



Stadt Mühlacker

Planungs- und Baurechtsamt

BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN „Leimengrube, 1. Änderung, Teilfläche“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stand: 01.09.2017

INHALT:

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	2
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungspläne	3
3	Verfahrensart	4
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
5	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
6	Umweltverträglichkeitsprüfung	4
7	Ausgleichserfordernis	4
8	Natur- und Artenschutz	5
9	Flächen und Kosten	6
10	Anlage Gutachten Artenschutz	6

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplans ist ein Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2011 ein kaum noch genutztes Spielplatzgrundstück in Wohnbaugebiet umzuwandeln. Der Beschluss gründet auf eine Bedarfsanalyse für Spielplatzflächen, die im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis führte, dass ein Fortbestand des Spielplatzes wegen mangelnder Frequentierung nicht mehr vertretbar ist und dass sich die Fläche für eine Nachverdichtung eignet.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand



Abb.1: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster

Der Geltungsbereich (siehe Abb. 1) liegt 650 Meter südlich vom alten Dürmenzer Ortskern (Bischof-Wurm-Platz) entfernt und ist im Rahmen einer flächenhaften Stadterweiterung in den 1970er Jahren entstanden. Der betreffende Bebauungsplan hat die Bezeichnung Leimengrube. Die Bebauung des Gewanns Leimengrube ist zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und Geschößwohnungsbaugrundstücken entstanden. Der Geltungsbereich befindet sich am Rosenweg. Er hat eine Größe von ca. 812 m² und ist identisch mit den Grenzen des Flurstücks 6140/44.

2 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Leimengrube“, Ziff. 2.1976.17 (siehe Abb. 2) setzt für die Fläche des Änderungsbereiches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Alle umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen festgesetzt und bebaut.



Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.1976.17. „Leimengrube“

3 Verfahrensart (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Das Plangebiet ist allseits von Bebauung umschlossen. Es befindet sich im beplanten Innenbereich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leimengrube, 1. Änderung, Teilfläche“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgesehen. Es wird 812 m² Grundfläche festgesetzt. Daher sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt. Von der Erstellung eines Umweltberichts und der Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB wird deshalb abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

4 Städtebauliches Konzept

Ziel dieser Änderung des Bebauungsplans ist die Umwandlung einer nicht benötigten Spielplatzfläche in Wohnbauland.

Die Spielplatzfläche hat eine Abmessung von ca. 32 Meter mal 25 Meter und ist von Fußwegen eingerahmt. Die Grundstücksgröße ließe zwar ohne weiteres eine Aufteilung in zwei Baugrundstücke zu, die ungünstige Anfahrbarkeit hindert jedoch diese Lösungsvariante. Das östliche Grundstück könnte nur über den Fußweg, oder an der südlichen Grenze durch den Garten des Nachbarn angefahren werden. Daher hat sich die Stadt entschlossen die Bebauung des Grundstücks mit einer Einzelhausbebauung festzusetzen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich ebenfalls Einzelhäuser. Nur nördlich befinden sich kleine Hausgruppen. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauung werden übernommen, um die städtebauliche Kontinuität aufrechtzuerhalten. Das sind insbesondere die Gebäudehöhe mit 3,40 Meter, gemessen vom höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude, das Satteldach mit 25° Dachneigung die offene Bauweise

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Erschließungsbeitrag für die Straßen, Wege u.a. des Baugebietes "Leimengrube" wurde 1983 veranlagt.

Das neue Wohnbaugrundstück ist erschlossen, alle Ver- und Entsorgungsleitungen stehen zur Verfügung.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen bzw. vorprüfungspflichtigen Vorhaben festgesetzt.

7 Ausgleichserfordernis gem. § 1a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 S. 2 S. 1 BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 vor

der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis gem. § 1a BauGB ist deshalb nicht gegeben.

8 Natur- und Artenschutz

Zur Klärung der Fragestellung, ob eine künftige Bebauung zur Beeinträchtigung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie der Europäischen Vogelarten führen und dadurch das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zur Folge haben kann erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Aufgrund der Ausstattung des Geländes wurden die Reptilien (Zauneidechse) und die Europäischen Vogelarten als planungs- und prüfungsrelevant eingestuft. Da die Untersuchung zu fortgeschrittener Jahreszeit am Ende der Brutperiode der Vögel erfolgte, wurden die Europäischen Vogelarten mittels einer Habitatpotentialanalyse abgearbeitet.

Hautflügler (Hummeln, Wespen) wurden vom Gutachter nicht als prüfungsrelevant eingestuft. Es gab keine Hinweise auf das Vorkommen von Wildbienen. Insgesamt wurde nur eine geringe Aktivität von Hautflüglern festgestellt.

Ausstattung

Randlich wird der ehemalige Spielplatz von einem Gehölzsaum aus überwiegend standortheimischen und siedlungstypischen Gehölzen eingefasst. Auf der Fläche stehen 3 kleinere Obstbäume. Der größte Baum ist eine Lärche am südöstlichen Rand der Fläche. Baumhöhlen wurden nicht gesichtet. Im inneren, offenen Bereich gibt es zunächst 2 kreisförmige Sandflächen, die ehemaligen Sandspielflächen. Auch große Teile der übrigen Freifläche bestehen aus Sandboden. Nach Aufgabe der Nutzung als Spielplatz wird die Fläche allmählich von verschiedenen Gräsern und Kräutern erobert. Aktuell ist die Fläche sehr locker bewachsen, dazwischen findet man noch reichlich offenen Sandboden. Gegen den Rand am Übergang zum Gehölz, wird die Gras-Kraut-Vegetation zunehmend dichter, schließlich treten Brombeerranken hinzu.

Zauneidechse

Das Gelände eignet sich sehr gut als Lebensstätte für die Zauneidechse. Große Flächen sind sonnenexponiert, warm und trocken, es gibt Sandboden für die Eiablage, Sonnplätze, Gehölze als Rückzugsmöglichkeiten und ein ausreichendes Nahrungsangebot. Trotz dieser sehr guten Habitatqualität konnten keine Reptilien beobachtet werden. Das Vorhabengebiet liegt zwar isoliert inmitten eines Wohngebiets, doch wären auch die den Einfamilienhäusern zugeordneten Gartengrundstücke geeignete Habitate. Gründe für das Fehlen konnten nicht ermittelt werden. Möglicherweise haben Reptilien den Weg zur Vorhabenfläche nicht gefunden, möglicherweise sind auch hier, wie in Siedlungen häufig zu beobachten, frei laufende Katzen die Ursache für das Fehlen von Eidechsen.

Europäische Vogelarten

Die Bäume auf der Vorhabenfläche weisen keine Höhlen auf. Sie sind jedoch, ebenso wie der randliche Gehölzbestand der Fläche, geeignete Bruthabitate für freibrütende Vogelarten. In Betracht kommen Arten, die wenig scheu oder kulturfolgend sind, beispielsweise Grünfink, Girlitz, Amsel, Zilpzalp und Buchfink sowie Haussperling und Hausrotschwanz als Nahrungsgast oder zum Sandbad.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Das Vorhaben kann zu Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt führen. Unter die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen die FFH-Arten des Anhang IV (streng geschützte Arten) und die Europäischen Vogelarten. Im vorliegenden

Falle wurden die Europäischen Vogelarten und die Zauneidechse als planungsrelevant eingestuft.

Zauneidechse -Konfliktanalyse

Zauneidechsen oder weitere streng geschützte Reptilien wurden nicht beobachtet. Eine Beeinträchtigung kann daher aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten - Konfliktanalyse

Auch wenn aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit keine Vogelkartierung mehr durchgeführt werden konnte, ist aufgrund des Habitatpotentials und aufgrund von Vogelkartierungen zur Brutzeit in anderen Teilen von Dürrmenz das Auftreten einiger wenig scheuer oder kulturfolgender Arten zu erwarten. Für künftige Eingriffe bedeutet dies:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot : Werden die Gehölze zur Brutzeit gerodet, besteht die Gefahr, dass Gelege oder Jungvögel in den Nestern zu Schaden kommen. Daher muss die Rodung der Gehölze zur Erschließung des Grundstücks außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) erfolgen.

§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot: Mit einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu rechnen.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot: Die im Vorhabengebiet lebenden Brutvögel verlieren ihre Fortpflanzungsstätten. Diese müssen durch Pflanzungen in gleicher Fläche im zeitlichen Vorgriff ausgeglichen werden.

Fazit

Zauneidechsen wurden im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen.

Das Gelände ist möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätte europäischer Vogelarten. Unter Beachtung der formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Der Begründung ist die „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ des Planungsbüros Beck & Partner vom 27.07.2017 beigelegt (Anlage).

9 Flächen und Kosten

Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 812 m².

Kosten

Der Stadt Mühlacker entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans keine Kosten. Es entstehen Einnahmen durch den beabsichtigten Verkauf der zuvor öffentlichen Flächen als Wohnbauland.

Außerdem entstehen noch Einnahmen durch den Abwasserbeitrag, der fällig wird, wenn es zu einer Wohnbebauung kommt.

Mühlacker, den 01.09.2017

Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung