsbereiche zu schaffen. Dies macht einen neuen Bebauungsplan, der über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Im Dörfle“ hinausreicht, erforderlich.

2 Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, 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. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,65 ha. 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 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.

Es handelt sich dabei um eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen „Ortsmitte Onstmettingen - Teil von Flurstück 260“ von 1983, „Ortsmitte Onstmettingen“ von 1979, „Kirch-, Wilhelm-, Nägele-, Linkenbold- und Albert-Sauter-Straße“ von 1968 und „Im Dörfle“ von 2005. Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde verzichtet. Die politischen Gremien wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wurde ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Alt. BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Alle auf dieser Basis erworbenen Stellungnahmen wurden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasste der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

3 Überörtliche Planung

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet Albstadt dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zu.

Der ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Entwicklung zu stärken. Hierzu ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die es ermöglicht, die mit dem Leben in einer weniger verstädterten Umgebung verbundenen Vorteile zu nutzen, die Versorgung der Bevölkerung zu sichern und die Verkehrserschließung zu verbessern. Darüber hinaus soll eine Bevölkerungsdichte erhalten oder erreicht werden, die den Ausbau, mindestens aber die Erhaltung einer hinreichenden Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen rechtfertigt. Die weitere Siedlungsentwicklung ist so zu gestalten, dass die Eigenart des ländlichen Raumes gewahrt bleibt. Ein Konflikt mit anderen Raumnutzungen besteht nicht.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Necker-Alb 2013 sieht den sparsamen Umgang mit Freiflächen als grundsätzliche Leitlinie zur regionalen Siedlungsstruktur vor.

Laut Regionalplan gehört hierzu unter anderem das Schließen von Baulücken sowie die Erneuerung und Verdichtung innerörtlicher Baugebiete.

3.3 Denkmalschutz

Im Bereich Nägelestraße 16 und 18, Kirchstraße 3 und 5 sowie Linkenboldstraße 6 und 10 sind vorgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungshinterlassenschaften bekannt geworden, die auf entsprechende Siedlungen in diesem Bereich hinweisen. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wurden im Textteil zum Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, die auf die Belange des Denkmalschutzes und insbesondere auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Neubebauung bisher unbebauter (bzw. nicht unterkellelter) Bereiche sowie für sonstige umfangreiche Erdbauarbeiten (z. B. für Erschließungsmaßnahmen, Neugestaltung der Oberflächen) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich wird, die Auflagen enthalten wird. Auf die potentielle Kostentragungspflicht des Verursachers für Sondagen und Rettungsgrabungen wird hingewiesen.

Die Gebäude der Nägelstraße 12 und Linkenboldstr. 6 sind Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 DSchG. Sie sind gemäß § 6 DSchG zu erhalten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Die Anwesen Albert-Sauter-Straße 10, Linkenboldstraße 10, Nägelestraße 4 und Nägelestraße 19 sind ortsbildende Gebäude und damit erhaltenswert. Unter Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei Planungen, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches befinden sich naturräumlichen Schutzgüter in Form von zu erhaltenden Bäumen. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet und im Textteil vermerkt. Weitere naturräumliche Schutzgüter sind nicht vorhanden.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006, wirksam seit 18.07.2006) setzt im Westen des Plangebietes, wo ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt werden soll, Mischbauflächen fest, im Osten eine Wohnbaufläche. Da die Zulässigkeiten zwischen einem Mischgebiet und

einem Besonderen Wohngebiet nur unwesentlich voneinander abweichen, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist daher nicht erforderlich.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes gilt die rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Ortsmitte Onstmettingen“ vom 24.11.1979. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes gilt die rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Ortsmitte Onstmettingen - Teil von Flurstück 260“ vom 14.05.1983. Als Art der Nutzung ist beide Male ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund einer den Festsetzungen widersprechenden Entwicklung des Bestandes – das Wohnen dominiert deutlich – und der fehlenden Festsetzung der denkmalgeschützten Gebäude in der Nägelstraße 12 und der Linkenboldstr. 6 ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Denn die aktuellen Nutzungen sowie die Gebäudeaufteilungen lassen kein angemessenes Mischverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen zu, wie es von der Rechtsprechung für ein Mischgebiet gefordert wird. Das Besondere Wohngebiet rechtfertigt sich durch eine vorwiegende Wohnnutzung im überwiegend bebauten Plangebiet, die erhalten und fortentwickelt werden soll. Zudem entspricht die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse nicht mehr dem Bestand. Auch wird aufgrund des unterschiedlichen Erschließungskonzeptes eine neue städtebauliche Konzeption des Onstmettinger Zentrums nötig.

Die Teilfläche im Nordosten des Plangebietes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung „Kirch-, Wilhelm-, Nägele-, Linkenbold- und Albert-Sauter-Straße“ vom 24.08.1968. Die Festsetzungen werden übernommen und denen des südlich angrenzenden Mischgebietes, welches künftig auch als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, angepasst.

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung „Im Dörfle“ vom 12.11.2005. Als Art der Nutzung ist bisher ein Mischgebiet festgesetzt. Da der Parzellenzuschnitt im Osten der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung ausschließlich Wohnnutzung erwarten lässt, wird die von der Rechtsprechung geforderte Mischung von Gewerbe und Wohnen nicht erreicht. Daher wird eine Änderung der Gebietsart in ein Allgemeines Wohngebiet notwendig. Deswegen wird auch wegen der abweichenden Entwicklung des östlichen Teils des Plangebietes ein neuer Bebauungsplan nötig.

5 Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Albstadt-Onstmettingen. Begrenzt wird der Planbereich im Norden von der Linkenboldstraße, im Osten von der Albert-Sauter-Straße, im Süden von der Bebauung südlich der Unteren Kirchstraße und im Westen von der Bebauung westlich der Nägelestraße. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,65 ha.

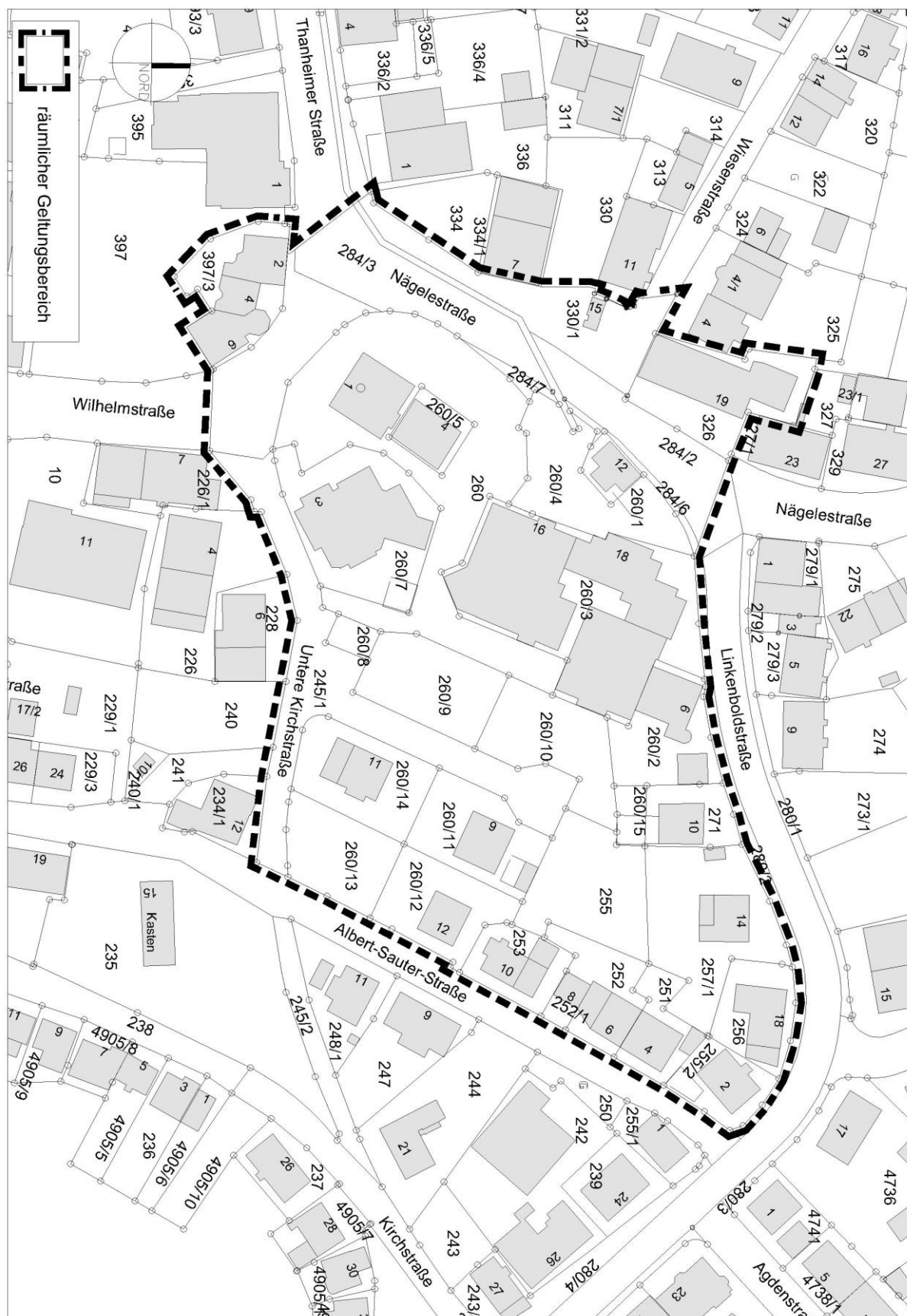
In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

Flurstücke 245/1, 251, 252, 252/1, 253, 255, 255/2, 256, 257/1, 260, 260/1, 260/2, 260/3, 260/4, 260/5, 260/7, 260/8, 260/9, 260/10, 260/11, 260/12, 260/13, 260/14, 260/15, 271, 284/2, 284/3, 284/6, 284/7, 330/1 und 397/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 326, 333 (Schmiecha) und 566 (Wilhelmstraße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden: Durch die Flurstücke 326, 327 und 327/1 sowie durch die Teilflächen der Flurstücke 284 (Nägelestraße), 284/2 (Nägelestraße) und 280/2 (Gehweg der Linkenboldstraße).
- Im Osten: Durch Teilfläche des Flurstücks 257 (Albert-Sauter-Straße).
- Im Süden: Durch die Flurstücke 226, 226/1, 228, 234/1, 240 und 241 sowie durch eine Teilfläche des Flurstücks 566 (Wilhelmstraße).
- Im Westen: Durch die Flurstücke 325, 330, 334, 334/1, 336 und 397 sowie durch Teilstücke der Flurstücke 326, 333 (Schmiecha), 388 (Thanheimer Straße), 388/7 (Gehweg Thanheimer Straße) und 3420 (Wiesenstraße).

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



6 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen aus, wobei das Wohnen deutlich dominiert. Bisher ist im räumlichen Geltungsbereich größtenteils ein Mischgebiet ausgewiesen, welches gemäß der Rechtsprechung ein angemessenes Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe fordert. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Zudem wird entsprechend der bisherigen Nutzung das Wohnen gestärkt. Manche Grundstücke lassen aufgrund ihrer Zuschnitte zudem auch keine andere Nutzung als Wohnen erwarten. Da sich das Plangebiet im Zentrum Onstmettingens befindet, wird darauf hingewirkt, einen Platz mit Fußgängerbereich zu entwickeln. Die getroffenen Festsetzungen schützen aber zugleich auch den Bestand. Er genießt generell Bestandsschutz.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Westen des Plangebietes wird ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Dadurch wird der Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnen, der Lage im Ortskern und den damit verbundenen vielschichtigen Nutzungsstrukturen der näheren Umgebung Rechnung getragen. Gleichzeitig wird bei einem Besonderen Wohngebiet der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt, wie es den bisherigen Nutzungen entspricht. Denn das von der Rechtsprechung für ein Mischgebiet geforderte Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe besteht derzeit nicht und wird auch nicht angestrebt. In den Besonderen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Denn im Umfeld von Vergnügungsstätten sind häufig negative Auswirkungen auf die gesamte Umgebung festzustellen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel eine strukturelle Veränderung bis hin zur Verschlechterung der betroffenen Gebiete verursacht. Dieser sogenannte Trading-Down-Effekt löst meist eine Verdrängung der bestehenden Nutzungsformen aus. Insbesondere wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten in Gang gesetzt, weil die Betreiber der Vergnügungsstätte – zumindest teilweise – bereit sind, höhere Mietpreise zu bezahlen. Als Folge kann es zu einer verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen, welche aufgrund ihrer Außenwirkung eine Niveauabsenkung des gesamten Gebiets nach sich zieht. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auch unter gestalterischen Aspekten kritisch zu beurteilen. Die bei derartigen Nutzungsformen üblichen Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Art unvorteilhaft und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes aus. Durch eine Konzentration von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) kann es zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes kommen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Maßes der Nutzung als auch ihrer Gestaltung für einen Ortskern als unpassend erachtet werden.

Im Nordosten bleibt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bestehen, da dieses mit den tatsächlichen und den künftig gewünschten Nutzungen übereinstimmt. Im Bereich der freien Bauflächen wird anstelle eines Mischgebietes ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dort aufgrund der aktuellen Zuschnitte der Parzellen nur Wohngebäude errichtet werden können. Außerdem soll auch hier der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegen. Daher werden in dem Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit der Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet liegt in den gleichen Gründen, wie bei den Tankstellen in den Besonderen Wohngebieten. Das Allgemeine

Wohngebiet im Nordosten und das neue Allgemeine Wohngebiet bilden künftig ein gemeinsames Allgemeines Wohngebiet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den gewachsenen Strukturen der Umgebung. Im Bereich der Besonderen Wohngebiete – bis auf die Besonderen Wohngebiete des denkmalgeschützten Gebäudes Nägelestr. 12 und des Rathauses mit anschließendem Veranstaltungsgebäude – werden gemäß der Obergrenzen nach § 17 BauNVO die Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,6 gewählt, sodass die bestehenden Gebäude weitestgehend planungsrechtlich abgesichert sind. Bei den Besonderen Wohngebieten des denkmalgeschützten Gebäudes Nägelestr. 12 und des Rathauses mit anschließendem Veranstaltungsgebäude werden aufgrund der historischen Zuschnitte der Flurstücke sowie der besonderen Lage und Funktion keine GRZ und GFZ festgelegt. Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus wird die Bebauung in diesen Besonderen Wohngebieten durch die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse geregelt. Auch Garagen oder Carports sind dort nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet im Osten werden gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Dichtemaßen der bisherigen Festsetzungen und einer dichteren Einfamilienhausbebauung. So wird trotz einer Einfamilienhausbebauung eine einem Zentrum entsprechende Dichte erreicht. Der Bestand im bereits bestehenden WA im Nordosten wird hiervon nicht negativ tangiert und genießt zudem Bestandsschutz.

Die Höhenentwicklung ergibt sich aus dem Bestand und wird über die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Somit ergeben sich für die WB, bis auf das WB des denkmalgeschützten Gebäudes Nägelestr. 12, drei Vollgeschosse, für das WA zwei Vollgeschosse. Für das denkmalgeschützte Gebäude Nägelestr. 12 wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

7.3 Bauweise

Die offene Bauweise entspricht dem Bestand. Mit der offenen Bauweise wird zudem die beabsichtigte Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht. Bei Bedarf lässt die offene Bauweise auch eine Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zu.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Bestandes wird in der Regel so gefasst, dass seine Sicherung gegeben ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Im Dörfle“ vom 12.11.2005 werden so organisiert, dass eine Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf mit sieben Einzelhäusern ermöglicht wird. Durch eine großzügige Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht genügend Flexibilität, entsprechend der Nachfrage gegebenenfalls auch andere Grundstückszuschnitte zu wählen.

7.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich an den heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Private Verkehrsflächen

Die auf dem städtischen Flurstück bereits endgültig hergestellten und durch eine Bau- last gesicherten Stellplätze der Sparkasse Zollernalb wurden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung als „ST Sparkasse“ gekennzeichnet.

7.6 Verkehrsberuhigter Bereich

Im verkehrsberuhigten Bereich ist es unzulässig, Stellplätze zu errichten. Denn er dient vor allem dem Aufenthalt der Anwohner.

7.7 Fußgängerbereich

Im Fußgängerbereich ist es unzulässig, Stellplätze zu errichten. Denn der Fußgänger- bereich dient der Sicherung der Platzsituation und ihrem Zugang.

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

Es handelt sich um einen bereits beplanten Innenbereich mit rechtskräftigen Bebau- ungsplänen. Somit wurden bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der erstmaligen Beanspruchung des Bodens verwirklicht. Dennoch werden folgende Maßnahmen getroffen, die sich an den Maßnahmen der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne orientieren:

Eine weitere Entlastung der örtliche Kanalisation und des Vorfluters wird durch das Herstellen der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien sowie einer extensiven Dachbegrünung der Flachdächer erreicht.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich der Stichstraße im Osten des Pla- nungsgebietes über den Frischwasserkanal zu entwässern.

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z. B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

Als Ausgleich für die Überbauung von Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grund- stücksflächen pro angefangenen 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrecht

Das Geh- und Fahrrecht wird aufgehoben, da es sich auf einer öffentlichen Verkehrs- fläche befand, die auch in Zukunft eine solche bleiben soll. Stattdessen wird ein Groß- teil der öffentlichen Fläche als Fußgängerbereich ausgewiesen. Nur die Flächen um das denkmalgeschützte Gebäude Nägelestr. 12 bis zur öffentlichen Grünfläche sind davon ausgenommen. Damit werden die Platzsituation sowie der Hauptzugang zu ihm von der Nägelestraße aus gesichert.

Leitungsrecht 1 (LR 1)

Zur Entwässerung der Flurstücke 260/11 und 260/12 wird den Grundstücksbesitzern ein Leitungsrecht zur Führung eines Frisch- und Schmutzwasserkanals eingeräumt. Sofern es die Eigentümer wünschen, besteht auch die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser mittels einer Hebeanlage in den vorhandenen Mischwasserkanal in

der Albert-Sauter-Straße einzuleiten. Das festgesetzte Leitungsrecht bleibt jedoch zur schadlosen Beseitigung des unbeschädigten Niederschlagswassers nach wie vor erforderlich.

Leitungsrecht 2 (LR 2)

Die bereits vorhandenen Niederspannungskabel der Albstadtwerke werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte gesichert.

7.10 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Durch die Festsetzung Erhaltung von Bäumen werden ökologisch wertvolle Bäume gesichert. Viele von ihnen sind zudem für das Ortsbild prägend.

7.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Entlang der Stichstraße im Osten des Plangebietes sind in geringfügigem Umfang Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich geworden und können noch erforderlich werden. Diese sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden.

7.12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich der östlichen Stichstraße ein Frischwasserkanal erstellt worden. Diese Maßnahme wird den im Bereich der östlichen Stichstraße gelegenen Flurstücken zugeordnet.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden in den Besonderen und Allgemeinen Wohngebieten ortstypische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind zudem Pultdächer zulässig. Um den gewachsenen Strukturen Rechnung zu tragen, sollen Flachdächer auch zukünftig unzulässig sein. Versetzte Pultdächer können dagegen in Anlehnung an das Erscheinungsbild eines Satteldaches zugelassen werden. Um eine Anlehnung an das Erscheinungsbild eines Satteldaches zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass sich der Versprung des versetzten Pultdaches in der Gebäudemitte entlang der Längsachse des Gebäudes befinden muss. Ein Abrücken von der Längsachse in Richtung der Gebäudeaußenwand um maximal 1,00 m ist zulässig. Dadurch kann der Gebäudegrundriss flexibler gestaltet werden. Aus gestalterischen Gründen wird der Abstand zwischen den Dachoberflächen der versetzten Pultdächer auf maximal 1,60 m begrenzt.

8.2 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen werden innerhalb des gesamten Plangebietes oberirdische Niederspannungsfreileitungen sowie oberirdische elektrische Leitungen sämtlicher Versorgungsträger nicht zugelassen.

9 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

9.1 Umweltbericht

Gemäß § 2a des neuen Baugesetzbuches 2004 hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB vorliegen. Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB analog. Bebauungspläne nach § 13a BauGB, worunter auch der Bebauungsplan „Zentrum Onstmettingen/Dörfle“ fällt, erfüllen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren, insofern durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Beides ist bei dem Bebauungsplan „Zentrum Onstmettingen/Dörfle“ nicht einschlägig, so dass die Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung findet. Ein Umweltbericht ist daher nicht nötig.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan 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.

Dennoch werden die unter Ziffer 7.8 beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

10 Artenschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist weitgehend bebaut. Grün- und Vegetationsflächen sind nur rudimentär vorhanden. Bei einer Relevanzbegehung für Fledermäuse und Gebäudebrüter im Juli 2016 konnte die Betroffenheit von streng geschützten Tierarten der Artengruppe Fledermäuse nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wurde im Oktober 2016 durch Herrn Dipl.-Biol. Jonas Scheck eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für Fledermäuse und Gebäudebrüter durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Im Bereich des Geltungsbereiches lassen sich zwei Bereiche ausmachen. Ein Bereich mit älterer Bestandsbebauung und ein Bereich mit jüngerer Bauung bzw. freien Bau-parzellen. Fledermäuse kommen häufiger in älterer Bestandsbebauung vor. Da auch im Bereich der älteren Bauung kein Abbruch und Neubau, aber auch keine Sanierung oder andere bauliche Veränderung in absehbarer Zeit stattfinden wird, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen und zeitlichen Beschränkungen erst bei einem konkreten Vorhaben zu beachten.

Zur Bewältigung der Konflikte wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind:

Ein Gebäudeabriss ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeiten ohne weitere Brutkontrolle zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist ein Gebäudeabriss ab Ende der Brutzeit möglich.

Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände ist gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor Abbruch oder baulicher Veränderung der Fassaden der Gebäude Albert-Sauter-Str. 4 und 6 sowie Linkenboldstraße 18 eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen erforderlich.

Bei einer Entfernung von Mehlschwalbennestern oder Starenkästen sind diese in gleichem Umfang im Vorfeld der Maßnahme in der näheren Umgebung zu ersetzen. Auf den Leitfaden der Architektenkammer und des NABU „Naturschutz an Gebäuden – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“ wird verwiesen.

Da die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung weder für Fledermäuse noch für Gebäudebrüter Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen ihres Erhaltungszustandes ergeben hat, wurde gemäß der Abschichtung keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Gebäudebrüter erstellt.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Bebauung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Albstadtwerke.

11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Bebauung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Albstadtwerke.

11.3 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Zum Ableiten des unbeschadeten Niederschlagswassers ist im Bereich der Stichstraße im Osten des Plangebietes ein Frischwasserkanal errichtet und an das bestehende Frischwasserkanalnetz angeschlossen worden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt dort ebenfalls durch einen Kanal, der an das bestehende Kanalnetz in der Unteren Kirchstraße angeschlossen ist oder durch den Mischwasserkanal in der Albert-Sauter-Straße, der ebenfalls an das bestehende Kanalnetz angeschlossen ist.

11.4 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12. Kosten

Es fallen keine Kosten an.

13. Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet	0,99 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,27 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,37 ha
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha
Gesamtfläche	ca. 1,65 ha

Aufgestellt:

Albstadt, den 10.04.2017

Gerhard Penck,
Amtsleiter

Silvia Kleinlein,
Sachbearbeiterin