

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Skatepark und Pumptrack, Heerstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Spielanlagenkonzeption 2021 wurde angeregt, auf dem Gelände westlich der Sporthalle des TV Uhingen eine Bike- und Skateanlage zu errichten. Dadurch kann das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche deutlich ausgeweitet und verbessert werden. Zwar gibt es im Bereich der Römerstraße, unterhalb des Brückenbauwerkes des B 10 Zubringers, bereits eine kleine Skateanlage, jedoch liegt der Standort deutlich abseits der Wohnlagen in Uhingen. Das Gelände in der Römerstraße wird derzeit mit einer Gewerbefläche überplant und steht somit für eine Skateanlage nicht mehr zur Verfügung. Weitere Angebote, insbesondere auch für Biker existieren jedoch nicht.

In der Zwischenzeit hat die Verwaltung auf Grundlage der Wünsche der Kinder und Jugendlichen ein Konzept für einen Bike- und Skaterpark erarbeitet. Da es sich bei der Einrichtung um bauliche Anlagen handelt, ist zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Uhingen-Albershausen sieht für die betroffenen Grundstücke eine Fläche für Sportanlagen vor.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Uhingen-Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Sportanlagen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen keine anderen Bebauungspläne.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes an der Heerstraße, westlich der Sporthalle des TV Uhingen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1120, 572/2 sowie 1124/10 (teilweise) und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Wiesenfläche dar. Auf der südöstlichen Seite befindet sich, angrenzend an die Heerstraße, eine Sprungbahn welche zur östlich des Plangebietes liegenden Sporthalle gehört.

Beim nördlichen Planbereich handelt es sich um eine Brachfläche, die durch einen Erdwall zur südlichen Rasenfläche hin abgegrenzt wird. Nördlich an das Plangebiet schließt sich eine Fläche mit Obstbäumen und größeren Laubbäumen an. Nordöstlich liegt eine Streuobstwiese mit jungen bis mittelalten Obstbäumen.

5.2 Topographie

Das Gelände steigt von der Heerstraße im Süden nach Norden hin an. Der Geländeanstieg verläuft dabei nicht gleichmäßig und bildet unterschiedliche Höhenplateaus aus.

5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

5.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

5.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

6 Umweltbelange, Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend VII. Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

7 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, auch wenn es erst mit der Verwirklichung des Bauleitplanes zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt kommt.

Nach dem BNatSchG ist für das Bebauungsplangebiet zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BArtSchV aufgeführt sind, erheblich gestört bzw. be-

einträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Um die Habitateignung des Plangebietes und den eventuell weiteren Untersuchungsbedarf zu ermitteln, wurde zunächst im Herbst 2022 eine Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Rahmen einer Ortsbegehung die relevanten Habitatstrukturen wie z.B. hohle Bäume, vorhandene Nistkästen und die vorhandene Vegetation erfasst. Aus diesen Erkenntnissen wurden Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise bzw. den ggf. erforderlichen zusätzlichen Untersuchungsbedarf ermittelt. Diese erstrecken sich auf die Artengruppe der Reptilien, da für diese eine günstige Habitateignung gegeben ist.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

„Bei der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Bereich günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist, und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind. Ziel der Untersuchung war die Einschätzung der Habitateignung des zur Planung vorgesehenen Gebietes für die o.g. Arten und Artengruppen und die Abstimmung eines eventuell erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarfs.“

Vögel:

Da sich die wertvollen Gehölzbestände außerhalb des Vorhabensgebietes befinden, sind keine weiteren Untersuchungen zur Vogelwelt erforderlich. Bis auf kleinere Rückschnitte und Auf-den-Stock-Setzen (kleinflächig) von Heckenabschnitten wegen der Zufahrt von Baumaschinen o.ä. sind keine Eingriffe in den Baum- und Gebüschbestand zu erwarten. Diese Arbeiten werden in der brutfreien Zeit (Nov. bis Febr.) durchgeführt.

Reptilien:

Im Gebiet wurde die Blindschleiche nachgewiesen, die zwar „besonders“, aber nicht streng geschützt ist. Verminderungsmaßnahmen wurden aufgezeigt. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zaun- und Mauereidechse wurden trotz günstiger Witterung bei der Untersuchung nicht nachgewiesen. Dies wird auf Verbreitungslücken der Arten zurückgeführt.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der fehlenden Nachweise und somit der fehlenden Betroffenheit von streng geschützten Arten (Anhang-IV-Arten und Vögel) keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu erwarten.

Es sind keine weiteren Untersuchung oder besondere Maßnahmen für die Artengruppen erforderlich.“

8 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht die Errichtung eines Skateparks mit unterschiedlichen Elementen wie z.B. Rampen und Half-Pipes westlich der bestehenden Sportanlagen vor. Im Anschluss an den Skatepark soll darüber hinaus ein asphaltierten Pumptrack entstehen. Verbunden werden die beiden Teilbereiche durch einen kleinen Ruhebereich. Südlich der Heerstraße ist darüber hinaus die Anlage öffentlicher Stellplätze vorgesehen.

Um die angrenzende Wohnbebauung entlang der Schorndorfer Straße vor Schalleinwirkungen, welche aus der Nutzung des Skateparks resultieren, zu schützen ist darüber hinaus die Errichtung eines Erdwalles als Lärmschutz vorgesehen.

9 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar südlich der Wohnbebauung entlang der Schorn-dorfer Straße sowie einer möglichen künftigen Wohnbebauung westlich des Plangebietes hat die Stadt Uchingen im Vorfeld eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. Ziel dieser gut-achterlichen Untersuchung ist es, die durch den Betrieb der Bike- und Skateanlage entstehenden Lärmimmissionen und deren Auswirkungen auf die bestehende und geplante Wohnbebauung im Umfeld zu ermitteln und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen zu formulieren.

Das Fazit der Untersuchung wird im Folgenden auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten (RW Bauphysik, B22440_SIS_01 vom 28.03.2022 mit Ergänzung vom 14.09.2022) liegt der Begründung als Anlage bei.

„Wie die Berechnungsergebnisse in Anlage 1 zeigen, werden die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV mit der Planvariante 5.1 an der Bestandsbebauung sowohl in den Ruhezeiten als auch außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Wie gehabt, sind die Ruhezeiten am Morgen zwischen 6-8 Uhr bzw. 7-9 Uhr an Sonntagen hiervon ausgenommen.“

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen werden an einer geplanten Wohnbebauung im Norden die Immissionsrichtwerte in Erdgeschossniveau noch eingehalten. Erst in den oberen Geschosslagen werden die Immissionsrichtwerte überschritten. Sofern sich die Plangebäude jedoch auf ein Voll- und ein Dachgeschoss beschränken und sich diese traufständig zum Skaterpark orientieren, können Immissionskonflikte vermieden werden. Nach Süden ausgerichtete Gauben wären dabei nicht zulässig. Vor geöffneten Dachflächenfenstern ist aufgrund des Beugungswinkels davon auszugehen, dass mindestens 2 dB geringere Pegel zu verzeichnen sind, als an Fenstern in einer gerade aufgehenden Wand. Damit würden die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV innerhalb der mittäglichen bzw. abendlichen Ruhezeiten auch im Dachgeschoss eingehalten.

Sollte die EFH unter das Niveau ‚Skaterpark + 5 m‘ (hier: ca. 294 m + 4 m = 298 m ü. NN) herabgesetzt werden, so könnten die Häuser aus schalltechnischer Sicht frei angeordnet werden, bzw. auch zwei Vollgeschosse vorgesehen werden.

Die westlich gelegenen Plangebäude sind von dieser Betrachtung ausgenommen. Hier werden im 1.Obergeschoss bereits die Immissionsrichtwerte eingehalten. Auf die Ausbildung eines 2. Obergeschosses sollte verzichtet werden, es sei denn es handelt sich um ein Dachgeschoss, das aus Sicht des Skateparks ebenfalls traufständig ausgeführt wird, wobei sich in der östlichen Dachfläche keine Fenster zu schutzwürdigen Zimmern befinden sollten.

Sollte für die zukünftigen Plangebäude weitestgehende Planungsfreiheit gewünscht werden, so könnte der Immissionsschutz eines weiteren Vollgeschosses der Plangebäude mittels einer auf die Wallkante aufgesetzten Lärmschutzwand in einer relativen Höhe von 1,5 m hergestellt werden (siehe Anlage 3).“

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Sportanlagen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie den auf dem Grundstück vorhandenen und geplanten Sportanlagen wird die Fläche als öffentliche Grünfläche für Sportanlagen festgesetzt.

10.2 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen: Die schalltechnische Untersuchung hat aufgezeigt, dass zum Schutz der bestehenden, aber auch einer geplanten künftigen Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen auf dem Plangrundstück notwendig ist. Diese sollen in Form eines Lärmschutzwalles mit aufgesetzter Lärmschutzwand erfolgen.

Die notwendige Höhe um den Schallschutz zu gewährleisten ist abhängig von der konkreten Ausgestaltung der Sportanlagen. Darüber hinaus muss zwischen dem Schutz der bereits bestehenden Bebauung sowie einer künftigen Wohnbebauung unterschieden werden. Die Lärmschutz-

maßnahmen sind daher zunächst auf die vorhandene Bebauung abzustimmen und bei einer künftigen Wohnbauentwicklung auf den angrenzenden Flächen entsprechend zu erweitern. Die notwendigen Höhen sind der fachgutachterlichen Berechnung zu entnehmen.

10.3 Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Im Bereich der Heerstraße befinden sich 2 prägende Bäume. Diese sollen im Sinne der Ökologie und des Ortsbildes erhalten werden und werden deshalb mit einer Pflanzbindung versehen.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und eine gewisse grünordnerische Gestaltung zu gewährleisten ist zudem ein Pflanzgebot festgesetzt.

11 **Örtliche Bauvorschriften**

11.1 Einfriedungen

Die geplante Nutzung bedingt es, eine Einfriedung des Geländes vorzunehmen. Um das Ortsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen sind Einfriedungen hinsichtlich ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zusätzlich ein Mindestabstand einzuhalten, so dass der öffentliche Raum optisch nicht eingeengt wird.

11.2 Einfriedungen

Nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser getrennt von Schmutzwasser abgeleitet werden. Die Nutzung des Plangebietes bedingt es, dass lediglich das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten ist, jedoch kein Schmutzwasser. Da kein geeignetes Gewässer zur Einleitung zur Verfügung steht soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden.

12 **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.327 m² (ca. 0,5 ha).

Abzüglich der Verkehrsflächen mit ca. 561 m² verbleiben 4.766 m² öffentliche Grünflächen für Sportanlagen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18