



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Bag“**

### **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.d.F. vom 07.05.09/01.10.09**

#### ***I. Anlass und Erfordernis der Planung***

##### **Vorgang**

Ein Bebauungsplanverfahren aus dem Jahre 1976 wurde (soweit aus den Akten ersichtlich) offenbar nach einer "Vorsorglichen Versagung der Genehmigung" durch das Landratsamt Reutlingen am 08.06.1977 nicht mehr bis zum Ende weiterbetrieben. Im weiteren Verfahren wurde das Thema Kreuzungsbereich Metzinger Straße/Im Scherbental/Auf der Bag und Ortskerntangente mit dem Bebauungsplanverfahren in Verbindung gebracht. Des Weiteren sollte auch die Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 869 vorbereitet werden. Letzteres gelang allerdings erst mit dem Bebauungsplan "Bag-Süd" im Jahr 1995. Das Verfahren ist damit seit rund 30 Jahren faktisch eingestellt.

Aus heutiger Sicht ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Baugebiet "Bag" ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich - wie in anderen Baugebieten auch - ein Generationenwechsel anbahnt, ist damit zu rechnen, dass die bestehende Bausubstanz immer weniger den Wohnanforderungen der neuen Eigentümer entspricht. Es wird mit einer zunehmenden Zahl von baulichen Veränderungen zu rechnen sein.

##### **Art der baulichen Nutzung**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Nutzungsart der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung nach den heute geltenden Kriterien der BauNVO einzustufen und zu beschreiben. Die Gemeinde muss zum heutigen Zeitpunkt eine städtebauliche Abwägungsentscheidung zu treffen, die der Bestandsbebauung und den evtl. weiteren städtebaulichen Zielen gerecht wird.

#### ***II. Ziele und Zwecke der Planung***

Für das Baugebiet existiert ein Bebauungsplanentwurf, der vom Gemeinderat 1976 zwar als Satzung beschlossen wurde, aber nie zur Rechtskraft gebracht wurde. In den vergangenen 30 Jahren war dieser Umstand überwiegend kein Problem, weil der Plan das beschrieb, was tatsächlich existierte. Für den Kern des Gebietes sieht der Plan als Zahl der Vollgeschosse (I + IS), was sinngemäß bedeutet, dass das Sockelgeschoss (Untergeschoss) bedingt durch steile Hanglagen als Vollgeschoss zugelassen werden darf.

In diesem Baugebiet setzt langsam ein Generationenwechsel ein. Dieser geht mit dem Wunsch der neuen Eigentümer einher, bestehende Bausubstanz an eigene neue Ansprüche anzupassen oder alte durch neue zu ersetzen.

Um die bauliche Entwicklung im Baugebiet nicht dem Zufall zu überlassen, muss der Bebauungsplan "Bag" zur Rechtskraft gebracht werden. Dazu muss das Verfahren neu aufgerollt werden, wobei § 13 BauGB es gestattet, dieses durch ein vereinfachtes Verfahren zu tun.

Oberstes Ziel ist es, die Inhalte der 70er Jahre in eine mit dem heutigen Recht zu vereinbarende Form zu bringen. Weiter geht es darum festzustellen, ob eine Nachverdichtung gewollt ist und wenn Ja, wie massiv diese ausfallen soll.

Die Wahrung des Gebietscharakters steht aus Sicht der Gemeinde außer Frage. Eine Nachverdichtung (im Gebiet überwiegend durch Aufstockungen oder Anbauten zu verwirklichen) sollte nicht ausgeschlossen werden, muss sich aber grundsätzlich dem Ziel unterordnen, den Charakter des Gebiets zu wahren.

### **III. Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als bestehende Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **IV. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das gesamte Gebiet ist mit Ausnahme eines Grundstücks vollständig überbaut.

### **V. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

#### **2. Erschließung**

Im ersten Bebauungsplan endete der öffentliche Teil der Straße "Auf der Bag" auf Höhe der Einmündung der Leibnizstraße. Von da an verlief eine Fortsetzung der Fahrbahn auf privatem Grund bis zur Metzinger Straße. Erst durch den Bebauungsplan "Bag-Süd" aus dem Jahre 1995 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Anbindung des Baugebiets "Bag" an das übrige öffentliche Verkehrsnetz geschaffen. Die Straße "Auf der Bag" mündet genau gegenüber der Straße "Im Scherbental" in die Metzinger Straße. Damit wurde eine Forderung erfüllt, die schon im Bebauungsplanverfahren in den 70er Jahren von Straßenbauamt aufgestellt wurden.

Die Erschließungsanlagen im Baugebiet sind alle auf die Immanuel-Kant-Straße und die Straße "Auf der Bag" ausgerichtet. Optionen, das Erschließungssystem zu ergänzen oder zu erweitern, bestehen an den mit einem blauen "X" markierten Stellen.



### 3. Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Verfahren ist nach den heute geltenden Vorschriften des BauGB durchzuführen. Dazu gehört grundsätzlich auch die Aufstellung eines Umweltberichts.

Die jetzige bestehende Bebauung ist Ausgangspunkt der Betrachtung der Umweltbelange. Angesichts der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzung kommt es für den Eingriffs-Ausgleich darauf an, ob der aufzustellende Bebauungsplan über den Bestand hinaus weitere Eingriffe zulässt, zum Beispiel aufgrund von Baugrenzen, die über den baulichen Bestand hinausgehen (Erweiterungsmöglichkeiten für die Bebauung), Zulassung größerer Höhenentwicklung und dadurch erhöhter Bedarf an PKW-Stellplätzen und dadurch zunehmender Versiegelung von Flächen oder aus anderen Gründen.

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Es bestehen auch einige mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Über das Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten im Plangebiet existieren keine Erkenntnisse. Wegen der Bestandsituation des Plangebiets ist allerdings nicht zu erwarten, dass das Plangebiet für seltene und geschützte Arten (Pflanzen und Tiere) als bedeutsamer Lebensraum aufgesucht wird.

Das Plangebiet wird an seiner Ostseite von der Metzinger Straße begrenzt. Die Metzinger Straße ist eine Landesstraße. Eine aktualisierte Verkehrsanalyse des Büros BS Ingenieure in Ludwigsburg vom Juli 2005 errechnete einen DTV (durchschnittlich täglicher Verkehr) von ca. 11.100 Kfz/24 h. Das ist Anlass genug für den Einwirkungsbereich der Metzinger Straße eine schalltechnische Untersuchung zu veranlassen. Die schalltechnische Berechnung des Büros BS-Ingenieure Ludwigsburg vom April 2009 (4679) ist Bestandteil dieser Begründung. Das Plangebiet ist dem Einfluss der Metzinger Straße (L 380 a) ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 werden bereichsweise überschritten. Es sind deshalb Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Die maßgebenden Verkehrsbelastungen der Metzinger Straße und der Straße Auf der Bag basieren auf Grundlage einer im Jahr 2005 durchgeführten Verkehrsanalyse für die Gemeinde Eningen unter Achalm. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Bestimmung der Verkehrskennwerte für den Prognosehorizont 2020 im Sinne einer „Maximalprognose“.

Darüber hinaus wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- In der Metzinger Straße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit  $v = 50 \text{ km/h}$  ; in der Straße Auf der Bag ist  $v = 30 \text{ km/h}$ .

Aus den prognostizierten Verkehrswerten wurden auf der Grundlage der RLS-90 die Geräuschemissionen für die Zeitbereiche Tag und Nacht bestimmt. Unter Ansatz der Verkehrskennwerte und der weiteren erforderlichen Parameter (z.B. zulässige Höchstgeschwindigkeit) ergeben sich für die Straßenabschnitte folgende Emissionspegel:

Abschnitt	Verkehrsstärke Prognose 2020 DTV alle Tage Kfz/24 h	Nacht- anteil %	Schwerverkehr > 2,8 t		Emissionspegel L <sub>m,E</sub>	
			tags %	nachts %	tags dB(A)	nachts dB(A)
Metzinger Straße	13.000	6,4	7,2	3,6	63,6	53,4
Auf der Bag	1.000	6,4	3,0	1,0	48,2	38,3

DTV: Durchschnittlicher Täglicher Verkehr

Kfz/24 h: Kraftfahrzeuge/24 Stunden

L<sub>m,E</sub>: Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung

Die Ergebnisse belegen, dass es in allen Geschosslagen zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 18005 an den zur Straße nächstgelegenen Fassaden kommt. Bei freier Schallausbreitung sind auch Gebäude in der zweiten Gebäudereihe betroffen. Folgende maximale Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sind festzustellen:

Bebauung	Überschreitung
Metzinger Straße	bis 13 dB(A)
Herderstraße	bis 14 dB(A)
Schopenhauerstraße	bis 6 dB(A)

Schallschutzmaßnahmen sind somit erforderlich.

#### - Architektonische Maßnahmen

Bei Neuplanungen ist grundsätzlich zu empfehlen, Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu legen. Weiterhin können vorgelagerte Gebäudereihe einen wirksamen Schallschutz für dahinter liegende Gebäude und Freibereiche bedeuten.

#### - Aktive Maßnahmen entlang der Straße (Wall, Wand)

Im vorliegenden Fall scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus, weil auf Grund der örtlichen Verhältnisse (Grundstückserschließungen) eine geschlossene, durchgehende Lärmschutzwand nicht möglich ist. Darüber hinaus wäre aufgrund der Hanglage zum Schutz dortiger betroffener Gebäude ein wirksamer Lärmschutz nur durch Lärmschutzbauwerke zu erzielen, die nahezu Gebäudehöhe erreichen. Derartige Bauwerke sind zweifellos städtebaulich unverträglich.

#### - Ausweisung passiver (baulicher) Maßnahmen

Bei Neuplanungen oder genehmigungspflichtigen baulichen Änderungen wird eine Orientierung der dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) vorzugsweise an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten empfohlen. Falls dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen (passiver Lärmschutz) sichergestellt werden. Zur Bemessung des passiven Schallschutzes wird die DIN 4109 herangezogen; darin sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) für unterschiedliche Raumnutzungen unabhängig von der Gebietsausweisung festgelegt.

## VI Einzelne Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist daher in seinem überwiegenden Teil als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dort wo wegen der L380 mit stärkerem Verkehrs-

lärm gerechnet werden muss ist die Ausweisung eines "Reinen Wohngebiets" ausgeschlossen. Es kann allenfalls die Qualitätsstufe „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Werte sind als Höchstwerte festgesetzt. Somit bieten die Festsetzungen genügend Spielraum für eine abwechslungsreiche Gebäudegestaltung.

Aufgrund der Erfahrungen im Baugebiet „Augenried Nord“ mit den Auswirkungen des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, wird von den Möglichkeiten des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Zum einen wurden vergleichbare Regelungen bei der Genehmigung der bestehenden Gebäude verwendet, zum anderen würde die Ermittlung der Geschossfläche ausschließlich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zum Teil zu massiven Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen.

Als weiteren Effekt ergibt sich eine Harmonisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den Beitragsmaßstäben der Beitragssatzungen.

## **3 Stellplätze und Anzahl der Pkw-Stellplätze**

Die Anzahl der für Wohngebäude nachzuweisenden notwendigen Pkw-Stellplätze ist seit 05.07.2007 in der "Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen" geregelt.

## **4. Bodenordnung / Folgeverfahren**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist kein Bodenordnungsverfahren notwendig.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beigelegt.

Eningen unter Achalm, den 12.10.09

gez  
Schweizer  
Bürgermeister

Die Begründung in der Fassung vom 07.05.09 lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 01.10.09 zugrunde.

gez  
Schweizer  
Bürgermeister