



## Begründung

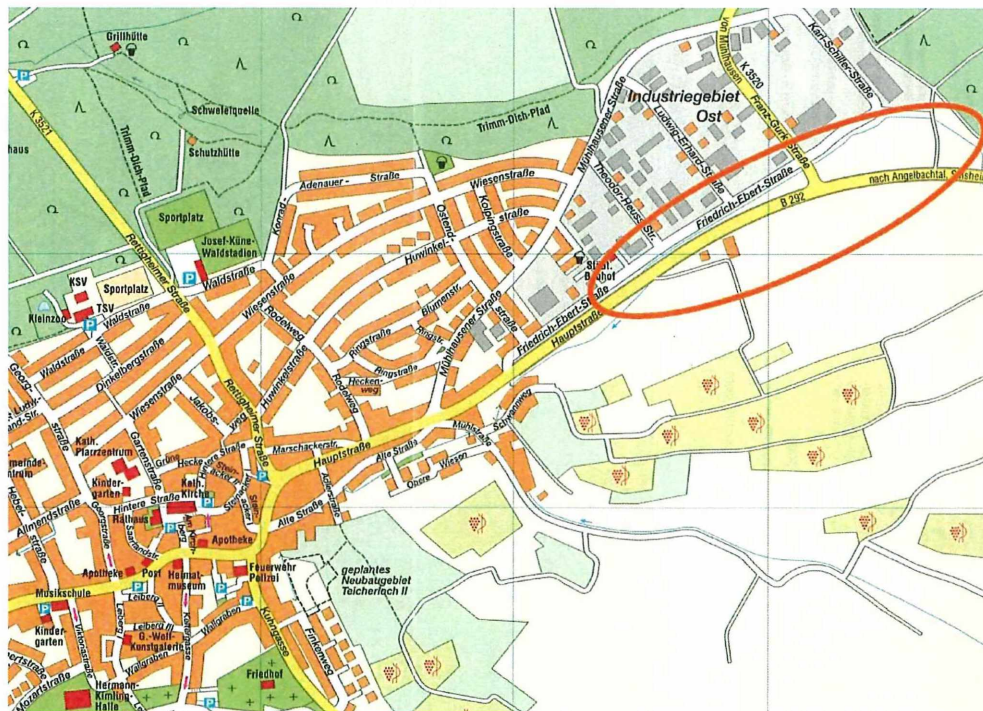
zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 3. Änderung  
Stadt Östringen

### I. Lage des Plangebietes / geltendes Planungsrecht

Das Gewerbegebiet „Schenkloch V“ liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt Östringen.

Der Geltungsbereich beinhaltet die zwischenzeitlich beidseits der B 292 entstandenen Bauflächen.

Die klassifizierte, der Erschließung des Gebietes dienende Straße wurde im Jahr 2012 auf der Grundlage der 1. Bebauungsplan-Änderung zu einer innerörtlichen „Hauptsammelstraße mit einer Erschließungsfunktion“ umgestaltet.



Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 20.09.2004 als Satzung beschlossen.

Am 05.03.2010 ist eine 1. Änderung und Erweiterung dieses Planwerkes in Kraft getreten. In diesem Verfahren wurden die gewerblichen Bauflächen um die Flurstücke Nr. 10662, Nr. 10663/1 und Nr. 10663/2 erweitert.

Der inhaltliche Schwerpunkt der seit dem 10.01.2014 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Bebauungsplanes war eine vorgenommene Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung im Plangebiet zur Wahrung des gewerblich geprägten Gebietscharakters.

## **II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung**

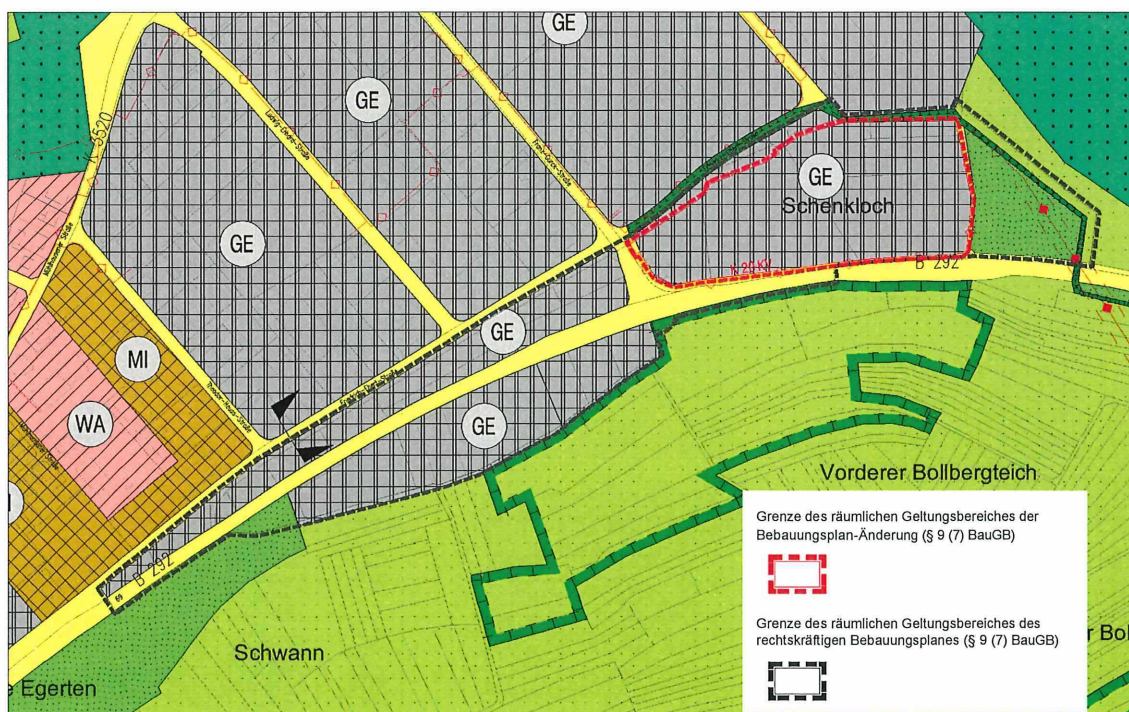
Die Stadt Östringen geht durch die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die bestehende Nachfrage nach eher kleinteilig parzellierten Baugrundstücken für mittelständische Betriebe ein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Konzeption planungsrechtlich umgesetzt, nach der eine Teilung der Flurstücke Nr. 10642 und Nr. 10642/2 möglich ist und die hierdurch zukünftig entstehenden Teilflächen über die „Friedrich-Ebert-Straße“ erschlossen werden.

Darüber hinaus soll, unter Berücksichtigung der bisher formulierten städtebaulichen Grundsätze, der Umfang zulässiger Nutzungen geringfügig erweitert werden.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Schenkloch V“ und damit auch die Inhalte der 3. Planänderung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen**

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt, aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der formulierten Zielsetzung, auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber der rechtskräftigen Planfassung die zulässige Grundfläche eine Bebauung nicht nennenswert vergrößert. Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Gesamtgröße der realisierbaren Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1. BauGB genannten Wert von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass eine überschlägige Prüfung hinsichtlich ggf. entstehender Umweltauswirkungen nicht vorzunehmen ist.

Die rechtlichen Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ bezieht sich auf den zeichnerischen Teil sowie auf die „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes.

Von der Änderung nicht betroffen sind die „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, welche in der Fassung vom 04.10.2007 weiterhin anzuwenden sind.

#### **IV. Geltungsbereich der 3. Bebauungsplan-Änderung**

Der Änderungsbereich beinhaltet die östlichen Teile der gewerblich ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“.

Der Änderungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Trasse der B 292, im Norden durch die „Friedrich-Ebert-Straße“ sowie im Westen durch den Einmündungsbereich der „Franz-Gurck-Straße“ in die B 292.

Die östliche Abgrenzung bildet die hier im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgestaltete „öffentliche Grünfläche“.

#### **V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung**

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ berührt die Grundzüge des Planwerkes nicht. Diese Grundaussage bezieht sich auf die Festsetzungen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Nachfolgend werden die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung dargestellt und begründet.



## 1. Erschließung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Anbindung der in diesem Bereich angedachten Bauplätze über eine gemeinsame öffentlich gewidmete Zufahrt an die „Friedrich-Ebert-Straße“ vor. Ausgebaut wurde ein „Erschließungsstutzen“, in dem der hier vorhandene Bachlauf verrohrt wurde.

An diesem Erschließungskonzept wird nunmehr grundsätzlich festgehalten, auch wenn über diese öffentliche Erschließungsfläche zukünftig nicht nur zwei, sondern drei Einzelgrundstücke an das Straßennetz angeschlossen werden.

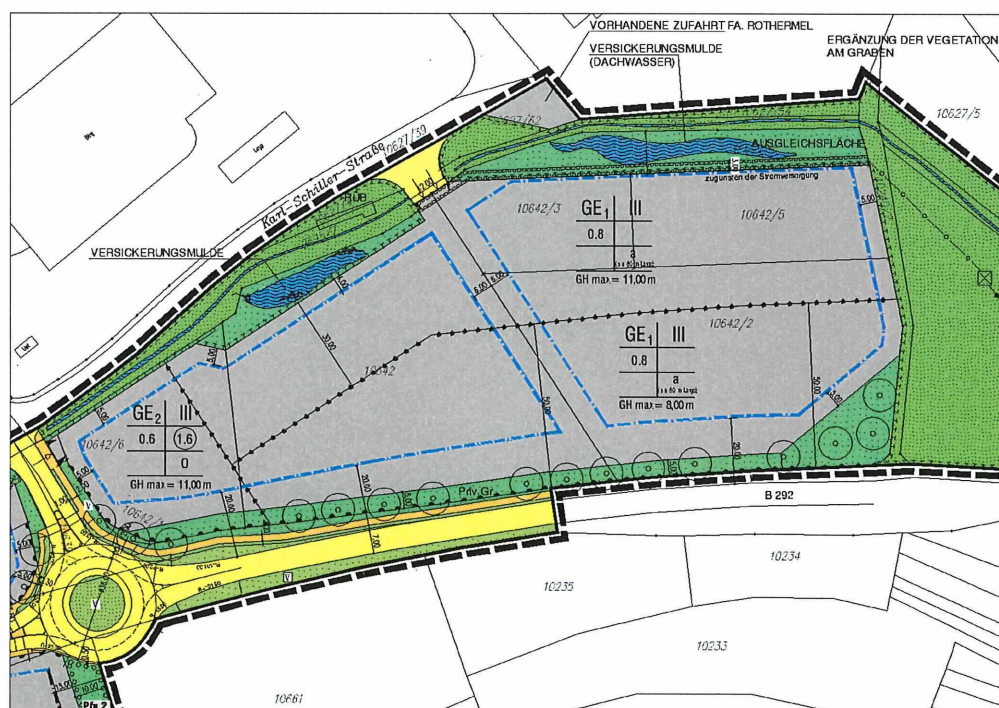
Zu Zwecken der Erschließung ist auf dem Flurstück Nr. 10642/9 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück Nr. 10642/8 in das Grundbuch einzutragen. Auf diesen Sachverhalt wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch eine Darstellung mit den entsprechenden Planzeichen hingewiesen.

Diese flächensparende Form der Erschließung wurde gewählt, um die Versiegelung von Grund und Boden möglichst gering zu halten. Wendemöglichkeiten sind auf den jeweiligen privaten Bauplätzen zur Verfügung zu stellen. Die Müllbehälter der hier ansiedelnden Gewerbebetriebe sind an der „Friedrich-Ebert-Straße“ zur Leerung bereitzustellen.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung sah im Änderungs-Bereich überwiegend eine in der Ziffer 1.1.1 der „Schriftliche Festsetzungen“ beschriebene „GE1“-Nutzung vor.

Für das westlich gelegene Grundstück im Änderungs-Bereich der Bebauungsplan-Änderung (Flurstück Nr. 10642/10) galt, ausgewiesen als „GE2“-Gebiet, bisher die noch weitergehende Einschränkung, dass „Gewerbebetriebe jeglicher Art“ und „öffentliche Betriebe“ auf dieser Fläche nicht zugelassen sind.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schenkloch V“, 2. Änderung

Diese Einschränkung soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden, indem zukünftig sämtliche Bauflächen den in den Festsetzungen formulierten Vorgaben des „GE1“-Gebietes unterliegen.

Darüber hinaus sollen im Änderungs-Bereich des Bebauungsplanes zukünftig auch Lagerhäuser uneingeschränkt zugelassen sein. Diese wurden bisher aufgrund der den Ortseingang von Östringen prägenden Lage des „Gewerbegebiet“ ausgeschlossen. Aufgrund des gemäß dem Straßengesetz Baden-Württemberg einzuhaltenden Mindestabstandes von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sowie aufgrund der Vorgabe, das Plangebiet intensiv einzugrünen, wird auf diese einschränkende Festsetzung zukünftig verzichtet. Die Zulässigkeit beschränkt sich auf Lagerhäuser und **nicht** auf die Errichtung von Lagerplätzen. Diese sind im Geltungsbereich nach wie vor unzulässig.

### **3. Festsetzung der überbaubaren Fläche**

Bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche bleiben die Grundzüge der Ursprungsplanung vollumfänglich erhalten. Dies gilt insbesondere für die einzuhaltenden Mindestabstände zum Fahrbahnrand der B 292 sowie zu den ausgewiesenen Grünflächen des nördlich des Plangebietes verlaufenden Gewässers.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird im Mittelteil des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung geringfügig verändert. Die festgesetzten Baugrenzen gehen auf die Neuparzellierung der Grundstücke und die gewählte Art der Erschließung ein.

### **4. Arrondierung der gewerblichen Baufläche im Süd-Osten des Plangebietes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Süd-Osten des Plangebietes die Ausweisung einer 5.660 m<sup>2</sup> großen privaten Grünfläche vor. Hiervon wird nunmehr eine Teilfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> bedarfsgerecht als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die in diesem Bereich vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Fläche hält zukünftig auch hier einen Mindestabstand von 20,00 m zur B 292 ein. Der Mindestabstand zur angrenzenden verbleibenden Grünfläche beträgt, gemäß den Vorgaben der angrenzenden Grundstücke, 5,00 m.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ haben keinerlei nennenswerte negative Auswirkungen auf die einzelnen, zu betrachtenden Schutzgüter. Die bereits vorhandene Überfahrt über den „Schenkgraben“ ist bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Bebauungsplan-Änderung löst keinerlei Eingriffe in die bachbegleitende Vegetation aus.

Ergänzende öffentliche Erschließungsflächen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes sind von der Änderung des Bebauungsplanes auch die Fragen des Artenschutzes nicht betroffen.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet der jeweilige Bauherr dafür Sorge zu tragen hat, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird. Um diesen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall, unmittelbar im Vorfeld einer Baumaßnahme, ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffszeiträume zu beachten und ggf. vor einem Baubeginn kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

## VII. Belange der Gewässeraufsicht

Der Änderungsbereich liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Durch die vorgenommene 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen **keine** nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger des „Schenkgraben“.

Ergänzend hat die Stadt Östringen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, zur Aufnahme der Wassermengen im Hochwasserfall, eine Rückhaltemulde und ergänzende Erdwälle modellieren lassen. Hierdurch wird der erforderliche Retentionsraum geschaffen, um die dem „Schenkgraben“ bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis zufließenden Wassermengen zurückzuhalten.

## VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 2,15 ha auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.08.2018/07.11.2018/21.02.2022/26.07.2022 – 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

