



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ESCHELHOFSTRAßE – 1. ÄNDERUNG“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Begründung ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 18.01.2021/a/kah
Stadtplanung

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen,
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Anlage 2.1 Fotos Artenschutz
Anlage 2.2 Unterlagen Lärmemissionen Bahnlinie

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Oppenweiler im Ortsteil Aichelbach an der Kreuzung der Reutenhof- und der Eschelhofstraße. Es umfasst das Flurstück 216. An das Flurstück grenzt im Süden und teilweise im Osten das Flurstück 216/1 sowie im Osten das Flurstück 216/3 an. Im Westen wird es von einer Bahnanlage und im Norden von der Eschelhofstraße begrenzt.



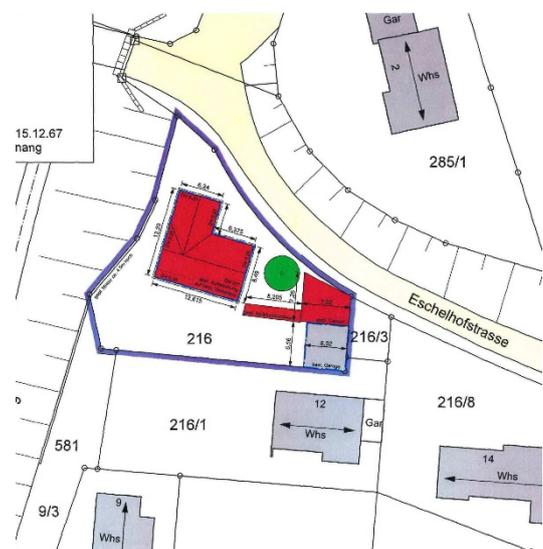
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 11.08.2021

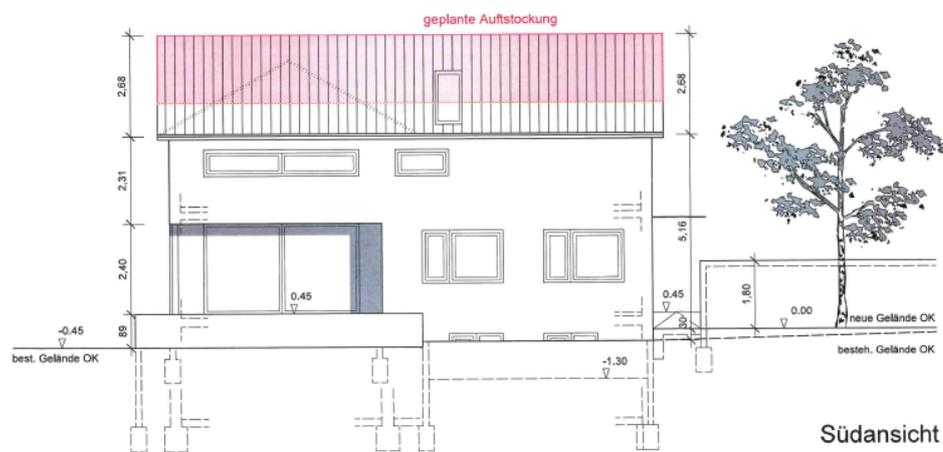
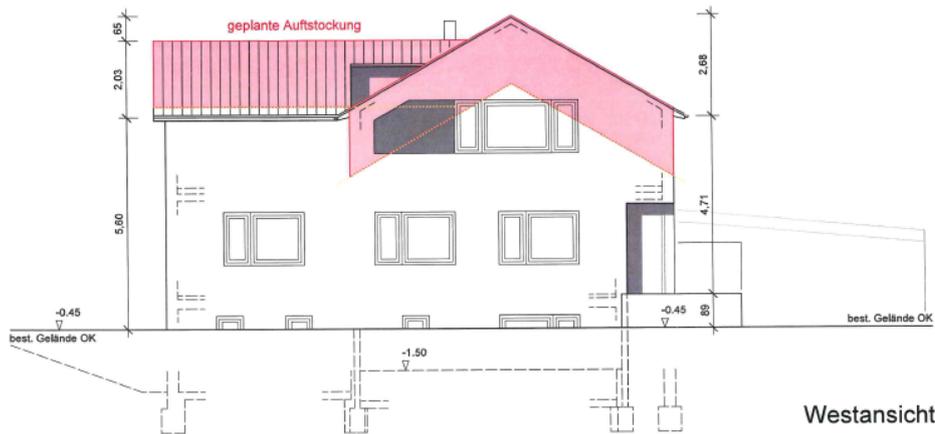
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das bestehende Einfamilienhaus in der Eschelhofstraße 10 in Aichelbach soll durch eine Dachaufstockung auf ein Zweifamilienhaus erweitert werden. Der zusätzlich geschaffene Wohnraum soll zukünftig zwei Generationen beherbergen, wobei eine kleinere Wohneinheit für 2 Personen und eine größere für eine 5-köpfige Familie vorgesehen ist. Der ursprüngliche Charakter bleibt durch die geplante Dachanhebung unter Beibehaltung der vorhandenen Dachneigungen und Dachform erhalten.

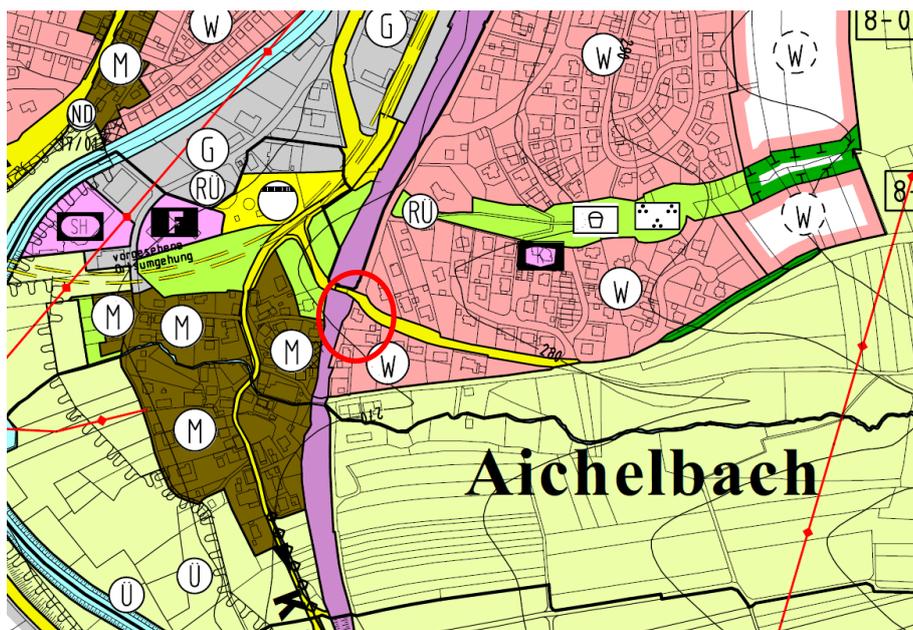
Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden die Nachbarn informiert und diese haben signalisiert keine größeren Einwände zu haben.

Da im gesamten Bebauungsplan mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nur eingeschossige Gebäude vorgesehen waren, müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden.





3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN



Die Fläche ist in dem seit dem 07.04.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Westen schließt direkt eine Bahnanlage an. Weitere Festsetzungen sind nicht verzeichnet.



In dem seit dem 22.07.2009 rechtswirksame Regionalplan Region Stuttgart ist die diese Flächen als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die dargestellte Richtfunkstrecke berührt das Grundstück nicht.

4. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er umfasst nur die Fläche des Flurstücks 216, denn für andere Bereiche lagen keine Änderungsabsichten vor.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet wird an drei Seiten von dem am 15.12.1967 genehmigten Bebauungsplan „Eschelhofstraße“ umschlossen. Westlich schließen sich planfestgestellte Bahnanlagen (Bahnstrecke Stuttgart Schwäbisch Hall) an.

6. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird von reinem Wohngebiet (WR) auf allgemeines Wohngebiet (WA) geändert um auch Räume für Gewerbebetreibende und andere Berufsgruppen, wie zum Beispiel Architekten zu ermöglichen. Ansonsten wurden die angedachten Gebäudehöhen aufgenommen. Sie entsprechen dem heute üblichen für eine zweigeschossige Bebauung. Auch die übrigen Festsetzungen entsprechen denen eines üblichen Wohngebietes (z.B. denen des Wengertsweges).

7. BELANGE DER UMWELT

7.1 Schutzgebiete Naturschutz

Schutzgebiete

LUBW

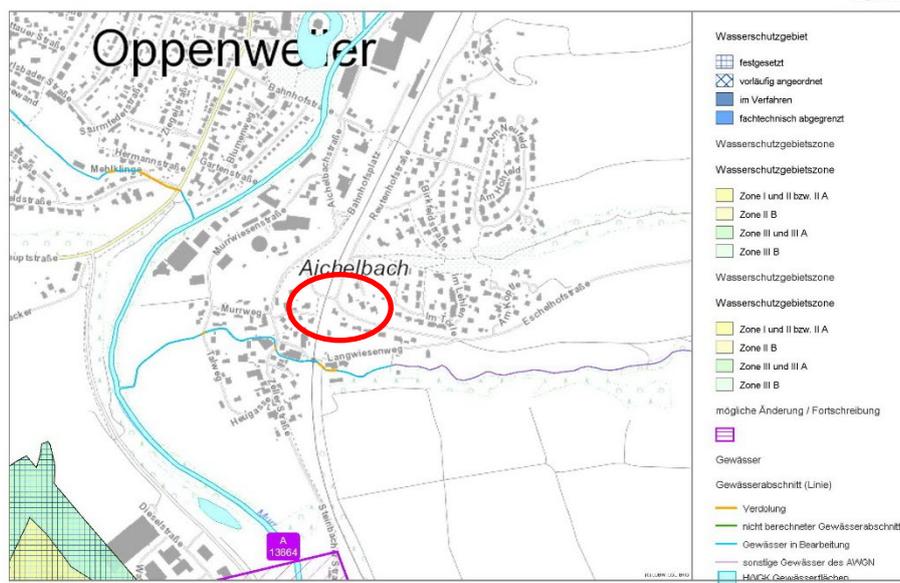


Im Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 11.08.2021, liegt die Planfläche im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Andere Schutzgebiete sind in dem Bereich nicht verzeichnet.

7.2 Wasserschutzgebiet

Übertragungsfächen

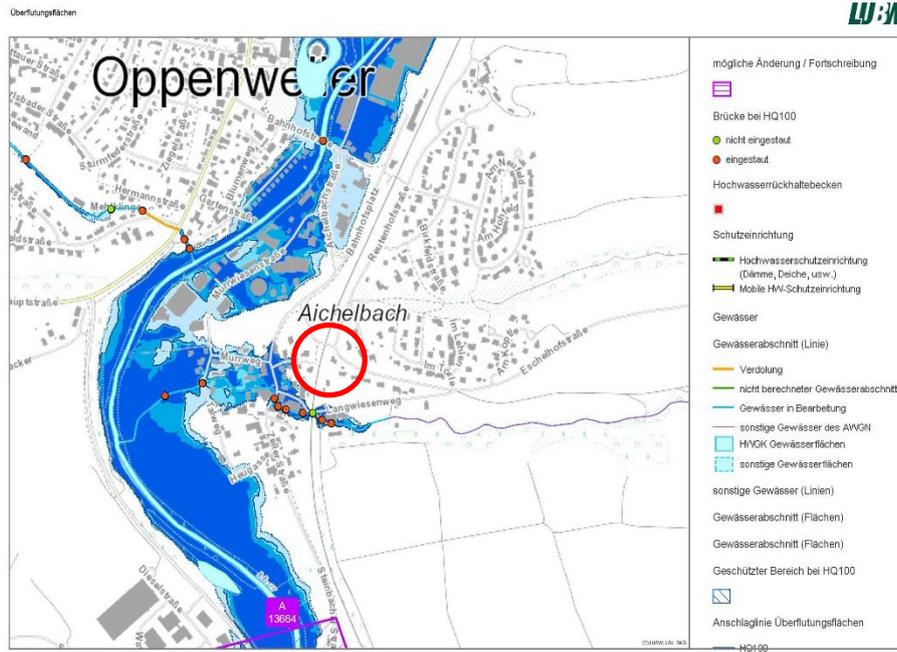
LUBW



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 16.08.2021

Es sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

7.3 Hochwasser / Überschwemmung



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 16.08.2021

Der zu planende Bereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

7.4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

7.5 Boden

Da nur eine Gebäudeaufstockung geplant ist und die Grundflächenzahl nicht erhöht wurde, ergibt sich der einzige Nachteil für den Boden durch die verstärkten Versiegelungen der zusätzlichen Garagen und Parkplätze. Dies wird aufgrund der ansonsten positiven Wirkungen der Innenentwicklung in Kauf genommen.

7.6 Artenschutz

Gemäß der Aussage des Amtes für Umweltschutz vom 10.11.2021 (Herr Spindler) muss bei kleinen baulichen Eingriffen wie bei einer Gebäudeaufstockung kein externer Gutachter beauftragt werden. Es genügt, wenn der Besitzer eine eigene Inaugenscheinnahme vornimmt und dokumentiert. Dabei ist auf Quartiere der verschiedenen Tiere zu achten. Das Gebäude verfügt über eine geschlossene Fassade und keine Nischen, Spalte und Einfluglöcher, wo sich Tiere verbergen könnten (siehe Anlage 1 zur Begründung).

7.7 Lärm

Weder bei der LUBW noch beim Eisenbahnbundesamt (EBA) sind für den Streckenabschnitt Lärmkarten zu finden. Vom Amt für Umweltschutz beim Landratsamt wurde daher am 10.11.2021 im Vorfeld Lärmmessungen an der Bahnlinie vor dem Haus durchgeführt. Dieses Material ist in Anlage 2.2 zur Begründung enthalten.

Im Bauleitplanverfahren werden alle Bewohner durch Maßnahmen geschützt. Der Prozess wird sowohl beim Erschließen einer neuen Fläche, als auch bei Änderungen ausgelöst. In dem Fall wäre zu prüfen, in welchem Umfang passiver Lärmschutz - also Lärmschutzfenster - gefordert werden müssen. Hierfür wird üblicherweise eine Lärmprognose erstellt. Nachdem nun mit den Messungen Anhaltspunkte für die Lärmeinwirkung am Wohngebäude absehbar sind, könnte man auf die Lärmprognose verzichten. Man sieht, dass der Beurteilungspegel in der Nacht ohne Messabzug bei 59,4 dB(A) liegt und damit den Grenzwert von 49 dB(A) um 10 dB(A) überschreitet. Sorgt man für ein Schalldämmmaß in der Bausubstanz (Wand und Fenster) von 10 dB(A), so wäre dem Schutz der Bewohner Genüge getan. Anmerkung: Die beigefügten Messungen sind nicht gerichtsverwertbar, weil es sich nur um eine orientierende Messung handelt, die bei der internen Bewertung des Planungsverfahrens helfen soll.

Diese Aussagen wurden durch eine gutachterliche Stellungnahme (Mail vom 02.12.2021) wie folgt ergänzt: Bebauungsplanvorhaben aber auch einzelne Bauvorhaben sind was die Schallschutznachweise anbelangt nicht auf die aktuelle Situation, sondern auf einen Prognosezeitraum abzustimmen. Die Prognoseverkehrsstärken erhält man aus dem Bundesverkehrswegeplan, auch wenn die Daten mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Gerade bei Güterzügen kann es vorkommen, dass auf einer Strecke heute fast keine Güterzüge beobachtet werden, jedoch im Bundesverkehrswegplan zahlreiche Züge angegeben sind. Das kann im Einzelfall daran liegen, dass Zielvorgaben, beispielweise den Umstieg von Güterverkehr auf die Schiene oder die Wirtschaftsentwicklung, zu optimistisch angesetzt wurden, aber auch daran, dass eine Strecke plötzlich Züge übernehmen muss, wenn sich konkurrierende Strecken an der Kapazitätsgrenze befinden. Wir gehen in diesem Fall auf Nummer sicher und übernehmen die Angaben aus dem Bundesverkehrswegeplan.

Die Prognosewerte erhält man mit einer Abfrage beim Bahnumweltzentrum der DB. Die letzte Abfrage hatten wir im Jahr 2017 für ein Baugebiet in Backnang (Feucht-Areal der Fa. Godel) durchgeführt. Die Werte haben wir anschließend für das Baugebiet Wengertsweg in Zell übernommen.

Als Ergebnis dieser Abfrage erhielten wir für den Zeitbereich tags 11 Güterzüge und nachts 15 Güterzüge, 48 Regionalzüge tags und 10 Regionalzüge nachts. Von der DB erhält man eine Excel-Datei mit den Zug- und Waggonarten sowie der jeweiligen Anzahl der Waggons. Die Daten können unmittelbar in einschlägigen Rechenprogrammen verwendet werden und ermöglichen eine Berechnung nach der Schall 03. Die Schall 03 ist bei Genehmigungsverfahren vorgeschrieben. Sie wird in der Regel auch bei Bebauungsplanverfahren angewandt. Schallpegelmessungen sind nicht vorgesehen.

Herr Spindler hat die Schallpegelmessungen korrekt durchgeführt, ebenso die Umrechnung der Messergebnisse auf die Beurteilungspegel tags und nachts. Allerdings ist hier anzumerken, dass der Stichprobenumfang (ein Güterzug) bei weitem nicht ausreicht, um ein zuverlässiges Ergebnis zu erhalten. Vor allem Güterzüge unterscheiden sich in Länge und Art der Waggons sehr stark voneinander. Er berechnete den Beurteilungspegel tags und nachts auf der Basis von lediglich 4 Güterzügen (gegenüber 11/15 aus dem Bundesverkehrswegeplan). Das ergibt vor allem nachts einen um 5 bis 6 dB zu niedrigen Prognosepegel. Darüber hinaus wurde einen Messabschlag von 3 dB angesetzt. Dieser Abschlag ist nur bei Überwachungsmessungen von Gewerbeanlagen zulässig, da man dort einen Sicherheitsspielraum zugunsten des Betreibers einräumt um Lärmschutzmaßnahmen durchzusetzen. Da es sich im vorliegenden Fall um Lärmvorsorge handelt, kann eine Messunsicherheit nicht angewandt werden. Das heißt, man muss den ausgewiesenen Nachtwert um 8 bis 9 dB erhöhen. Dann kommt man in den Bereich, den wir auch beim Baugebiet Wengertsweg ausgewiesen haben. Der Nachtpiegel dürfte in etwa bei 66 bis 67 dB(A) liegen (und damit mehr als 10 dB über dem Orientierungswert der DIN 18005 für WA!), der maßgebliche

Außenlärmpegel nach DIN 4109, der für die Dimensionierung der Außenbauteile herangezogen wird bei ca. 70 dB.

Diese 70 dB(A) entsprechen Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, der auch so in den Textteil übernommen wurde.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (eine Lärmschutzwand) wären zwar wirkungsvoller, sind aber in Anbetracht, dass nur eine Wohnung geschaffen werden soll, nicht wirtschaftlich.

Es ist auch nicht zu erwarten, dass von der Aufstockung zusätzliche Verschlechterungen an den benachbarten Gebäuden auftreten.

8. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Versorgung mit leitungsgebundenen Erschließungsanlagen

Die Entwässerung und die Wasserversorgung bleiben bestehen und müssen nicht geändert werden.

Für den bestehenden Entwässerungskanal im südlichen Grundstücksteil ist ein Leitungsrecht erforderlich. Er wird weiterhin benötigt. Der ehemals über das Grundstück führende Hausanschluss des nördlich gelegenen Grundstücks ist stillgelegt.

9. PLANUNGSSTATISTIK

9.1 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches beträgt 768 m² (0,0768 ha)

9.2 Kostenannahmen der Erschließungskosten

Es sind keine neuen Hausanschlussleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Kommunikation) und keine Umbauten der Eschelhofstraße erforderlich.