

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Im Dobel Nord“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Dobel Nord“

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Eigentümer der Grundstücke an der Ecke Ziegelbergweg und Meisenstraße sind mit dem Wunsch nach baulichen Veränderungen auf den Grundstücken Flst. Nr. 91/3 und 19/13 an die Verwaltung herangetreten. Das bislang für Lagerschuppen genutzte Grundstück soll zukünftig mit zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Diese sollen jeweils 6 bzw. 7 Wohneinheiten umfassen. Das bestehende Wohnhaus auf dem Flst. Nr. 91/10 soll dabei erhalten werden.

Sowohl Verwaltung als auch Gemeinderat sind bestrebt, den Bedarf nach Wohnbauland vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung zu decken. Aus diesem Grund sieht die Verwaltung das geplante Vorhaben positiv und möchte die Entwicklung unterstützen.

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Im Dobel“ aus dem Jahr 1960. Dieser setzt lediglich die Verkehrsflächen sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest. Für das Flst. Nr. 91/3 und 91/13 trifft der Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen in Form einer Baulinie. Um das Vorhaben zu ermöglichen ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **2 Übergeordnete Planungen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Uhingen - Albershausen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Im Dobel“ aus dem Jahr 1960.

### **4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes an der Ecke Ziegelbergweg und Meisenstraße. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 91/1, 91/3, 91/10, 91/13, 388/1, 388/6, 2057/10 und 2057/11.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Uhingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.076 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### **6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Habitateignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **6.2 Schutzgut Boden**

Gemäß der Bodenkarte BK50 des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um bereits durch Siedlungstätigkeit überformte Böden, welchen keine maßgeblichen natürlichen Bodenfunktionen ausüben. Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut ist daher als gering einzustufen.

### **6.3 Schutzgut Wasser**

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung mit 50-100 mm/a von geringer Be-

deutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Bebauung ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als gering zu betrachten.

#### 6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Stadttrand“. Das Stadttrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits weitgehend bebaute Flächen handelt und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll, sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Uhingen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen. Auswirkungen hinsichtlich der Schallimmissionen der angrenzenden B10 sind entsprechend bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **7 Bestand**

#### 7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung, Topographie

Im Plangebiet befindet sich ein Einfamilienhaus, die beiden westlich gelegenen Grundstücke wurden durch einen Zimmereibetrieb genutzt. Vorhandene Betriebsgebäude wurde in der Zwischenzeit jedoch zurückgebaut und das Grundstück liegt weitgehend brach.

Das Gelände steigt nach Süden hin zur Meisenstraße an.

#### 7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

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

#### 7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

#### 7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Ziegelbergweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### 7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### 7.6 Denkmale

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

### 8 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar südlich der Bundesstraße B 10 ist mit Schallimmissionen aus dem Verkehr zu rechnen. Um die Belastungen des Plangebietes quantifizieren zu können und ggf. Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung im Plangebiet bzw. an den geplanten Gebäuden umsetzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Fazit der Untersuchung wird im folgenden auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten (RW Bauphysik, B22660\_SIS\_01 vom 25.10.2022) liegt der Begründung als Anlage bei.

#### „Tagzeitraum“

*Wie in Karte 1 gezeigt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [3] für allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Grundstück überschritten. [...] Gesundheitskritische Werte von über 65 dB(A) liegen nicht vor.*

*[...] An allen Fassaden des nördliche Mehrfamilienhauses werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [3] für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 11 dB überschritten. [...] An der Nordfassade liegen die Orientierungswerte teilweise im gesundheitsbedenklichen Bereich, nicht aber im gesundheitsgefährdenden.*

*[...]*

#### Nachtzeitraum

*In Karte 2 sind die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum dargestellt. Zur Nacht werden im gesamten Baufeld die Orientierungswerte der DIN 18005 [3] für allgemeine Wohngebiete überschritten. Weiterhin liegen im direkten Einwirkungsbereich der Straße gesundheitsbedenkliche, aber keine gesundheitsgefährdenden Werte vor über 55 dB(A) vor.*

*[...]*

*Die Schwellenwerte einer etwaigen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden nicht überschritten.“*

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [3] sind Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern erforderlich. Diese werden durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung im Umfeld abgestimmt wird.

### **9.3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch sollen einerseits eine vielfältige Bebauung ermöglicht werden, jedoch gleichzeitig eine gewisse Durchlässigkeit gewährleistet werden.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

### **9.5 Nebenanlagen**

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

### **9.6 Stellplätze und Garagen**

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

### **9.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [3] sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Zugschnittes des Plangebietes nicht möglich sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern selbst festgesetzt.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung**

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet

mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

#### 10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für das Plangebiet Dachaufbauten bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

#### 10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

#### 10.4 Stellplätze

Das geplante Straßensystem im Plangebiet funktioniert aufgrund der anspruchsvollen Topografie nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 11 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.076 m².

Abzüglich der Verkehrsflächen von 134 m² verbleibt ein Bauland von 1.942 m².

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