

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

„Eisental – Blaikenstraße 6/3“

in Albstadt-Lautlingen

1 Ziel und Zweck der Planung

Im aktuellen Bebauungsplan ist für die Flurstücke 607 und 604/7 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Aus heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten - und insbesondere auf Grund der direkten Lage an der südlich angrenzenden Freifläche - wird das Festhalten an der öffentlichen Parkanlage für nicht mehr notwendig erachtet. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer erwünschten Nachverdichtung im Innenbereich, sollen mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung geschaffen werden. Daher ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um die Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Um die Erschließung zu sichern, soll darüber hinaus das Flurstück 635/7 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden.

2 Überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsplan

Entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist Albstadt Mittelzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb der im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche. Laut Grundsatz der Raumordnung soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dem Bebauungsplan stehen daher keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist Albstadt als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen und liegt auf der Entwicklungsachse Balingen – Albstadt – (Sigmaringen).

2.3 Naturräumliche Schutzgüter

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 FFH-Lebensraumtyp (Magere Flachland-Mähwiesen) betroffen.

3 Örtliche Planungen

3.1 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 in Albstadt-Lautlingen.

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 998 m².

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 607, 604/7, und 635/7.

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Durch das Flurstück 634/1 (Blaikenstraße).

Im Osten: Durch die Flurstücke 635/1, 635/9, 635/2, 635/3, 635/4, 635/10 und 604/4.

Im Süden: Durch die Flurstücke 603 und 603/1.

Im Westen: Durch die Flurstücke 607/1, 633/6, 633/7, 633/83 und 633/9.

Das Plangebiet wird durch den nachfolgenden räumlichen Geltungsbereich dargestellt.

6 Städtebauliche Konzeption

Die Fläche bietet ein Potential zur innerörtlichen Nachverdichtung. Aus heutiger städtebaulicher Sicht kann die im Bebauungsplan von 1985 festgesetzte Baugrenze geändert werden um die Bebauung der Baulücke zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 635/7. Bereits jetzt wird das Flurstück als Zufahrt für anliegende Garagen und als Fußweg genutzt. Daher ist es sinnvoll hier eine Mischverkehrsfläche festzusetzen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der im gesamten angrenzenden Bereich festgesetzten Gebietsart. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 – 5 sind im Plangebiet nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahlen betragen gemäß § 17 BauNVO 0,4 beziehungsweise 0,8.

Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch wird das Einfügen in die bereits bestehende Umgebungsbebauung gewährleistet und dem gewachsenen Ortsbild Rechnung getragen.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

7.4 Garagen und Carports

Um die bisher schon sehr schmale Straße „Blaikenstraße“ von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, sind Garagen und Carports gemäß § 9 (1) 11 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Innerhalb dieser Baugrenze sind Bauwerke und bauliche Anlagen

gemäß § 23 (3) zulässig. Unter Einhaltung der LBO Baden-Württemberg sind mit der Baugrenze Abstandflächen von 2,50 m zu den Nachbargrundstücken eingetragen.

7.6 Leitungsrecht

Die vorhanden im Grundstück befindlichen Leitungen sind mit einem eingetragenen Leitungsrecht von Überbauung und Bepflanzung freizuhalten. Das eingetragene Leitungsrecht beträgt eine Abstandfläche von 4,0 m.

7.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Flurstück 635/7 wurde bisher als Fußweg und Zufahrt zu angrenzenden Grundstücken genutzt. Die Umwandlung in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 (1) 11 BauGB ist hier notwendig um eine offizielle Zufahrt der Anlieger sowie die Zufahrt zu den Flurstücken 607 und 604/7 zu gewährleisten.

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 Bebauungsplänen. Somit wurden bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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:

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird.

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

Als Ausgleich für die Überbauung von Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grundstücksflächen pro angefangenen 200 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Instandhaltung der bestehenden Straßen sind von den Angrenzern Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken zu dulden.

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. 920 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 genannte 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. 920 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.

9 Artenschutz, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

9.1 Gebietsbeschreibung

Am 06. Juli 2017 ab 8:30 Uhr wurde eine Begehung mit einer Dauer von ca. 30 Minuten durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der Erschließungsweg zum Baugrundstück besteht aus Asphalt, die Gartenbereich auf beiden Seiten des Weges sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Das Baugrundstück befindet sich im südlichen Teilbereich der Fläche und ist eine regelmäßig gemähte Wiese, im Randbereich zu den vorhandenen Gärten als Rasenfläche. Teilweise befindet sich Rasenschnittgut auf der Fläche. Aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Habitatausstattung ist keine vertiefte arten – und naturschutzfachliche Untersuchung erforderlich.

9.2 Einschätzung zum Artenvorkommen

Aufgrund der geringen Habitatausstattung kann davon ausgegangen werden, daß Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht vorhanden sind und somit keine verbotstatbeständige Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzen vorliegt.

9.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich mittig in der Tallage, deshalb sind jeweils in Richtung West und Ost diverse Biotop und Schutzgebiete vorhanden, diese sind im Folgenden aufgeführt sowie graphisch anhand eines Übersichtsplan dargestellt:

Landschaftsschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 4.17.001 - Albstadt-Bitz

Vogelschutzgebiet, Schutzgebiets-Nr. 7820441 - Südwestalb und Oberes Donautal

Offenlandbiotop

Biotop-Nr. 177194178714, Feldgehölz entlang der Eyach am Nordwestrand von Lautlingen

Biotop-Nr. 177194174341, Hochstaudenfluren am Sportplatz nördlich Lautlingen

Biotop-Nr. 177194174339, Feldgehölze und Baumhecke im Schönenbühl südlich von Magrethausen

Biotop-Nr. 177194174340, Feldhecken im Schönenbühl südlich von Magrethausen

Biotop-Nr. 177194174335, Magerrasen II an der Kleinshalde östlich von Lautlingen

Biotop-Nr. 177194174334, Feldhecke an der Kleinshalde östlich Lautlingen FFH-

Mähwiese

MW-Nummer 6500041746120728, Mäßig artenreiche bis artenreiche Mähwiese nördlich Lautlingen, MW-Nummer 6500041746121264, MW-Name Mähwiese östlich Ortsrand Lautlingen IV

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ist eine erhebliche Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgebiete nicht zu befürchten.

9.4 Rechtliche Einschätzung und Vorgehensweise / Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, auch Schutzzeiträume sind nicht zu beachten.

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Stromversorgung

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

10.3 Schmutzwasserableitung

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

10.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

10.5 Leitungsrecht

Der Anschluss an bestehende Gas- und Wasserleitungen erfolgt zugunsten der Stadt Albstadt. Das Leitungsrecht verläuft durch das Plangebiet.

11 Kosten

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

12 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	595 m ²
Mischverkehrsfläche	325 m ²
Gesamtfläche	920 m²

Albstadt, den 22.08.2017

Geändert:

Albstadt, den 24.10.2017