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

Begründung

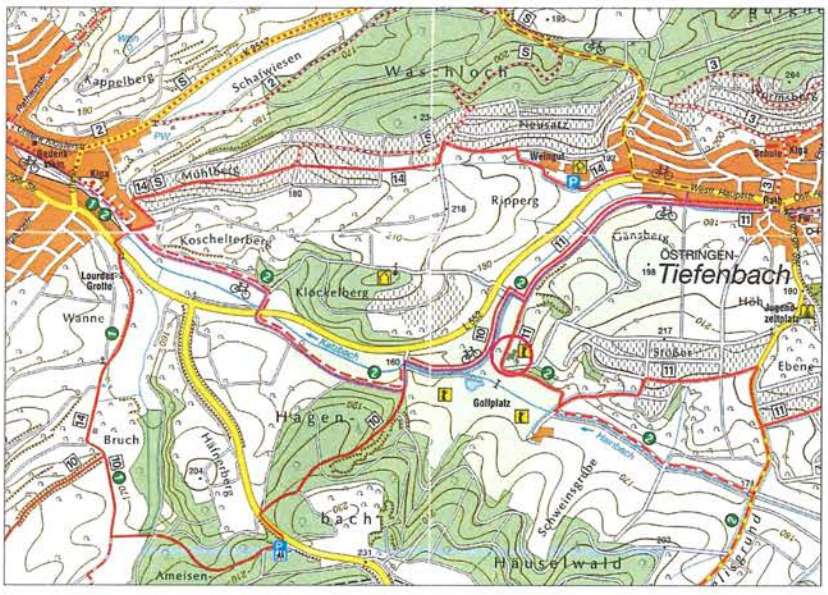
zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Golfplatz Tiefenbach", 2. Änderung, Stadt Östringen, Ortsteil Tiefenbach

I. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Tiefenbach" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Clubgebäudes mit Restaurant und Tagungsräumen ermöglicht werden.
Die Planung sieht vor, dieses Vorhaben auf dem bisherigen Standort zu errichten. Hierbei werden die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen überschritten, so dass eine Planänderung erforderlich wird.
Darüber hinaus sollen im Zuge der Bebauungsplan-Änderung die im Umfeld des Clubhauses vorgenommenen Veränderungen, insbesondere im Wegenetz, planungsrechtlich nachvollzogen werden.

II. Lage des Plangebietes

Das ca. 76 ha große Golfplatz-Gelände liegt am südlichen Ortsrand von Tiefenbach und umfasst einen Teil des „Katzbachtal" und die südlich und süd-östlich hiervon ansteigenden Hänge.
Von der Gesamtfläche gehören ca. 64 ha zur Gemarkung Tiefenbach, eine Fläche von ca. 12 ha liegt auf der Gemarkung Odenheim.

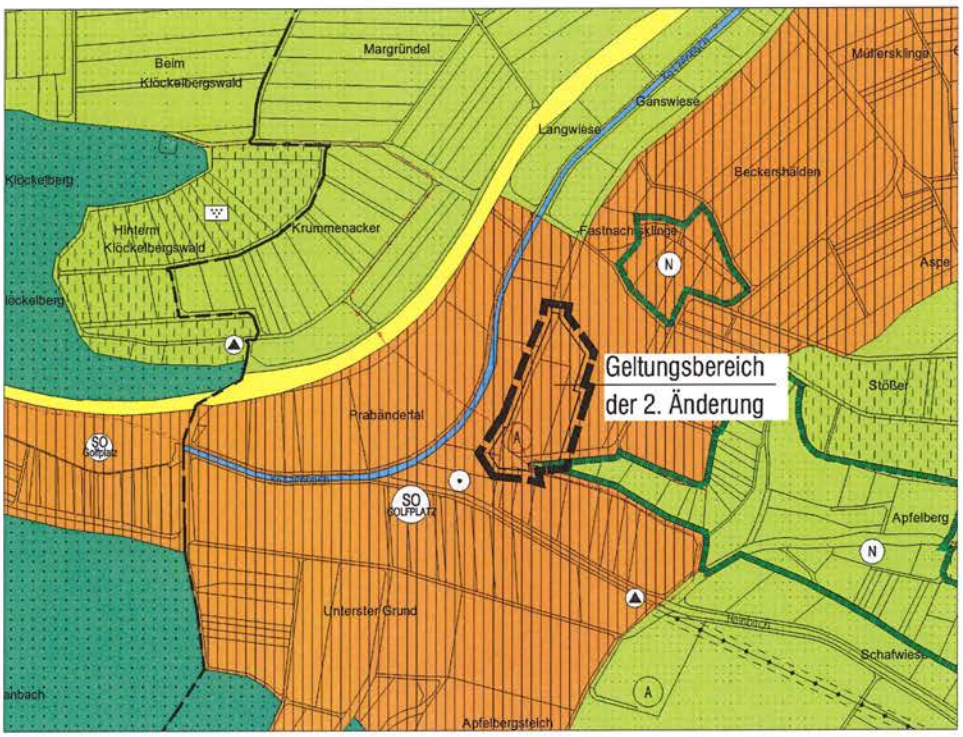


Der Kernbereich des Golfplatz-Geländes mit dem Clubgebäude ist von der L 552 auf kurzem Weg zu erreichen. Unter Einbeziehung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude befinden sich hier derzeit bereits die für das Clubleben wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Caddy- und Sanitärräume, Räumlichkeiten der Verwaltung, Club- und Restauranträume, sowie eine kleinere Verkaufseinrichtung.
Östlich des Clubgebäudes befinden sich die für den Golfplatz erforderlichen PKW-Parkplätze.

Der gewählte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Darstellung des zeichnerischen Teils zu entnehmen. Er bezieht sich auf die Flächen des derzeitigen Clubhauses, einschließlich der Parkierungs- und Zufahrtsflächen und der südlich des baulichen Bestandes im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen „BG_2"-Fläche.

III. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Tiefenbach" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Östringen entwickelt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Randbereich des im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein" südlich von Tiefenbach festgelegten „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I".
Aufgrund der hier seit Jahrzehnten praktizierten Sondernutzung als Golfplatz-Gelände und des seit dem Jahr 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Auffassung vertreten, dass die Fläche des Geltungsbereiches sich im regionalplanerischen Ausformungsspielraum befindet. Diese Auffassung wird sowohl vom Regierungspräsidium Karlsruhe, als auch vom Regionalverband „Mittlerer Oberrhein" mitgetragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der hier seit dem Jahr 1991 ausgewiesenen „Sonderbaufläche" als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren.
Die überbaubare Fläche im Änderungsbereich, aber auch im gesamten Plangebiet der Ursprungsfassung, umfasst eine Größe von weit weniger als 20.000 m².

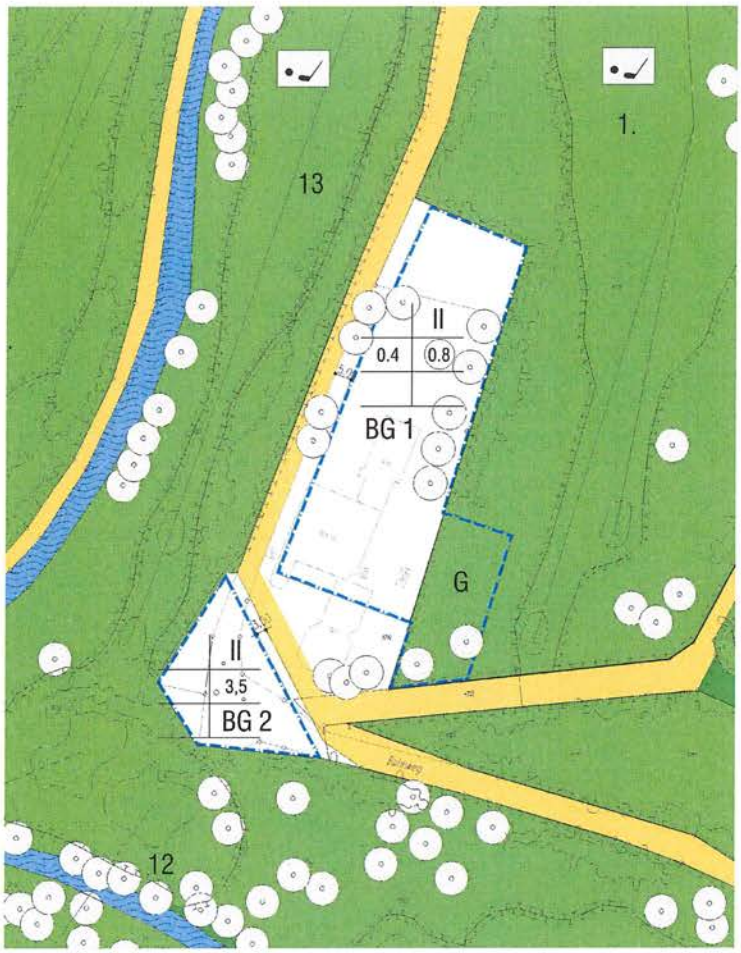
Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Tiefenbach" und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23.09.2015 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2015 (BGBl. 2015 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Unabhängig von den hier zitierten Veröffentlichungen **gilt jeweils die letzte Fassung** der genannten Gesetze und Verordnungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich schwerpunktmäßig auf die zeichnerischen Festsetzungen. Darüber hinaus werden die den Änderungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden „Schriftliche Festsetzungen" punktuell überarbeitet und neu gefasst.
Die „Örtliche Bauvorschriften" (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) aus dem Jahr 1991 behalten inhaltlich uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Sie sind Bestandteil der „Schriftliche Festsetzungen" und werden lediglich zur Klarstellung der seitens des Gemeinderates gewünschten Zulässigkeit von Flachdächern redaktionell ergänzt. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGl. S. 501).

IV. Bisher gültiges Planungsrecht

Die Stadt Östringen hat in den Jahren 1990/1991 den Bebauungsplan „Golfplatz Östringen-Tiefenbach" aufgestellt und diesen am 04.09.1991 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 16.04.1992 rechtsverbindlich.



Teilausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Durch eine 1. Bebauungsplan-Änderung im Jahr 2010 wurde im Norden des Plangebietes eine 3.340 m² große Fläche in die Golfplatz-Nutzung einbezogen. Sie beinhaltet die erforderlichen Flächen für das Unterstellen und die Wartung der für die Pflege des Golfplatzes erforderlichen Gerätschaften bzw. Materialien.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Golfplatz Tiefenbach“ wurde durch den Gemeinderat am 28.02.2011 als Satzung beschlossen.

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

1. Ausformung und Definition der zulässigen Nutzungen auf den Bauflächen 1 und 2

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah ursprünglich vor, südlich des ehemals landwirtschaftlich genutzten Bestandsgebäudes ein separates Clubhaus zu errichten und den öffentlichen Erschließungsweg zwischen diesen baulichen Einrichtungen zu führen. Zu diesem Zweck wurde ein „BG_2“-Gebiet Inhalt des Bebauungsplanes.
Dieser Planungsansatz wurde nie umgesetzt, da man sich entschloss, die bestehende Bausubstanz in Richtung Süden zu erweitern und die erforderlichen Club- und Restauranträume unmittelbar an den vorhandenen baulichen Bestand anzubinden. So blieb die Trasse des „Bahnweg“ als öffentliche Verkehrsfläche auch uneingeschränkt erhalten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Tiefenbach" sieht nunmehr vor, das „BG_2"-Gebiet (Fläche für die Errichtung des Clubhauses) gemäß dem derzeit schon vorhandenen Bestand in Richtung Norden zu vergrößern und in diese Ausweisung auch die östlich des Gebäudes entstandenen Parkierungsflächen einzubeziehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird gemäß dem baulichen Bestand und der Katastergrundlage planungsrechtlich abgebildet.
Die bisherigen Flächen des „BG_2"-Gebietes werden als eine dem Golfplatz dienende Grünfläche ausgewiesen.

Im „Baugebiet 1" werden Gebäude zum Abstellen von Golfzubehör, einschließlich der auf dem Golfplatz eingesetzten Fahrzeuge, betriebsbezogene Wohnungen sowie bis zu 3 Gäste-Wohnungen zugelassen.
Betriebsbezogene Wohnungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-Personen bzw. Betriebsleiter, die dem Golfclub zugeordnet sind und darüber hinaus in Bezug auf die baulichen Anlagen im „Sondergebiet" eine untergeordnete Größe aufweisen.
Zugelassen werden darüber hinaus bis zu 3 Wohnungen für Gäste, die hier, primär zur Ausübung des Golfsportes, **temporär** wohnen.

Das „Baugebiet 2" dient primär als Standort für die Verwaltung des Golfclubs.
Darüber hinaus soll in diesem Gebiet das mit dem Golfsport in Verbindung stehende Clubgebäude errichtet werden. Die in diesem Zusammenhang zulässige Nutzung beinhaltet alle erforderlichen sanitären Einrichtungen, Restaurants, Gesellschafts- und Tagungsräumen sowie Räumlichkeiten für den Verkauf von Sortimenten, die mit dem Golfsport in Verbindung zu bringen sind.

Neben den genannten Gebäuden sollen in den „Baugebieten 1 und 2" auch die für die Golfanlage erforderlichen PKW-Stellplätze zugelassen werden. Schwerpunkt hierfür ist die im „Baugebiet 2" östlich gelegene Fläche.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan im „BG_2"-Gebiet mit einer Baumassenzahl festgesetzt. Diese wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt durch eine Grund- und Geschossflächenzahl (Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8).
Bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche gelten die Grundstücksflächen, welche im Bebauungsplan als „Baugebiet" ausgewiesen sind („Baugebiet 1" und „Baugebiet 2").

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung bildet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, in der Fassung seiner letzten Änderung.
Im Hinblick auf die bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigenden baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gilt zukünftig im „BG_1"- sowie im „BG_2"-Gebiet die Vorgabe, dass Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag **nicht** mitgerechnet werden.
Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist ausschließlich in den ausgewiesenen „Baugebieten 1 und 2" zulässig. Sie dürfen auch **außerhalb der überbaubaren Flächen** angelegt werden.

Die sichtbare Wandhöhe einer zulässigen Bebauung wird unter der Ziffer 1.4.1 der „Schriftliche Festsetzungen" von bisher 6,50 m auf 8,00 m angehoben. Bezugspunkt ist das an das Gebäude angrenzende zukünftige Gelände. Damit wird die Höhe der optisch im Landschaftsbild in Erscheinung tretenden Wandscheibe begrenzt. Sichtbare Sockelhöhen sind in dem Maß enthalten und werden mitgerechnet.

3. Einbeziehung der nördlich der vorhandenen Betriebsgebäude geschaffenen Zufahrt in die Baufläche

Der vorhandene Parkplatz für das Golfplatz-Gelände im „Baugebiet 2" wird über einen bestehenden privaten Erschließungsweg, der nördlich der Bebauung geführt wird, erschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf weist diese Trasse als „private Verkehrsfläche" aus und reduziert im Gegenzug die überbaubare Fläche des „BG_1"-Gebietes.

4. Änderung der überbaubaren Fläche

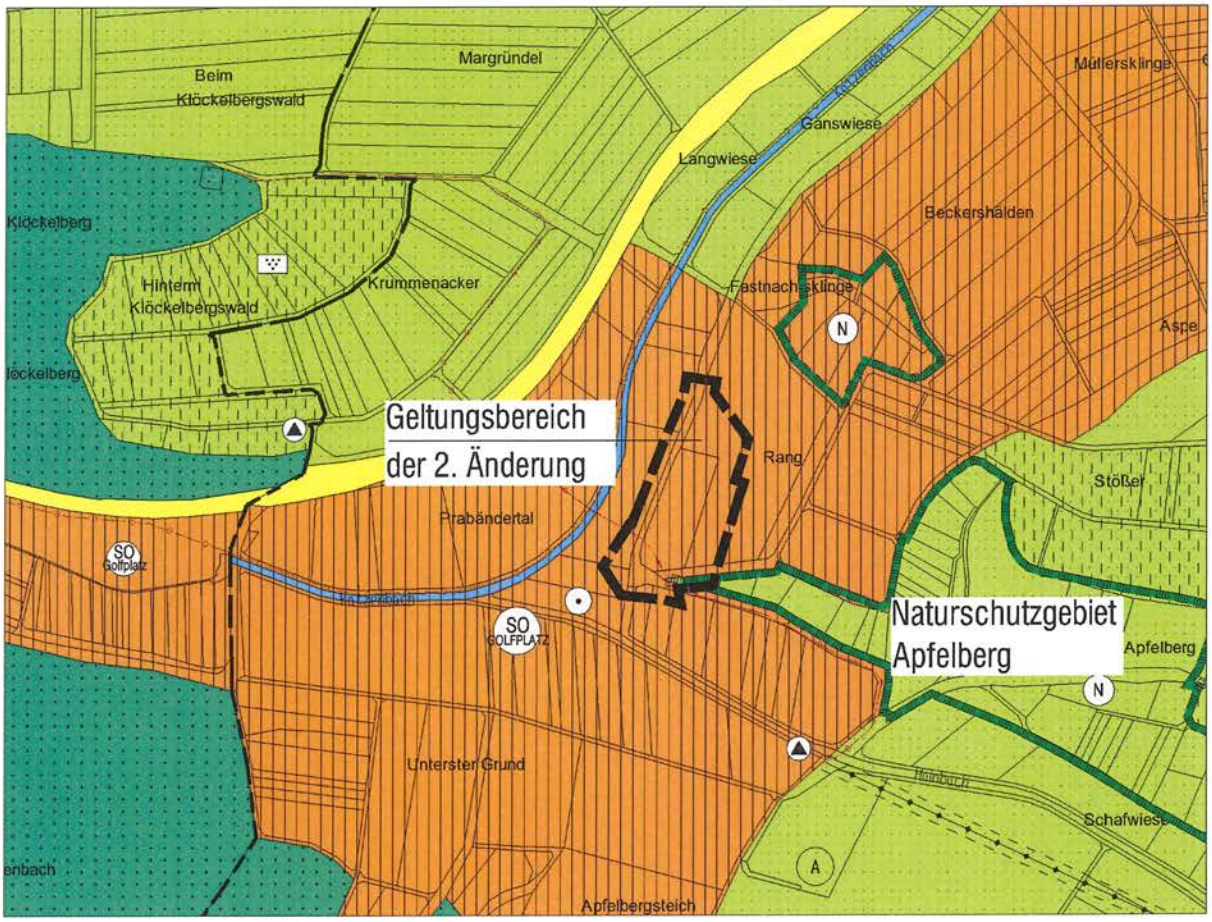
Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass zwischen dem vorhandenen PKW-Parkplatz im Osten des Änderungs-Bereiches und dem öffentlichen Erschließungsweg ein multifunktional nutzbares Clubhaus ohne Einbeziehung der derzeit als öffentliche Verkehrsflächen fungierenden Flächen entstehen kann.
Die überbaubaren Flächen im „BG1"-Gebiet werden zugunsten der Zufahrt zu den Parkierungsflächen und einer privaten Grünfläche in der Bebauungsplan-Änderung deutlich zurückgenommen.
In der Gesamtbilanz reduziert sich gegenüber der Ursprungsfassung die Größe der ausgewiesenen überbaubaren Fläche von bisher ca. 6.750 m² auf nunmehr ca. 4.765 m².

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die Baugebietsgröße wird um die Fläche der seit Jahren hier vorhandenen Parkierungsfläche erweitert.
Im Gegenzug werden die bisher als „Baugebiet 2" ausgewiesenen Bereiche zu einer dem Golfplatz dienenden Grünfläche umgewidmet.
Die grünordnerischen Festsetzungen werden gemäß dem vorhandenen Bestand und, in Abstimmung mit dem vorhandenen Wegenetz, planungsrechtlich angepasst.

Die aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche zukünftig nicht mehr realisierbaren „Pflanzgebote für Einzelbäume" werden durch zusätzliche Standorte auf der Parkierungsfläche östlich der Bebauung ausgeglichen.
Die Bebauungsplan-Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf die in der Bauleitplanung zu betrachtenden Schutzgüter. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Realisierung eines Neubaus als Clubhaus beansprucht ausschließlich heute bereits bebaute bzw. intensiv gärtnerisch genutzte Flächen.

Das Plangebiet grenzt im Süd-Osten unmittelbar an eine Teilfläche des Naturschutzgebietes „Apfelberg“ an.



Beeinträchtigungen dieser Fläche durch die im „Baugebiet 2“ zulässigen baulichen Anlagen sind unbedingt zu vermeiden.
Zu vermeiden sind auch während der Baumaßnahme insbesondere das Abstellen von Baumaschinen sowie die Zwischenlagerung von Baumaterialien.

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichte Baumaßnahme wird aller Voraussicht nach auch keine einschneidenden und negativen Auswirkungen auf den Artenschutz haben.
Zu dieser Grundaussage kommt die durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, im Juni 2016 erarbeitete artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung. Unter Berücksichtigung der in diesem Bericht genannten Maßnahmen, treten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ein.
Da Bauhöhlen im Bereich der bereits gefällten Bäume nicht ausgeschlossen werden können, wird unter der Ziffer 9. der „Schriftliche Festsetzungen“, als Ausgleich für möglicherweise verlorengegangene potentielle Bruthabitate, die Aufhängung von verschiedenen Nistkästen für Fledermäuse, Haussperrlinge und höhlenbrütende Vogelarten verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gelten als „Ausgleichs-Maßnahme“ und sind für die Bewertung der Verbotstatbestände nicht relevant.

Im Osten des Plangebietes befindet sich im „BG2"-Gebiet eine sonnenexponierte Böschung, die ein potentielles Habitat für Zauneidechsen darstellt. Bei der durchgeführten Übersichtsbegehung konnten hier jedoch keine Individuen nachgewiesen werden.
Vor Durchführung einer baulichen Maßnahme in diesem Bereich, beispielsweise durch eine Vergrößerung der hier vorhandenen Parkierungsanlage, durch das Aufstellen eines Reptilienzaunes sicherzustellen, dass eine Einwanderung von Tieren in den Baustellenbereich ausgeschlossen ist.
Um die Eignung dieser Böschungsfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Reptilien (Zauneidechsen, Schlingnatter) in Folge einer Beschattung nicht zu verringern, setzt der Bebauungsplan unter der Ziffer 1..8.4 der „Schriftliche Festsetzungen" fest, dass die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes hier zu pflanzenden Einzelbäume nicht gepflanzt werden müssen. Stattdessen sind diese fünf Bäume auf anderen Flächen des Golfplatzes, in unmittelbarer räumlicher Nähe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend wird auf die in den „Schriftliche Festsetzungen" formulierten „Hinweise zum Artenschutz" verwiesen. Sie sind bei allen Abbruch- bzw. Rodungsarbeiten zwingend zu beachten.

6. Präzisierung der zulässigen Dachform bzw. Dachneigung

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 40° zu und benennt keine Mindest-Dachneigung. Auf dieser Grundlage soll im Plangebiet auch die Errichtung von Flachdächern zulässig sein. Diese, durch den Gemeinderat ausdrücklich unterstützte Interpretation der bestehenden „Örtliche Bauvorschriften" erfährt im Zuge dieses Verfahrens eine Klarstellung, indem die Formulierung unter der Ziffer 1.4. der „Schriftliche Festsetzungen" / „Örtliche Bauvorschriften" durch eine ausdrückliche Benennung dieser Dachform verdeutlicht wird.

VI. Geologische Gegebenheiten

Im Plangebiet ist mit einem oberflächig nahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen Verwitterungsbodens und damit mit unterschiedlichem Setzungsverhalten des Bodens zu rechnen.
Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Im Zuge der Durchführung weiterer Baumaßnahmen wird die Durchführung objektbezogener Baugrund-Untersuchungen empfohlen.

VII. Erschließungskosten

Die Bebauungsplan-Änderung löst keine beitragsfähigen Erschließungskosten aus.

VIII. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Golfplatz Tiefenbach“ weist eine Gesamtfläche von 12.013 m² auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- „Baugebiet 1“ 3.493,00 m²
- „Baugebiet 2“ 4.824,00 m²
- öffentliche Verkehrsfläche 1.834,00 m²
- private Verkehrsfläche 359,00 m²
- Verkehrsgrün 137,00 m²
- Private Grünfläche 1.366,00 m²

Aufgestellt : Sinsheim, den 18.01.2016, ergänzt : 16.02.2016/09.05.2016/14.06.2016 – Gl/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