

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Tierstein, 3. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Tierstein, 3. Änderung“

### 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Tierstein“ stammt aus dem Jahr 1985 und umfasst das bestehende Wohngebiet östlich der „Alten Steige“ in Gosbach. Der Bebauungsplan „Am Tierstein“ wurde bereits in den Jahren 1998 und 2001 in Teilbereichen geändert.

Abgegrenzt wird das Plangebiet von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hiltentalstraße im Norden und entlang des Hölderlinweges im Süden. Weiter östlich grenzt das Wohngebiet an die freie Landschaft geprägt durch landwirtschaftliche Flächen und Streuobstwiesen an. Das Gebiet wurde in den 80er Jahren erschlossen und ist weitestgehend mit Einzelhäusern bebaut.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes, kann dem Lageplan zum zeichnerischen Teil des bestehenden Bebauungsplans „Am Tierstein“ (rechtskräftig seit 01.11.1985) entnommen werden.

### 2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge der Bebauung wurden in den vergangenen Jahren bei einigen Baugrundstücken Geländeaufschüttungen vorgenommen und Stützmauern errichtet, die über die Zulässigkeit der örtlichen Bauvorschriften hinausgehen. Hintergrund ist das stark abfallende Gelände von Süden nach Norden.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln bisher, dass Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Errichtung von Stützmauern, lediglich bis zu einem Meter Höhe zulässig sind. Die topographischen Verhältnisse haben jedoch gezeigt, dass diese Höhe bei einem Großteil der Grundstücke für eine praktikable Gestaltung der Freibereiche nicht ausreicht, um das Gelände abzufangen.

Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund dafür entschieden, mit einer Änderung der örtlichen Bauvorschriften eine Regelung zu treffen, die eine einheitliche und sinnvolle Gestaltung der Freibereiche ermöglicht und sich gleichzeitig an den topographischen Verhältnissen im Gebiet orientiert.

Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans „Am Tierstein“ nicht berührt. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Tierstein, 3. Änderung“ wird deshalb nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Am Tierstein“, rechtskräftig seit 01.11.1985. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die örtlichen Bauvorschriften geringfügig angepasst und die Regelungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Zulässigkeit von Stützmauern geändert. Diese sollen zukünftig bis zu einer Höhe von 2,00m statt 1,00m über bestehendem Gelände zulässig sein.

Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Am Tierstein“ (rechtskräftig seit 01.11.1985) bleiben unberührt und sind Bestandteil des Bebauungsplans „Am Tierstein, 3. Änderung“.

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne

„Am Tierstein, 1. Änderung“ rechtskräftig seit 16.07.1998 (siehe Anlage)

„Am Tierstein, 2. Änderung“ rechtskräftig seit 22.02.2001 (siehe Anlage)

bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Tierstein, 3. Änderung“ unberührt.

### 4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die örtlichen Bauvorschriften geringfügig angepasst. Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Errichtung von Stützmauern sind zukünftig bis zu einer Höhe von 2,00m ab bestehenden Gelände zulässig. Damit ist gewährleistet, dass eine einheitliche Regelung für das gesamte Gebiet besteht. Somit sind auch bereits realisierte Geländeanpassungen berücksichtigt, die bislang der bestehenden Bauvorschrift entgegenstanden. Mit der Anpassung der Bauvorschrift wird den Bauherren ein größerer Spielraum für Geländemodellierungen zugesprochen, wodurch die Freibereiche der bereits bebauten Grundstücke in Teilbereichen verbessert werden können. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehende oder benachbarte Bebauung ersichtlich.

Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheit vorbereitet. Es gehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung aus. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und teilweise bereits versiegelten Bereich. Die bereits vorliegende bauliche Zulässigkeit wird lediglich geringfügig angepasst. Negative Auswirkungen auf den Artenschutz werden durch die Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht ausgelöst.

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