



Begründung

zum Bebauungsplan „Ackerwald“, 4. Änderung,
Stadt Östringen, Stadtteil Eichelberg

I. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Ackerwald“ der Stadt Östringen wurde durch die Stadt Östringen im Jahr 2004 aufgestellt.

Eine 1. Planänderung beinhaltete eine Konkretisierung zulässiger Garagen entlang der Hauptsammelstraße und erlangte am 03.11.2006 ihre Rechtskraft.

Die 2. Änderung des Planwerkes erfolgte in den Jahren 2008/2009, um die Kosten der im Bebauungsplan formulierten Ausgleichsmaßnahmen gesetzeskonform und für die Grundstückseigentümer schlüssig nachvollziehbar abrechnen zu können.

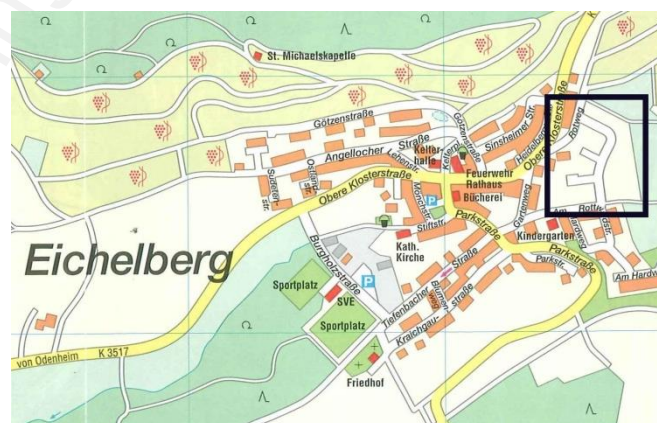
Mit der 3. Planänderung im Jahr 2010 wurde ergänzend das Flurstück Nr. 76/1 in den Bebauungsplan „Ackerwald“ aufgenommen.

II. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Ackerwald“ der Stadt Östringen liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteiles Eichelberg.

Es wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006 erschlossen.

Die nach kurzer Zeit eingesetzte rege Bautätigkeit in diesem Gebiet spricht für die große Akzeptanz der ausgewiesenen Bauflächen bei der Bevölkerung. Das Plangebiet ist heute weitestgehend bebaut.



Darstellung des Baugebietes „Ackerwald“ im Siedlungsgefüge von Eichelberg

II. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes geht die Stadt Östringen auf die besondere Geländesituation im Bereich des Flurstückes Nr. 76/1 ein. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder für eine Beeinträchtigung der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ackerwald“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017, S. 1057), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

III. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die Festsetzungen, die Inhalt dieses Bauleitplanverfahrens sind, werden während des Verfahrens im zeichnerischen Teil durch eine farbige Darstellung herausgearbeitet.

Die derzeit rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen (aktuelle Fassung vom 27.10.2008) sowie Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 05.03.2002, am 25.10.2004 als Satzung beschlossen) unterliegen keiner Änderung und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Grundzüge der Planung werden von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Das Flurstück Nr. 76/1 wurde im Jahr 2010 ergänzend in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen und auf diese Parzelle die planungsrechtlichen Vorgaben der Nachbargrundstücke übertragen.

Eine nunmehr ergänzend vorgelegte Detailvermessung verdeutlicht hinsichtlich der Höhenlage dieser Baufläche, in Bezug auf die Straße, die hier vorhandenen, von den anderen Bauflächen abweichenden topographischen Gegebenheiten.

Das Grundstück steigt von der südlichen Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 2054) in Richtung Norden um ca. 2,00 m und gleichzeitig von der Erschließungsstraße in westliche Richtung ebenfalls um ca. 2,00 m an.

Der Höhenunterschied von der süd-östlichen Grundstücksgrenze bis zur nord-westlichen Grenze beträgt ca. 3,50 m, so dass eine Bebauung gemäß der bisher für diese Flächen geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zwangsweise einen sehr großen Bodenaushub und die Notwendigkeit hoher Stützwände zur Folge hätte.

Mit diesem Hintergrund wird für diesen Bereich die bisher maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m auf nunmehr 6,90 m angehoben. Damit entsteht, betrachtet von der direkt angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, eine um maximal 2,40 m höhere Gebäudekubatur.

Von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze aus betrachtet, wird die dann maximal sichtbare Traufhöhe einen Wert von 4,00 m nicht überschreiten und spiegelt damit auch weiterhin die Vorstellungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wieder.

Um in Richtung des Flurstückes Nr. 2054 ebenfalls keine höheren Wandscheiben zu erhalten, ist auf dieser Grundstücksseite die zulässige Garage zu errichten. Um dieses zu erreichen, wird der zweite, bisher auf dem Grundstück ausgewiesene Garagenstellplatz als Option ersatzlos aufgegeben.

Die Stadt Östringen geht davon aus, dass die geplante Höhenlage der Grün- und Gartenflächen des Flurstückes Nr. 76/1, eingehend auf die zulässige Gebäudekubatur, so gewählt wird, dass die zum südlich angrenzenden Flurstück Nr. 2054 möglicherweise entstehenden Höhenunterschiede durch Böschungen ausgeglichen werden. Die maximale Höhe ggf. erforderlich werdender Stützmauern sollte das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Zur Vermeidung nachteiliger Verschattungseffekte für das östlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 2055 wird die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Zusammenfassend wurde das Planungsrecht für das Flurstück Nr. 76/1 so modifiziert, dass im Zuge einer Bebauung weniger Bodenmassen ausgehoben und damit auch deponiert werden müssen.

Die Festsetzungen wurden so formuliert, dass die hier zukünftige Bebauung sich in den Kontext des angrenzenden Planungsrechtes einfügt und für die angrenzende Bebauung keine spürbaren negativen Beeinträchtigungen eintreten werden.

Die Satzungen über „Örtliche Bauvorschriften“ werden von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt und behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden weder die zulässige Bauweise, noch der zulässige Versiegelungsgrad geändert.

Die Planung wird darüber hinaus keine Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild haben.

Hinsichtlich der im Planungsprozess zu betrachtenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes positiv zu bewerten sein wird die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erzielende Reduzierung der entstehenden Erdaushubmassen.

Die Bebauungsplan-Änderung löst keinen veränderten Sachverhalt hinsichtlich der Vorgaben des Artenschutzes und der damit zu benennenden Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wird seitens der Stadt Östringen aufgrund dieses Sachverhaltes verzichtet.

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffszeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

V. Erschließungsbeitrag

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung lösen weder für das Grundstück des Änderungs-Bereiches, noch für die außerhalb der abgegrenzten Fläche liegenden Grundstücke einen Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.07.2017 – GI/Ru

Felix Geider, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP



FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt