



Legende:

Begrenzungslinien

- Umgrenzung des Geltungsbereichs Unter Bäch Süd Gesamtplan
- Umgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Fläche 6050m²)

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet: Sportanlagen (Fläche 5240 m²)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentl. Verkehrsfläche
- Öffentl. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich

Flächen für die Wasserwirtschaft

- GRS Gewässerrandstreifen
- Wasserflächen

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:	07.05.2015
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
Öffentliche Auslegung: bis
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: bis
Satzungsbeschluss:
Ausgefertigt:	Schweizer Bürgermeister
Eningen unter Achalm, den	
Bekanntmachung/Inkrafttreten:
Ausgefertigt:	Schweizer Bürgermeister
Eningen unter Achalm, den	

Gemeinde Eningen unter Achalm
Landkreis Reutlingen



Bebauungsplan "Unter Bäch Süd, 1. Änderung" Entwurf

Maßstab 1 : 500

Bearbeitet: 09.09.2015

Ing.-Büro
für Planung
und Vermessung
Dipl.-Ing.(FH) Werner Bechtle
Beratender Ingenieur - BDB
Reutlinger Str. 25, 72800 Eningen u.A.
Tel.: 07121/9852-0; Fax /9852-52

Entwurf

„*UNTERE BÄCH SÜD- 1. ÄNDERUNG*“

TEXTTEIL zum Bebauungsplan vom

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 I 1748
- **Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 I 1548
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) Geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011(BGBl. I 2011, 1509).
- **Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, 2585) Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I 2014, 1724)
- **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 2013, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)
- **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7.8.2013 (BGBl. I 2013, S. 3154)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB u. BauNVO)

Fläche für Sportanlagen

Im Änderungsgebiet sind nur Anlagen im Zusammenhang mit einem Sportvereinszentrum erlaubt.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen(§ 9 (1) 1 BauGB, § 18(1) BauNVO)

Die maximale Gebäudeoberkante ist mit individueller Maßangabe in Metern über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Die maximale Höhe wird durch die Oberkante der Attika (OK) definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt!

1.4 In Ziffer 2.5 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für solche (§ 9 (1) 20 BauGB, § 8a BNatSchG i.V.m. §§ .86b WG) wird die Maßnahme A/E 1 neu geregelt

2.5.1 A/E 1:

Der Ersatz der planinternen Ausgleichsmaßnahme A/E 1 und der Ausgleich für die geplante zusätzliche Versiegelung kann durch Zuordnung von 65 Halb- und Hochstämmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm erfolgen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untere Bäch Süd“ gelten unverändert weiter.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform (§74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO)

Flachdach

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind die Materialien Putz, Naturstein und Holz zulässig, für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen möglich.

2.3 Gestaltung der unüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Alle Grundstücksbefestigungen (außer Terrassen) sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

2.4 Anforderungen an Werbeanlagen (§74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Nord- und an der Ostseite unterhalb der Gebäudeoberkante. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel einzusetzen.

Alle anderen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Untere Bäch Süd“ gelten unverändert weiter.

Ausfertigungsvermerk

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„UNTERE BÄCH SÜD- 1. ÄNDERUNG“

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der TSV Eningen unter Achalm und der VfL Pfullingen wollen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5938/2 an der Pfullinger Straße ein Sportvereins-zentrum errichten. Das Grundstück ist derzeit noch als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen (Umwandlung eines Ackers in eine Extensiv-Wiese). Diese Festsetzung steht der Zulassung eines Bauvorhabens entgegen. Deshalb muss der Bebauungsplan auf das Ziel angepasst werden, dort Anlagen für ein Sportvereinszentrum zuzulassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem Lageplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Disposition steht eine Fläche die durch den Gewässerrandstreifen zum Arbach, die Geltungsbereichsgrenze im Westen den Feldweg im Süden und die Pfullinger Straße im Osten abgegrenzt wird.

Bebauungsplan Untere Bäch Süd - 1. Änderung



Bebauungsplan „Untere Bäch Süd“, Sept. 1996 - Quelle: Gemeinde Eningen unter Achalm

3. Einfügung in vorbereitende Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen weist das Plangebiet als Fläche für Sportanlagen aus. Die notwendige Einfügung in die vorbereitende Planung ist somit gegeben.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter Bäch Süd“ vom September 1996, der für seinen Bereich eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festsetzt. Eine Sporthalle und die neuen Sportstätten sind inzwischen verwirklicht.

5. Planungsschritte

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die Vorteile sind:

- Ein Bebauungsplan für... die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren

nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. (Die betreffende Fläche des Geltungsbereichs des Änderungsplans ist insgesamt ca. 6.050 m² groß.)

- Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
- Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden. Gleichwohl muss für die Fläche, die durch die Bebauungsplanänderung nachverdichtet wird, eine gleichwertigen Kompensation gefunden werden, weil auf dieser Fläche ursprünglich als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung eines (Mais)Ackers in eine Extensiv-Wiese umgesetzt werden sollte. Bei einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Januar 2014 ergab sich, dass aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich nichts gegen die Verlegung der Maßnahme A/E1 spricht. Allerdings muss die neu geplante Maßnahme im Bebauungsplanänderungsverfahren genau definiert und der Kompensationsbedarf dadurch auch vollständig abgedeckt werden.

Der ursprüngliche Plan, Flst. Nr. 4633 zu einer Mageren Flachlandmähwiese zu entwickeln, ist gescheitert. Bei einer Nachkartierung von sog. faktischen Mageren Flachlandmähwiesen durch die LUBW wurde dieses Grundstück 2014 einer solchen Nutzung entzogen.

Deshalb wird nun ohnehin kurzfristig eine Ersatzfläche gesucht werden müssen, die das Potential für eine Umwandlung hat.

Um die Kompensation zu erleichtern, beschränkt sich die Änderung auf die Fläche außerhalb des Gewässerrandstreifens. (Minimierung)

6. **Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Das konkrete Planungsziel besteht darin, die Errichtung eines Sportvereinszentrums in unmittelbarer Nähe zu den Eninger Sportanlage zu ermöglichen. Die gegenseitigen Synergien erklären sich fast von selbst. (Genannt sei z. B.: Sportangebote des SVZ können auf einzelne Anlagen der Sportstätten direkt zugreifen. Sportangebote für kleine Gruppen können auch in den Räumen des SVZ gegeben werden und entlasten die Sporthalle etc.)

Die Festsetzungen beschränken sich auf ein Minimum und beschreiben die äußere Gebäudehülle. Grundlage hierfür ist eine abgestimmte konkrete Planung des TSV Eningen unter Achalm und des VfL Pfullingen.

Die Festsetzungen im Einzelnen:

Art der baulichen Nutzung

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Untere Bäch Süd“ definiert das Gelände als Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen. In vorbereitenden Besprechungen mit Fachbehörden wurde die Frage diskutiert, ob auf die neu ausgewiesene Fläche tatsächlich eine Fläche für Gemeinbedarf ist. Es wurde für passender gehalten, die Fläche

als Sonderbaufläche für Sportanlagen zu bezeichnen. Im Zuge des Verfahrens wird sich die richtige Bezeichnung finden lassen.

Dass die Errichtung eines Sportvereinszentrums in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Sportanlagen der Gemeinde aus vielerlei Blickwinkel vernünftig ist, wird kaum zu bestreiten sein.

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Attika und Dachneigungen sollen zusammen mit den Baugrenzen das maximale oberirdische Gebäudevolumen definieren. Die Abmessungen sind dadurch von der Grundstücksgröße unabhängig.

Die Festsetzung einer Oberkante der Attika trägt unabhängig von einer Kombination mit einer unteren Bezugshöhe zu einer praxisgerechten Handhabung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen definieren die Flächen, die mit oberirdischen Gebäuden bebaut werden können.

Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die Dachform. Ein Flachdach bietet sich zur Begrünung an. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Versiegelung beruhen auf dem Grundsatz einer möglichst großflächigen Versickerung des Niederschlagswassers.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit allen Medien besteht bereits.

8. Gewässerschutz/Hochwasserrisiko

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde bereits ein breiter Gewässerrandstreifen definiert. Dieser Gewässerrandstreifen bildet die Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und wird nicht angetastet.

Die Grenzen des potentiellen 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) am Arbach sind bekannt und werden nachrichtlich im Plan dargestellt. Die Grenzen des sog. HQ extrem sind auch dargestellt. In diesem Bereich dürfen keine Nutzungen stattfinden, denen ein Hochwasser schaden könnte.

9. Der Ersatz der planinternen Ausgleichsmaßnahme A/E 1 und der Ausgleich für die geplante zusätzliche Versiegelung durch Zuordnung von 65 Halb- und Hochstämmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Eningen unter Achalm wird in der beigefügten Berechnung des Büros Waltraud Pustal vom 30.04.2014/03.11.2015 erläutert.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die äußere Verkehrerschließung ist vollständig gegeben.

Eningen unter Achalm,
Ortsbauamt KL

Eningen unter Achalm, ...
Diese Fassung der Begründung lag dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde.

gez.
Schweizer
- Bürgermeister -