

Satzung der Stadt Östringen über den Bebauungsplan „Industriegebiet West, 5. Änderung“

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) hat der Gemeinderat der Stadt Östringen in öffentlicher Sitzung am 23.05.2023 den Bebauungsplan „Industriegebiet West, 5. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil mit den Grenzen des Geltungsbereiches.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind der zeichnerische Teil vom 20.07.2022 und die schriftlichen Festsetzungen vom 19.04.2023.

Beigefügt ist eine Begründung vom 19.04.2023 mit Umweltbericht vom 15.09.2022 und Plausibilitätsprüfung vom 24.08.2022.

§ 3 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Industriegebiet West, 5. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Östringen, den TT.MM.JJJJ

.....

Felix Geider (Bürgermeister)

(Siegel)



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Industriegebiet West“, 5. Änderung,
Stadt Östringen

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird die Vorgabe formuliert, dass für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig die Inhalte der „BauNVO“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, letztmalig geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023, zugrunde zu legen sind.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) / Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf an Endverbraucher sind mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment bzw. mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Östringen, dargestellt in der Begründung zum Bebauungsplan) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zugelassen**.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit den o. g. Sortimenten in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamtgröße der Verkaufseinrichtung eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreitet.

Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird außerdem die Zulässigkeit von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben sowie Erotik-Fachmärkten ausgeschlossen.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die im § 8 (3) 1 BauNVO und § 9 (3) 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die im § 8 (3) 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl

Die einzuhaltende Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche, einschließlich der Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in ... m über NHN festgelegt. Sie werden definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut) und dürfen auch mit untergeordneten Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

§ 3 Bauweise

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Es gelten die Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge einer Bebauung das hier genannte Maß in dem Umfang, wie es die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Fläche zulässt, überschreiten.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im ausgewiesenen „Industriegebiet“ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile zugelassen, sofern andere Vorgaben dem nicht entgegenstehen und die projektbezogenen Belange des Brandschutzes Berücksichtigung finden. Dieses sind auch Brücken, bzw. Überdachungen zwischen zwei Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von maximal 100 m² je Nebengebäude bzw. je untergeordnetem Bauteil sowie Gebäude, die der Energie- und Kälteversorgung dienen.

§ 5 Einfriedung

Die Einfriedung ist dem Charakter der Landschaft und der Gebäude anzupassen. Die Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind als Grünanlage zu gestalten.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

6.1. CEF-Maßnahme „Fledermäuse“

Vor Beginn der Rodungen und des Gebäudeabrisses sind innerhalb des Plangebietes zehn Fledermauskästen anzubringen, um die ökologische Funktion von Einzelquartieren (Tagesverstecken) von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Dadurch kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) verhindert werden.

Zu verwenden sind z. B. Schwegler, Flachkästen Typ „FF“ und Fledermausuniversalhöhe Typ „1FFH“ oder Fledermaushöhle Typ „2F“ und „2FN“. Sie werden in einer Höhe von mindestens 3,00 m oder höher an geeigneten Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich (des gesamten Bebauungsplanes) angebracht.

Pflege und Instandhaltung

Eine mechanische Reinigung, z. B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Wintermonaten erforderlich.

Die Pflege und Instandsetzung der Fledermauskästen unterliegt dem Vorhabenträger/der Stadt Östringen.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme durch ein 5-jähriges Monitoring überprüft.

6.2. CEF-Maßnahme „Brutvögel“

Zum Ausgleich der verlorengehenden Brutstätten der höhenbrütenden Haussperlinge und Stare werden vor Beginn der tatsächlichen Rodungsarbeiten je drei Nisthöhlen für jedes entfallene Revier erforderlich, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Das Anbringen von **insgesamt bis zu 15 Nistkästen** erfolgt in ca. 3,00 m Höhe und gleichmäßig verteilt an geeigneten Bäumen oder Gebäuden – wenn möglich – im Geltungsbereich.

Die folgenden Nistkästen sind erforderlich :

- je 3 Starenkästen (z. B. Einflugloch 45 mm, z. B. Schwegler „Nisthöhle 3SV“ oder Starenhöhle „3S“) an geeigneten Bäumen
- je 3 Höhlenkästen für den Haussperling (z. B. Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z. B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an geeigneten Bäumen oder
1 Sperlingskolonie (z. B. Schwegler Typ „1SP“) an geeigneten baulichen Anlagen

Pflege und Instandhaltung

Eine mechanische Reinigung, z. B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Wintermonaten erforderlich.

Die Pflege und Instandsetzung der Nistkästen unterliegt dem Vorhabenträger.

§ 7 Pflanzbindung/Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**7.1. Pflanzbindung**

Die im Bebauungsplan mit einer „Pflanzbindung“ belegten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Bau- und Straucharten der Pflanzliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

7.2. Pflanzgebotsfläche 1 („Pfg 1“)

Auf den Flächen, die mit einem „Pflanzgebot“ belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen transparente Einfriedigungen, nicht zulässig (siehe auch Pflanzgebot „A1“ des Umwelt- und Grünordnungsplanes).

Anzupflanzen ist eine dornenreiche Hecke aus heimischen Gehölzen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotsfläche

Die Gehölzarten sind aus folgender Liste zu wählen, der Anteil an Dornensträuchern (siehe Kennzeichnung *) muss mindestens ein Drittel betragen :

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn *	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn *	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

Schlehe *	Prunus spinosa
Hundsrose *	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

* *Dornenstrauch*

8.4. externe Kompensations-Maßnahme

Im Ortsteil Tiefenbach ist am „Katzbach“ zwischen der Golfplatz-Einfahrt und der ehemaligen Eisenbahnbrücke (Gewässerabschnitts-Bezeichnung GEP 12+210) eine künstliche Sohlschwelle in eine Rampe umzubauen.

Auf die ergänzenden Ausführungen im Umweltbericht und Grünordnungsplan wird verwiesen.

B Hinweise

Geländeauffüllungen

- Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recycling-Material) oder Böden vorgesehen, sind die einschlägigen Vorschriften in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden – zu beachten sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung :
 - Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recycling-Material“, vom 13.04.2004
 - Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007 (Az. 25-8980.08M20 Land/3)
- Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Artenschutz

- **Beleuchtung**

Der Lichtstrahl der Lampen ist gezielt nach unten auszurichten, um die Abstrahlung und damit die Lockwirkung auf Insekten (und damit auch auf Fledermäuse) zu minimieren.

Es sind insektenfreundliche Lampen, z. B. LED-Lampen bis max. 2.500 K und warm-weißem Licht bzw. Natrium-Niederdruck-Dampflampen, zu verwenden.

Eine Teilfläche des Plangebietes grenzt im Süden an einen geschlossenen bzw. zu schließenden Vegetationsbestand an. Da dieser eine bedeutsame Leitstruktur für Fledermäuse darstellt, sind auf den hieran unmittelbar angrenzenden Flächen Beleuchtungen nur in dem unmittelbar erforderlichen Umfang zulässig.

- **Rodungs- und Abrisszeitraum**

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, Brutvögeln und deren Entwicklungsformen, wird die Rodung von Gehölzen sowie der Gebäudeabriss auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison von Vögeln und außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen auf den Zeitraum vom 1. November bis zum 31. Januar eines Jahres begrenzt.

Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen, müssen alle Fenster und Türen der zum Abriss vorgesehenen Gebäude verschlossen werden. Ein zusätzlicher Verschluss aller sichtbaren und zugänglichen Spaltenquartiere, sofern sie zuvor durch einen Sachverständigen auf eine Belegung überprüft wurden, verhindert die Belegung der entsprechenden Gebäude durch Fledermäuse und somit eine unabsichtliche Tötung oder Verletzung ruhender Individuen beim Abriss der Gebäude.

Altlasten

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist geprägt durch den Altstandort „Kunstfaserhersteller INVISTA Deutschland GmbH“.

Das Flurstück Nr. 3987 wird nach einer Detailuntersuchung mit einer anschließenden Grundwasserkontrolle als „Altlast“ mit dem Kriterium „B – Gefahrenlage hinnehmbar“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt. Dieser Umstand hat zur Folge, dass zukünftige Baumaßnahmen mit Flächenversiegelungen (Rückbau) sowie geplante Wasserhaltungs-Maßnahmen vorab mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen sind. Entsprechende Maßnahmen sind durch einen Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu bewerten.

Ökologische Regenwasserbewirtschaftung

Für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung wird zum Schutz des Grundwasser, aber auch zur Verbesserung des Kleinklimas, die Umsetzung folgender Maßnahmen angeregt :

- Herstellung von Gründächern
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

Industrieabwasser

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungs-Anlage, der öffentlichen Abwasser-Anlage zugeführt werden.

Für den Einbau und den Betrieb von Abwasservorbehandlungs-Anlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz einzuholen.

Bei einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Diese formuliert auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massenkabel-Anlagen.

Archäologische Denkmalpflege

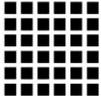
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt : Östringen, den 23.01.21964 – Ursprungsfassung

Geändert : Sinsheim, den 16.02.2016/02.04.2019/20.07.2021/30.08.2021/26.07.2022/19.04.2023 – GI/Ru

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

Felix Geider – Bürgermeister

Architekt

Anlage

Pflanzliste

für die vorzunehmende Bepflanzung auf der mit einem „Pflanzgebot“ versehenen Fläche

großkronige Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

klein-/mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>

Hochstämme : 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Heister : 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Pupurweide	<i>Salix purpurea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



STADT ÖSTRINGEN
BEBAUUNGSPLAN
"INDUSTRIEGEBIET WEST"
5. ÄNDERUNG

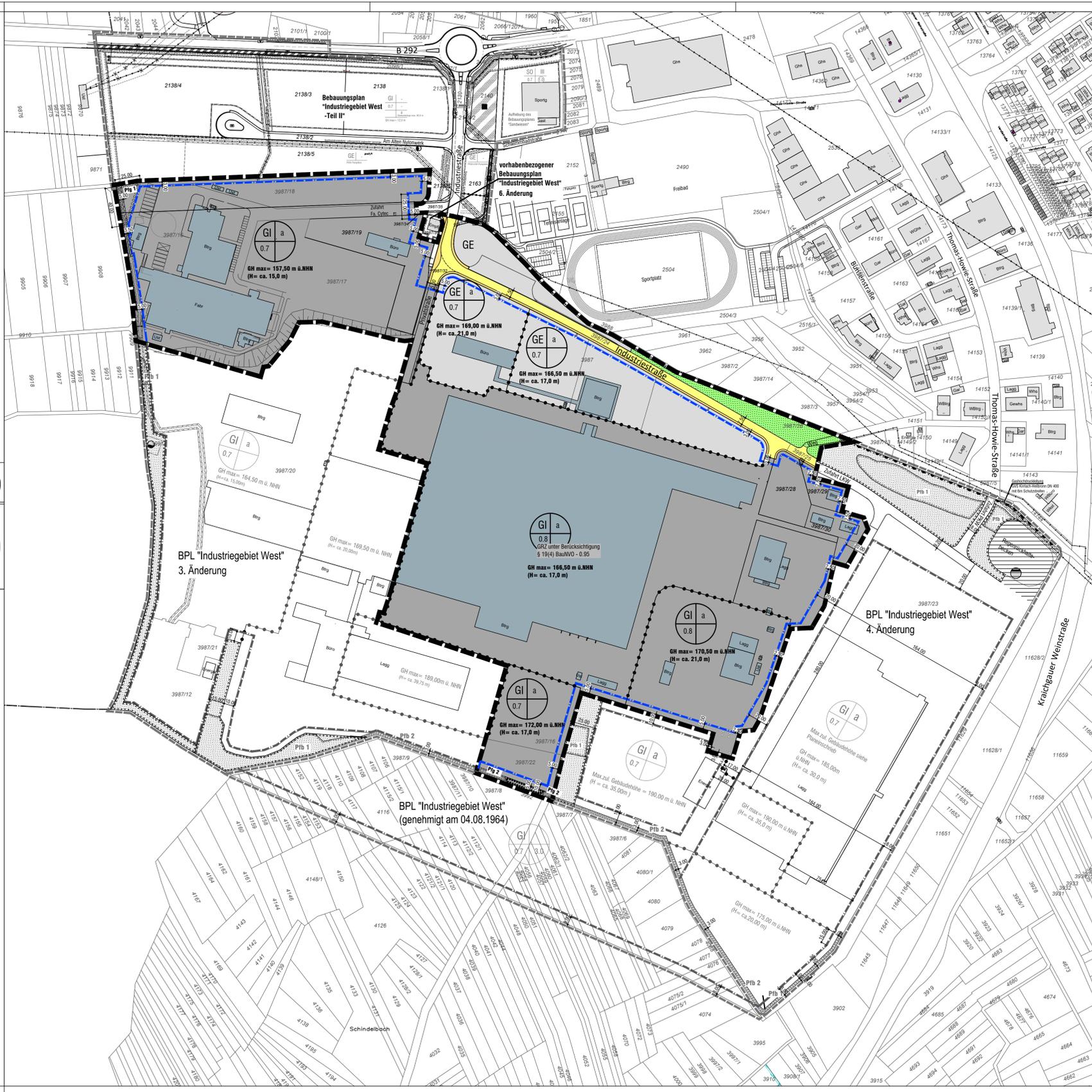
Juli 2017 Maßstab = 1:2000

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

02.04.2019	
20.07.2021	
20.07.2022	

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg.

- A. Verfahren
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes gefasst und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Planoffensive in der Zeit vom 04.03.2022 bis 28.03.2022. Parallel hierzu wurden in der Zeit vom 23.3.2022 bis 25.04.2022 die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig angehört.
- III. Nach der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 26.07.2022 eine Abwägung vorgenommen, den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2022 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.10.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte in der Zeit vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 23.05.2023 als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.
Östringen, den 24.05.2023
Geiler, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
 - 1.1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.1.2 GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. 0,7 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.2.1 GH max maximal zulässige Gebäudehöhe, Maßangabe in m über Normalhöhennull
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1 a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - 3.2 rechtskräftige Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 3.3 Baugrenze, neu festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)
 - 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 4.1 öffentliche Erschließungsstraße
 - 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche
 - 6. Pflanzgebiet, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - 6.1.1 Pflanzgebote siehe Schriftliche Festsetzungen
 - 6.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
 - 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 7.1 hier: Leitungsrecht zur Stromversorgung
 - 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 - Geltungsbereich der 5. Bebauungsplan-Änderung
 - 9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
 - 10. nachrichtliche Darstellung**
 - 10.1 bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Bebauungsplan-Änderung

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Industriegebiet West, 5. Änderung" werden Teile der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sowie die Bebauungspläne "Industriegebiet West, 1. Änderung und Erweiterung", rechtskräftig seit dem 27.09.2013 sowie "Industriegebiet West, 2. Änderung und Erweiterung", rechtskräftig seit dem 21.11.2014 aufgehoben.



Begründung

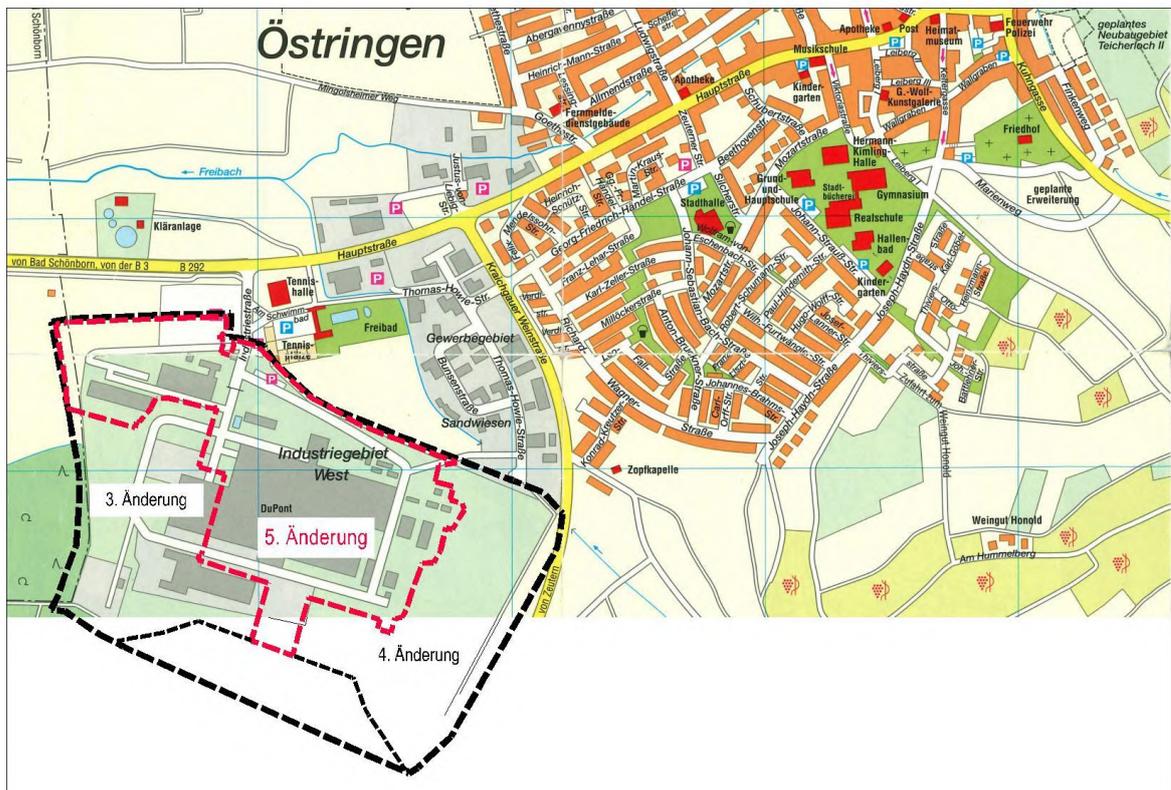
zum Bebauungsplan „Industriegebiet West“, 5. Änderung Stadt Östringen

I. Lage des Plangebietes

Das „Industriegebiet West“ prägt, von der Rheinebene kommend, seit Jahrzehnten den westlichen Ortseingang der Stadt Östringen.

Der Standort liegt geografisch an der Schnittstelle zwischen der Technologie Region Karlsruhe und der Metropol Region Rhein-Neckar. Die direkte Anbindung an die Autobahn A5, ohne dass der Schwerverkehr eine Ortsdurchfahrt passieren muss, gewährleisten kurze Wege zu den regionalen, aber auch überregional gelegenen Absatzmärkten.

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Bad Schönborn an und war bisher geprägt von zwei industriellen Großbetrieben, die sich hier in den letzten Jahrzehnten entwickelt hatten.

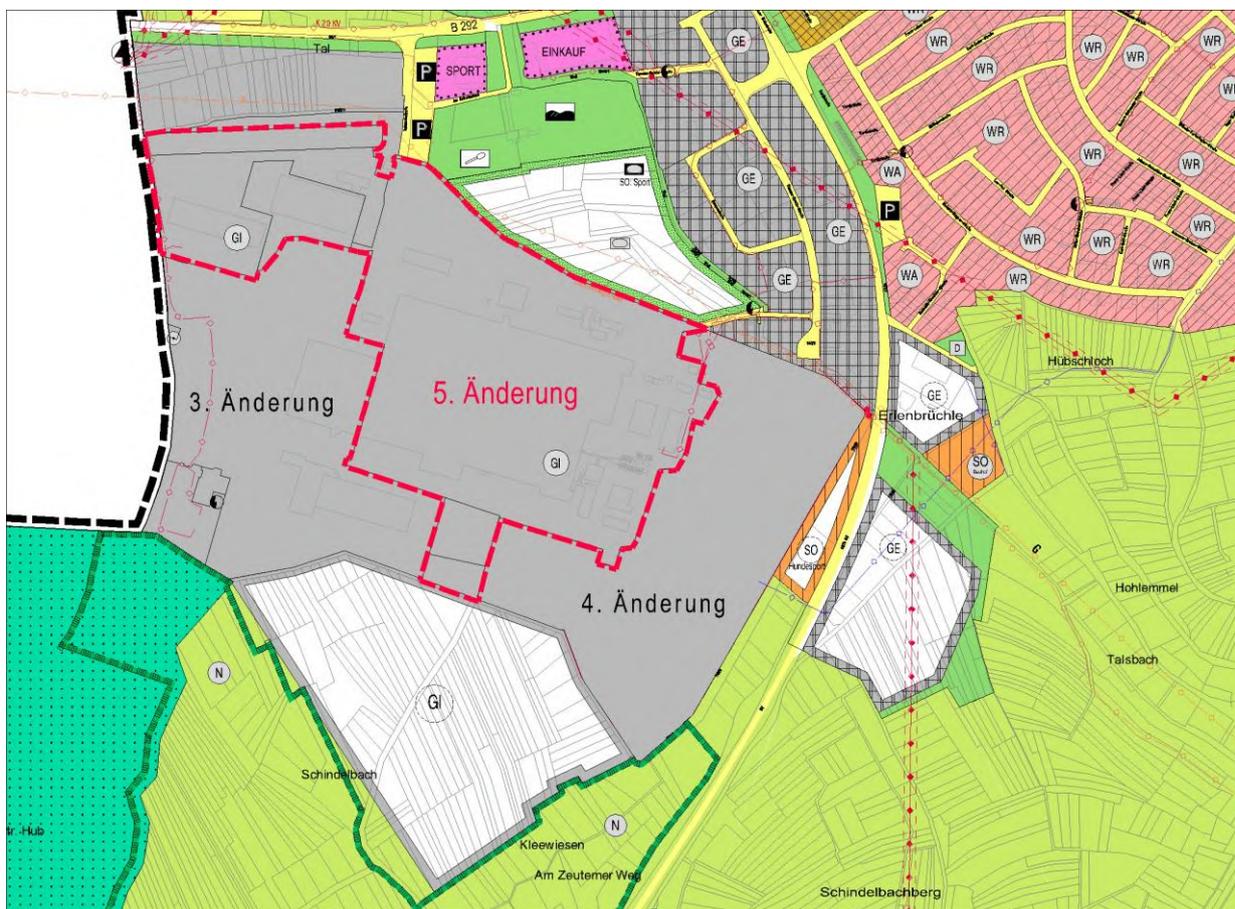


II. Übergeordnete Planungen

Die überplante Fläche ist in der Raumnutzungskarte des **Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“** vom 13.03.2002 als bestehender „gewerblich genutzter Siedlungsbereich“ ausgewiesen und ist somit folgerichtig für weiterführende Planungen auch nicht mit einer in der Bauleitplanung der Gemeinden zu berücksichtigenden Freiraumstruktur belegt.

Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** der Stadt Östringen weist die Fläche des Geltungsbereiches der 5. Änderung, wie auch die Bereiche der in den letzten Jahren durchgeführten 3. und 4. Planänderungen, als bestehende „gewerbliche Baufläche“ aus.

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist die ausgewiesene „Art der baulichen Nutzung“ (§ 1 Abs. 1 BauNVO) **nicht** betroffen. Die Bebauungsplan-Änderung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.



III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet West“ wurde durch die Stadt Östringen im Jahr 1964 aufgestellt und war über viele Jahre hinweg die planungsrechtliche Grundlage für alle hier stattgefundenen industriellen Entwicklungen.

Nachdem das an diesem Standort in Östringen über Jahrzehnte ansässige Nylonfaserwerk seine Produktion eingestellt hat, wurde in den letzten Jahren ein Teil der erschlossenen, überwiegend bebauten Flächen einer Nachfolgenutzung zugeführt.

So siedelten sich auf diesen Flächen ab dem Jahr 2015 ein Getränke-logistiker mit seinem badischen Zentrallager sowie ein größeres Versandzentrum an. Damit konnte in kurzer Zeit der Verlust vieler Arbeitsplätze in der Stadt Östringen kompensiert werden.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für diese Neuansiedlungen waren die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“.

Der Geltungsbereich der in diesem Verfahren durchzuführenden 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Kernbereiche des neu aufgestellten „Industriepark Östringen“. Er beinhaltet die bisherigen Lager- und Produktionsstätten des früheren Nylonfaserwerkes, die Büro- und Kantinegebäude, aber auch die bisher noch unbebauten, südlich des Betriebsgeländes in der Ursprungsplanung enthaltenen „Reserveflächen“.

Darüber hinaus wurden in den Geltungsbereich einbezogen die Betriebsflächen des ebenfalls seit vielen Jahren hier ansässigen Herstellers von Verbundwerkstoffen, dessen Betriebsgelände sich auf der Grundlage der 2. Bebauungsplan-Änderung erweitern konnte.

Analog dem bisher durchgeführten Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Industriegebiet West“, ist es auch die Zielsetzung der 5. Änderung, das bestehende Planungsrecht für diesen Kernbereich des Industriegebietes an die heutigen Anforderungen, die an einen modernen Gewerbebetrieb gestellt werden, anzupassen. Dieses gilt primär für das festgesetzte „Maß der baulichen Nutzung“, welches in der Abwägung zwischen den erweiterten Notwendigkeiten für einen Gewerbebetrieb einerseits und dem angestrebten Einfügen von Gebäudehöhen in das Landschaftsbild andererseits, auszuformulieren ist.

Des Weiteren soll der nunmehr ca. 60 Jahre alte Bebauungsplan aufgrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen fortgeschrieben werden. Zu benennen sind hier, neben dem Baugesetzbuch, insbesondere auch der § 44 Abs. 1 des BNatSchG. Dieser beinhaltet die Forderung, auch bei rechtskräftigen, zu ändernden Bebauungsplänen die Wirkung einzelner Projekte auf den Artenschutz zu prognostizieren, um hierdurch bei baulichen Veränderungen einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes ausschließen zu können.

IV. Bisher bzw. parallel durchgeführte Verfahren zur Fortschreibung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“

Überschneidung der Planung mit anderen, parallel geführten Bauleitplanverfahren

Die Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ der Stadt Östringen stammt aus dem Jahr 1964.

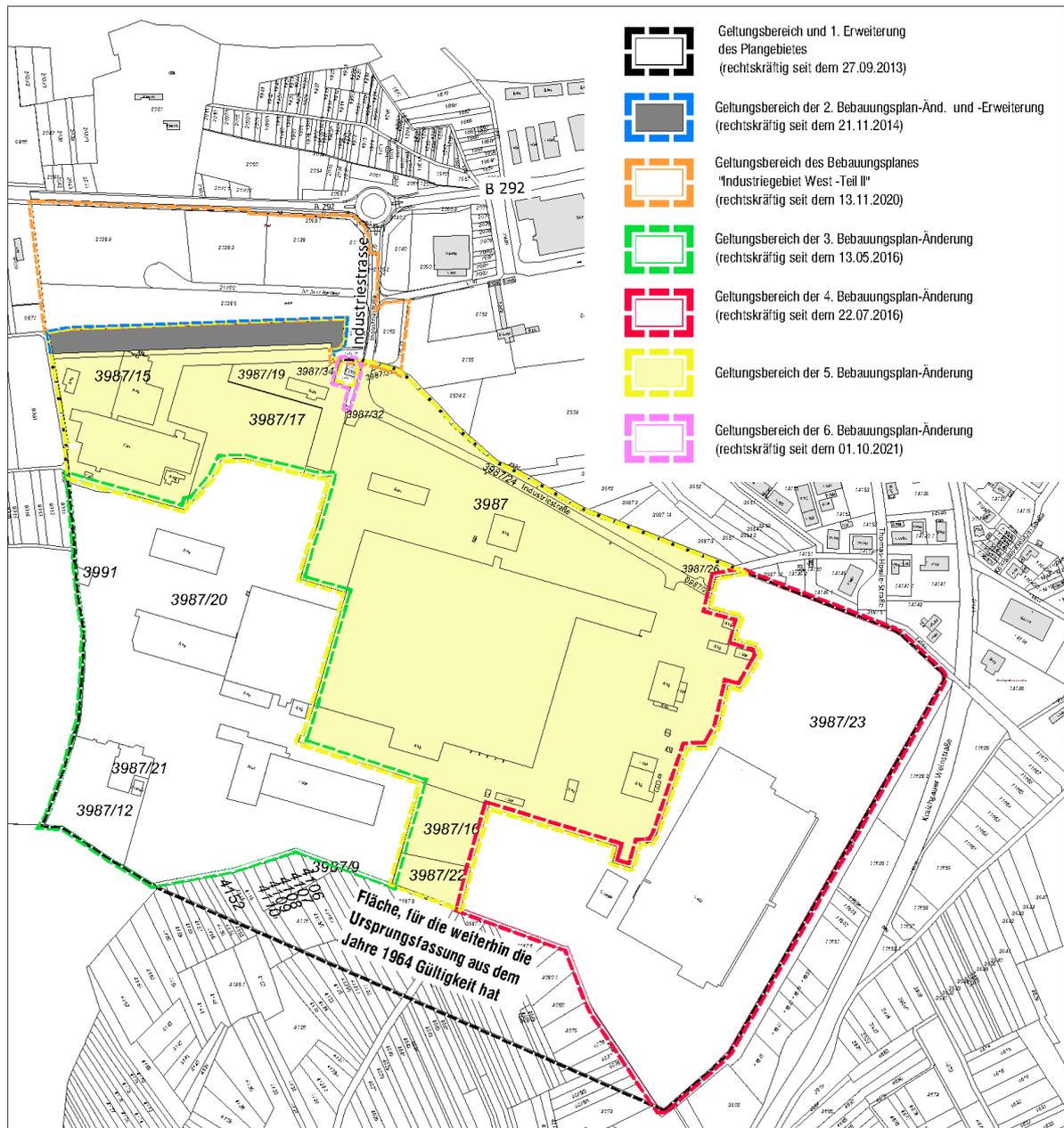
Nach der Schließung des nylonproduzierenden Betriebes und der Gründung der die Flächen des Industriegebietes übernommenen „IP Industriepark Östringen GmbH“, wurde das Planungsrecht im Sinne der oben genannten Zielsetzungen durch die Stadt Östringen ab dem Jahr 2014 in Form der 2., 3. und 4. Änderungen des Bebauungsplanes fortgeschrieben. Diese, zwischenzeitlich rechtskräftigen Bebauungspläne bezogen sich auf die östliche und westlichen Teilflächen des industriell genutzten Areals bzw. stellten planungsrechtlich eine kleine Erweiterung im Norden des Plangebietes dar.

Um das ehemalige Pförtnergebäude umnutzen und erweitern zu können, wurde im Jahr 2021 für diese Fläche ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. Dieser konnte nach dem erfolgten Satzungsbeschluss als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ am 01.10.2021 in Kraft treten.

Darüber hinaus hat die Stadt Östringen als Abrundung des Industrie- bzw. Gewerbegebietes die Fläche zwischen dem neu strukturierten „Industriepark Östringen“ und der B 292 überplant und hier weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe geschaffen.

So wurde der Bebauungsplan „Industriegebiet West – Teil II“ durch den Gemeinderat am 09.11.2020 als Satzung beschlossen und konnte durch die ortsübliche Bekanntmachung am 13.11.2020 in Kraft treten.

Der nachfolgende Übersichtsplan dokumentiert die beschriebenen Entwicklungen des stufenweise geänderten Planungsrechtes:



V. Rechtliche Grundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ wird für eine Fläche in einer Größe von ca. 25,9 ha vorgenommen. Das Planwerk wird aufgrund des Umstandes, dass durch das neu geschaffene Planungsrecht weder die Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschritten werden noch eine wesentliche Änderung der „Art der baulichen Nutzung“ vorgesehen ist, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im „Regelverfahren“ durchgeführt.

Die parallel zur Änderung des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, erarbeitete „Plausibilitätsprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom August 2019 wird, zusammen mit dem Umweltbericht, ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Hierauf aufbauend werden ergänzende grünordnerische Festsetzungen sowie „CEF-Maßnahmen“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sollen sicherstellen, dass die auf der Grundlage des Bebauungsplanes zukünftig realisierten Maßnahmen nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen.

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

VI. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ aus dem Jahr 1964 bleiben bei der Änderung des Planwerkes uneingeschränkt erhalten. Diese Aussage gilt hinsichtlich der Ausweisung der Bauflächen als „Industriegebiet“ gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung, die Festsetzung der Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,7 für den überwiegenden Teil der Fläche sowie die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,00 m.

Abweichend dieser generellen Aussage, wird der Übergangsbereich zwischen der industriell genutzten Fläche und dem Schulsport- und Freizeitbereich der Stadt Östringen jedoch zukünftig als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Auch wird im Sinne einer möglichen Nachverdichtung die Grundflächenzahl im Innenbereich für eine Teilfläche auf einen Wert von 0,8 angehoben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zukünftig die Vorgaben der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2017, letztmalig geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, Anwendung finden.

Die am 04.08.1964 genehmigten, auf der Grundlage des § 10 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 und § 4 der Gemeindeordnung aufgestellten und als Satzung beschlossenen Schriftlichen Festsetzungen wurden im Zuge der 1. und 2. Änderung und Erweiterung punktuell ergänzt bzw. geändert.

In der 3. und 4. Änderungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ werden für den abgegrenzten Änderungsbereich der § 2 der Schriftlichen Festsetzungen geändert und, neben ergänzenden Hinweisen, die §§ 1, 3, 4 und 6 inhaltlich ergänzt. Diese Festsetzungen werden nunmehr auch auf den Geltungsbereich der 5. Änderung übertragen und um die für den Geltungsbereich ergänzend aufgenommenen Vorgaben der §§ 7, 8 und 9 fortgeschrieben.

1. Erschließung

Im Zuge der erfolgten Öffnung des Plangebietes und der damit angestrebten Ansiedlung von unabhängig voneinander agierenden Gewerbebetrieben wurde die „Industriestraße“, welche die gewerbliche Baufläche mit der B 292 verbindet, erweitert. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Trasse einer bisherigen privaten Verkehrsfläche eine öffentliche Straße ausgewiesen. Sie soll baulich ertüchtigt werden. Die Trasse verläuft am südlichen Gebietsrand und trennt das Industrie- und Gewerbegebiet von den angrenzenden Flächen des städtischen, für Schulzwecke angelegten Sportplatzes. Diese werden, getrennt durch Grünflächen und nicht überbaubare Gewerbeflächen, auch **weiterhin nicht** von dieser, zukünftig öffentlichen Straße aus erschlossen.

2. Art der baulichen Nutzung

Für die ausgewiesenen Bauflächen findet die am Tag der Satzungs-Beschlusses gültige Baunutzungsverordnung Anwendung.

Für den allergrößten Teil der Bauflächen bleibt es gemäß § 9 BauNVO bei der Ausweisung eines „Industriegebiet“.

Abweichend dieses Grundsatzes werden aufgrund des unmittelbar angrenzenden Schulsportplatzes und der Nähe zu den sonstigen Freizeitanlagen der Stadt Östringen die nördlich im Plangebiet gelegenen Bauflächen als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses betrifft die Flächen, auf denen sich im Bestand die Büro- und Kantinegebäude des ehemaligen nylonverarbeitenden Betriebes befinden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes können damit auf diesen Flächen zukünftig auch eigenständige Geschäfts-, Büros- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden.

Die damit auch planungsrechtlich nachvollzogene Abstufung zulässiger Nutzungen geht auf den in diesem Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie auf die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen öffentlichen Nutzungen ein.

Durch die Umstellung des Planwerkes auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017/14.06.2021 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten zukünftig nicht mehr zulässig. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Östringen, aufgestellt durch das Büro Junker + Kruse, Dortmund (im Oktober 2015) wird darüber hinaus die ergänzende Festsetzung getroffen, dass Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf an Endverbraucher **mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment bzw. mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig sind.

Diese Festsetzung wird zur Stärkung der innerörtlichen, wohnungsnahen Grundversorgung und städtebaulichen Aufwertung des Kernbereiches der Stadt Östringen formuliert.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich **nicht** um einen städtebaulich integrierten Standort. Auch sind die Flächen nicht dem im Einzelhandelskonzept definierten Sonderstandort „Thomas-Howie-Straße“ zuzuordnen, auf dem sich bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden. Die genannten Verkaufseinrichtungen sollen, mit Blick auf die Ergebnisse des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes, damit zukünftig im „Industriegebiet“ gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit der Ergänzung des § 1 der „Schriftliche Festsetzungen“ nimmt das Planungsrecht Bezug auf die im Einzelhandelskonzept der Stadt Östringen formulierte „Sortimentsliste für die Stadt Östringen“.

Sie definiert die Begrifflichkeit „zentren- und nahversorgungsrelevant“ wie folgt:

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Heimtextilien / Gardinen / Dekostoffe
Backwaren / Konditoreiwaren	Heim- und Kleintierfutter ⁶
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Getränke ¹	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel ²	Medizinische und orthopädische Artikel ⁷
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bastel- und Künstlerartikel	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Bekleidung	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Elektronik und Multimedia ³	Sportbekleidung / Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Teppiche (Einzelware)
Glas / Porzellan / Keramik ⁴ , Haushaltswaren ⁵	Uhren / Schmuck
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Wohndekorationsartikel
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
	<i>Zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (2006)</i>

Zugelassen werden damit lediglich Einzelhandelsbetriebe, welche nicht unter der Begrifflichkeit „großflächig“ einzustufen sind und nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Angler-, Jagdartikel, Waffen	Kinderwagen
Bauelemente, Baustoffe ⁸	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Baumarktspezifisches Sortiment ⁹	Matratzen
Bettwaren ¹⁰	Möbel ¹⁴
Büromaschinen	Pflanzen / Samen
Campingartikel ¹¹	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Elektrogroßgeräte	Reitsportartikel
Erotikartikel	Rollläden / Markisen
Gartenartikel und -geräte ¹²	Sportgroßgeräte ¹⁵
Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Tapeten
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) ¹³	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen

Erläuterungen

1. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
2. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
7. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
8. inkl. Holz
9. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
10. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
11. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
12. Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
13. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravan-Heizungen
14. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
15. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodell, Boote

Quelle : Einzelhandelskonzept für die Stadt Östringen, Büro Junker + Kruse, Dortmund, Oktober 2015

Eine Ausnahme von den o. g. Vorgaben stellt gemäß der Formulierung des § 1 der Schriftlichen Festsetzungen zukünftig lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ dar.

Zugelassen werden Verkaufsflächen in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder mit Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben unter folgenden Voraussetzungen:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet sein
- die Gesamt-Verkaufsfläche darf eine Größe von 300 m² nicht überschreiten

Diese Festsetzungen ermöglichen es, dass produzierende Betriebe bzw. Handwerksbetriebe ihre eigenen Produkte bzw. auch die von ihnen eingesetzten Produkte, auch wenn sie einen zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Charakter haben, auch am Standort ihres Betriebes veräußern dürfen, ohne dass hierdurch die städtebaulichen Ziele der Stadt Östringen spürbar beeinträchtigt werden.

3. Aufhebung der Baumassenzahl, Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet West“ beinhaltet eine für die Flächen der 5. Änderung des Bebauungsplanes derzeit noch gültige Baumassenzahl von 3,0 und verzichtet bisher auf die Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen.

Die Stadt Östringen hat sich im Zuge der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund eines stetig steigenden Bedarfes an höheren Produktions- und Lagergebäuden dazu entschlossen, das zulässige Maß der baulichen Nutzung zukünftig durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, bei Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,7, festzusetzen. Im Gegenzug wird die Baumassenzahl aufgegeben.

Dieser Grundsatz findet nunmehr auch im Zuge der Fortschreibung des Planungsrechtes für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Für die Flächen der 5. Bebauungsplan-Änderung werden, in Anlehnung an die in der 3. und 4. Planänderung getroffenen Festsetzungen, maximal zulässige Gebäudehöhen formuliert. Sie liegen zwischen 160,00 m über Normalhöhenull und 172,00 m über Normalhöhenull und entsprechen zulässigen Gebäudehöhen zwischen 15,00 m und 21,00 m, gemessen von dem an das Gebäude angrenzenden Betriebsgelände.

Damit kann zukünftig auch auf dem Areal der 5. Änderung des Bebauungsplanes, gegenüber der Ursprungsfassung, eine massivere Gebäudekubatur entstehen, die jedoch unterhalb der teilweise sehr hohen zulässigen Gebäude der Bebauungspläne „Industriegebiet West“, 3. und 4. Änderung liegen.

Die Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in der Abwägung zwischen den Belangen des Landschafts- und Ortsbildes und den bestehenden Anforderungen aus der gewerblichen Wirtschaft. Eine Zielsetzung ist es, mit dem bereits erschlossenen gewerblichen Bauflächen effektiv umzugehen und hierdurch weitere neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu schaffen.

Unabhängig von einer auf den Einzelfall abzustimmenden betriebswirtschaftlichen Analyse, ist die Zulässigkeit niedrigerer Gebäudeeinheiten und die damit verbundene Inanspruchnahme größerer Flächen für die Stadt Östringen keine in Frage kommende Entwurfs-Alternative.

Dagegen sprechen die im Stadtgebiet für die Erschließung weiterer Gewerbegebiete nicht mehr zur Verfügung stehenden Flächenreserven, aber auch die im Umfeld des Plangebietes vorhandene, für eine Gebietserweiterung zu bewegte Topografie.

Grundlage der in der Bebauungsplan-Änderung formulierten Staffelung zulässiger Gebäudehöhen ist eine von der Stadt Östringen für den Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ erarbeitete Gesamt-Konzeption. Diese sieht, ausgehend von den bestehenden Hochregallagern in der Mitte sowie am östlichen Rand des Industriegebietes, zum Außenbereich hin sowie in Richtung der B 292 geringe Gebäudehöhen vor.

Diese Höhenstaffelung soll dazu beitragen, dass sich das Industriegebiet auch zukünftig noch in das Landschaftsbild einfügt und störende visuelle Wirkungen weitestgehend vermieden werden.

Die außerhalb dieses Änderungsbereiches zum Erhalt der vorhandene Gehölzstrukturen ausgesprochenen „Pflanzbindungen“ werden dazu beitragen.

4. Grundflächenzahl

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet West“ sowie die Flächen der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes wiesen bzw. weisen nach wie vor eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,7 auf. Um den letztendlich bereits stark verdichteten „Innenbereich“ des Industriegebietes baulich noch effektiver nutzen zu können, wird für diese Flächen die Grundflächenzahl analog der Obergrenze des § 17 BauNVO auf einen Wert von 0,8 angehoben.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt fest, dass bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche die gesamte Grundstücksfläche, einschließlich der im Süden des Änderungsbereiches ausgewiesenen „private Grünflächen“ angerechnet wird. Dieses wird begründet mit dem für diese Flächen bisher geltenden Planungsrecht, welches keine Differenzierung vorsah und alle Flächen als Industriegebiet auswies. Sie waren damit im Sinne des § 19 Abs. 1 vollumfänglich „anrechenbar“. Mit der nunmehr vorgesehenen Reduzierung der Bauflächen im Sinne des Artenschutzes soll gegenüber der Ursprungs-Fassung kein geringeres Maß der baulichen Nutzung verbunden sein.

5. Ausweisung der überbaubaren Flächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet West“ weist weitestgehend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als überbaubare Fläche aus. Lediglich zu den angrenzenden Freiflächen außerhalb des Geltungsbereiches wurde bisher ein einzuhaltender Mindestabstand von 8,00 m vorgegeben.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird der Umfang der überbaubaren Flächen aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu angrenzenden Gebäuden (im Westen des Änderungsbereiches in Richtung des Geltungsbereiches der 4. Änderung) bzw. aufgrund artenschutzrechtlicher Belange reduziert. Anzumerken ist, dass durch die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Flächen, im Vergleich zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, das realisierbare Maß der baulichen Nutzung keine Änderung erfährt (Grundflächenzahl = 0,7).

VII. Belange des Gewässerschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ befinden sich keine Gewässer.

Demgegenüber verlaufen im Westen, außerhalb des Plangebietes, die Waldquelle und der „Krötenbach“ als Gewässer II. Ordnung.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wurden, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung, im Zuge der 3. Bebauungsplan-Änderung für diesen Bereich die überbaubaren Flächen geändert und durch die Ausweisung einer Grünfläche dafür Sorge getragen, dass der Gewässerrandstreifen zukünftig freigehalten wird von jeglicher Versiegelung und Bebauung.

VIII. Altlasten

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“, 5. Änderung, ist geprägt durch den Altstandort „Kunstfaserhersteller INVISTA Deutschland GmbH“.

Das Flurstück Nr. 3987 wird nach einer Detailuntersuchung mit anschließender Grundwasserkontrolle als „Altlast“ mit dem Kriterium „B – Gefahrenlage hinnehmbar“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geführt. In der Konsequenz hat dies zur Folge, dass zukünftige Baumaßnahmen mit Flächenentsiegelungen (Rückbau) und Tiefbau- sowie Wasserhaltungs-Maßnahmen vorab mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen sind. Diese Maßnahmen sind durch einen Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu bewerten.

IX. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet ausschließlich Flächen, welche bereits als industrielle Flächen baulich intensiv genutzt sind bzw. für die ein entsprechendes Planungsrecht besteht. Mit diesem Hintergrund kann die Aussage getroffen werden, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf die einzelnen, zu betrachtenden Schutzgüter haben wird. Dieses gilt letztendlich auch für die Belange des Landschaftsschutzes, da das derzeit für die Flächen noch rechtskräftige Planungsrecht zwar die Festsetzung einer Grund- und Baumassenzahl beinhaltet, dabei jedoch auf die Definition einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe verzichtet wurde.

Das Büro Blaser, Esslingen, hat im Jahr 2019 aus tierökologischer Sicht das projektbezogene Konfliktpotential geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung europarechtlich geschützter Arten sowie Maßnahmen zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktionalität vorgeschlagen. Als Zwischenergebnis wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Lebensstätten für Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechsen) und Vögel vorhanden sind. Für diese Arten wurden vertiefende Untersuchungen in Form von Begehungen durchgeführt und die Habitatpotenziale der Flächen bewertet.

Ein Zauneidechsen-Vorkommen im Plangebiet kann aufgrund der Ergebnisse ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben sind demnach keine bau-, anlagen oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der näheren Umgebung befinden sich jedoch auch Strukturen, welche als Lebensraum, insbesondere für Zauneidechsen, in Frage kommen können. Daher ist im südlichen Bereich des Plangebietes eine Einwanderung der Tiere durch ein Kurzhalten der Vegetation zu verhindern.

In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich anzumerken, dass, unabhängig von dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, bei allen Baumaßnahmen in den nächsten Jahren dafür Sorge zu tragen ist, dass bei deren Umsetzung nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Am südlichen Gebietsrand befindet sich eine Leitstruktur für Fledermäuse. Hierfür wurde in den Bebauungsplänen „Industriegebiet West“, 3. Änderung und „Industriegebiet West“, 4. Änderung, eine befristete „Pflanzbindung“ ausgesprochen. Für den Fall, dass die industriell genutzte Baufläche entsprechend den Festsetzungen der 5. Änderung in südliche Richtung erweitert wird, ist fünf Jahre vor Beginn der Aufgabe dieser bestehenden Fledermaus-Leitstruktur am südlichen Gebietsrand eine neue Struktur mit Hecken und integrierten Einzelbäumen, einschließlich eines vorgelagerten Krautsaumes entsprechend der Ziffer 8.2. der Schriftlichen Festsetzungen anzulegen.

Um Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen, werden als Vermeidungs-Maßnahme Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse auf den Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar eines Jahres begrenzt.

Einflugmöglichkeiten in die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind entsprechend der Angabe der Plausibilitätsprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen.

Darüber hinaus werden verbindlich durchzuführende „CEF-Maßnahmen“ für die Arten „Fledermäuse“ und „Brutvögel“ verbindlicher Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen.

Im Vorfeld des Fällens von Bäumen ist durch eine Begutachtung durch einen Sachverständigen das Vorhandensein von Tagesquartieren von Fledermäusen (in Spalten oder kleineren Höhlungen) auszuschließen.

Unter der Maßgabe der dargestellten Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs-Maßnahmen können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der genannten Tiergruppen und Verstöße gegen die Verbotsatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bestandteil des Geltungsbereiches der 5. Änderung ist auch die Fläche, für die im Jahr 2014 eine 2. Planänderung und -erweiterung durchgeführt wurde. Die bei einer baulichen Inanspruchnahme des Flurstückes Nr. 3987/18 zwingend umzusetzenden internen und externen Ausgleichs-Maßnahmen sind unter dem § 9 der Schriftlichen Festsetzungen dargestellt und wurden analog dem derzeit noch gültigen Planungsrechtes den genannten Flurstücken zugeordnet.

X. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Gesteinen des Mittleren Unterjuras und der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Fließerdfolge, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen und saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Aufgrund einer nördlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen.

Die Ölschiefer können betonangreifendes, Sulfat haltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung wird bei allen Baumaßnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

XI. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt am Rande des nachfolgend genannten archäologischen Kulturdenkmals/Prüffall :

- Wüstung des Mittelalters (Listen Nr. MA 18, ADAB ID 100652225)

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der südlich der 3., 4. und 5. Änderung gelegene, nach wie vor rechtskräftige Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ aus dem Jahr 1964 noch im Bereich der Prüffläche des genannten archäologischen Kulturdenkmals liegt.

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Darüber hinaus wird auf die generell bestehende Forderung nach einer Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG der Denkmalbehörde oder der Gemeinde umgehend anzuzeigen.

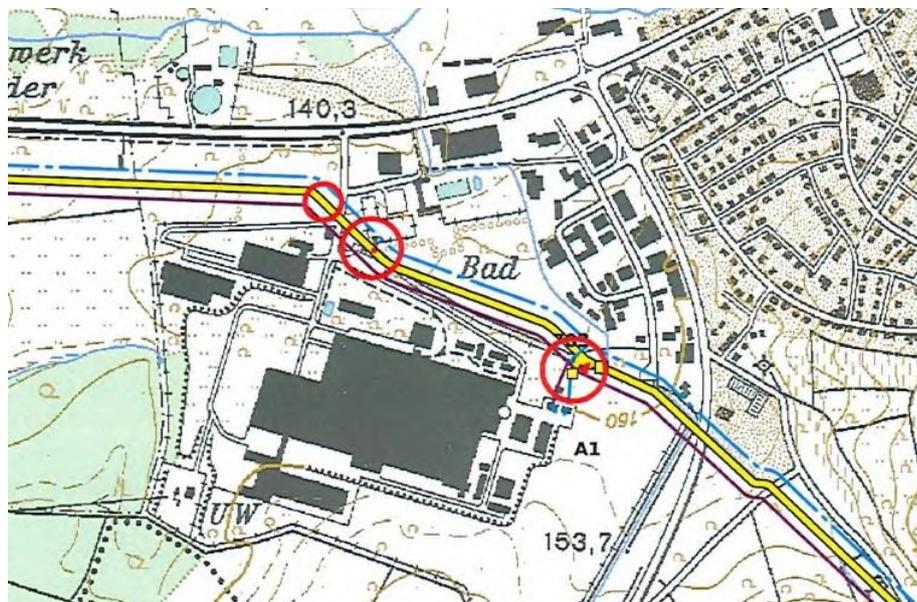
Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

XII. Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ verlaufen eine Erdgashochdruckleitung DN 400 sowie ein parallel dazu verlegtes Telekommunikationskabel. Die genannten Leitungen sind gemäß den Vorschriften über Gasdruckhochleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (je 3,00 m beidseits der Rohrachse) verlegt.

Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit dinglich gesichert. Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Hierauf wird hingewiesen, obwohl die Leitung, einschließlich ihres beschriebenen Streifens, gemäß den der Stadt Östringen vorliegenden Daten außerhalb des Plangebietes liegt und damit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.



Im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch die terranets bw GmbH, Stuttgart, vorgelegte Bestandskarte mit Kennzeichnung möglicher Konfliktpunkte.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Flächen nördlich des „Industriestraße“, d. h. im näheren Umfeld der oben genannten Versorgungsleitung, im Bebauungsplan als „nicht überbaubare gewerbliche Baufläche“ bzw. als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen sind.

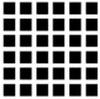
XIII. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von 21,145 ha auf.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| ▪ Industriegebiet | 17,410 ha |
| ▪ Gewerbegebiet | 2,918 ha |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche | 0,536 ha |
| ▪ öffentliche Grünfläche | 0,281 ha |

Aufgestellt : Sinsheim, 25.02.2022/26.07.2022/19.04.2023 – GI/Ru

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

Felix Geider, Bürgermeister

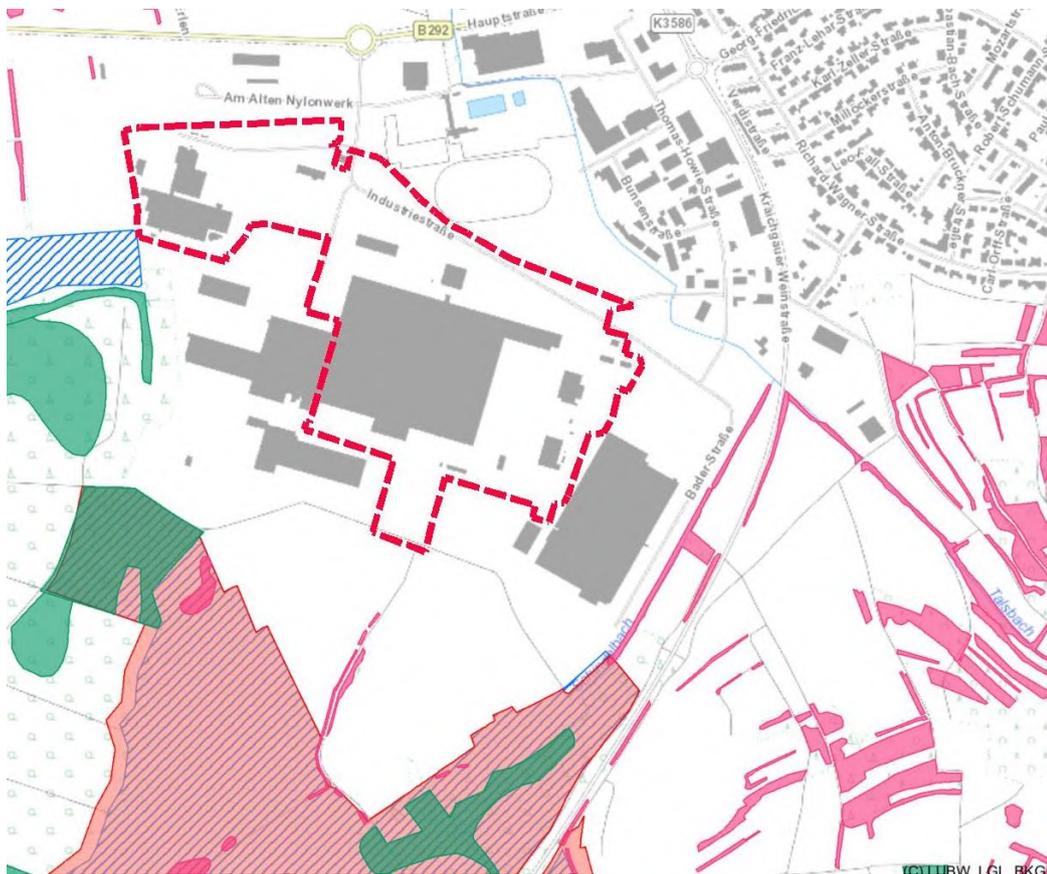
Architekt



Stadt Östringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Industriegebiet West“ 5. Änderung

Umweltbericht



Aufgestellt : Sinsheim, 15.09.2022 – GI/Schie

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter	
a) Schutzgut „Mensch“	4
b) Schutzgut „Boden“	4-5
c) Schutzgut „Wasser“	5
d) Schutzgut „Klima und Luft“	5
e) Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“	5-6
f) Schutzgut „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“	6-7
g) Schutzgut „Kultur und Sachgüter“	7
3. Zusammenfassung	8
4. Anhang: Plausibilitätsprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Büro Blaser	9-40

1. Einleitung

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“, 5. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen die sich aus der Planänderung ergeben ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Analog zu den durchgeführten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“, 3. und 4. Änderung ist es auch die Zielsetzung der 5. Änderung, das bestehende Planungsrecht für diesen Kernbereich des bestehenden Industriegebietes den heutigen Anforderungen anzupassen. Dieses gilt primär für das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung, welches in der Abwägung zwischen den heutigen betrieblichen Notwendigkeiten und den daraus resultierenden Gebäudehöhen einerseits und den zu berücksichtigenden Belangen des Landschaftsbildes andererseits ausformuliert wurde.

Darüber hinaus ist es ein Ziel der Modifizierung des Planungsrechtes brachgefallene, seit Jahrzehnten baulich genutzte Flächen zu reaktivieren und hierdurch eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. So ist es in diesem Kontext ein Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung, die Voraussetzung für gewerbliche Neuansiedlungen an diesem Standort zu schaffen und damit gleichzeitig eine Anspruchnahme bisher noch nicht genutzte Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Grundvoraussetzung dafür, die vorhandenen Gebäude zu erhalten und zu erweitern. Auch hierdurch werden Ressourcen gespart, welche wiederum Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die einzelnen Schutzgüter zur Folge gehabt hätten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Auswirkungen einer Planung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu hinterfragen. Dieses erfolgt nachfolgend in einer verbal argumentativen Darstellung.

Die Änderung des Bebauungsplanes geht in seinen Festsetzungen weit detaillierter auf die zu berücksichtigenden Belange des Landschafts- und Naturschutzes ein, als dieses bei der Aufstellung der Urfassung im Jahre 1964 der Fall war.

Thematisch stellt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ein Schwerpunkt des Umweltberichtes dar. Diese wurde in den Jahren 2019 und 2022 durch das Büro Blaser, Esslingen im Auftrag des „Industrieparkes“ durchgeführt. Die Ausarbeitung ist ein Teil des Umweltberichtes.

2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter

a) Schutzgut „Mensch“

- Erholungsraum
- Lärmschutz
- Luftreinhaltung

Die neu überplanten Flächen sind seit dem Jahr 1964 ein Teil des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ der Stadt Östringen. Die überplante Fläche ist zu ca. 90 % bebaut, bzw. versiegelt. Sie war bis zum Jahr 2012 Teil des ehemaligen Nylonfaserwerkes „Invista“ und damit ein für die Öffentlichkeit nicht betretbares Gewerbegrundstück.

Mit der Umstrukturierung des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt eine Öffnung von Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebietes für die Öffentlichkeit. Damit kann auch die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben verbunden sein, die zukünftig auch öffentlich genutzt und in Anspruch genommen werden können. Dieses betrifft auch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Flächen des Plangebietes werden nach wie vor als gewerblich zu nutzende Flächen ausgewiesen. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes an Stelle eines Industriegebietes im Norden des Geltungsbereiches nimmt die Stadt Östringen eine Abstufung zulässiger Immissionen in Richtung der Schulsportanlage sowie des Freibades vor. Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes damit mögliche Nutzungskonflikte minimiert werden.

Mit der Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen, anstelle der bisherigen Festsetzung zulässiger Baumassenzahlen, können gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht punktuell ggfs. höhere Gebäudekubaturen und damit für das Schutzgut Mensch visuelle Beeinträchtigungen entstehen.

Die überplante Fläche hat für die Bevölkerung von Östringen nach wie vor keinerlei Bedeutung als Erholungsraum.

b) Schutzgut „Boden“

Aufgrund der vorgenommenen Erhöhung der Grundflächenzahl von dem bisherigen Wert von 0,7 auf nunmehr 0,8, erhöht sich durch eine bauliche Entwicklung die Inanspruchnahme des Bodens. Im Gegenzug weist der Bebauungsplan im Norden des Änderungsbereiches öffentliche Grünflächen, bzw. nicht überbaubare gewerbliche Bauflächen aus.

Zusammenfassend kann damit die Feststellung getroffen werden, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes die Eingriffe in das Schutzgut Boden gegenüber der Ursprungsfassung nicht erhöhen werden. In

diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch die intensiven Bemühungen der Stadt Östringen eine Reaktivierung des brachgefallenen Industriegebietes gelungen ist. Hierdurch werden die stark vorbelasteten Flächen wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt und damit eine Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen vermieden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine Grundvoraussetzung für eine zeitgemäße Nutzung bereits in Anspruch genommener gewerblicher Bauflächen. Die Maßnahme stellt, bezogen auf das Stadtgebiet bzw. die gesamte Region, eine Eindämmung des Flächenverbrauches und der damit verbundenen Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden dar.

c) Schutzgut „Wasser“

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ befinden sich keine fließenden Gewässer. Die im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung vorgenommenen Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Belange des untersuchten Schutzgutes.

d) Schutzgut „Klima und Luft“

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich aufgrund der neu formulierten Festsetzungen der Versiegelungsgrad gegenüber dem baulichen Bestand, bzw. der bisher rechtskräftigen Festsetzungen nicht oder nur ganz unwesentlich. Auf die getroffenen Ausführungen unter dem Abschnitt b dieser Darstellung wird verwiesen.

Da das Gelände größtenteils bebaut ist und gewerblich bzw. industriell genutzt wird, ist aus der Änderung des Bebauungsplanes keine spürbare Zunahme der Luftbelastung durch Schadstoffe abzuleiten. In diese Aussage eingeschlossen ist auch die prognostizierte Anzahl an Fahrbewegungen. Grundlage dieser Aussage ist ein diesbezüglicher Vergleich zwischen der damals industriellen Nutzung und der nunmehr auf der Grundlage des Bebauungsplanes möglichen Reaktivierung der nach wie vor gewerblich zu nutzenden Baugrundstücke.

e) Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“

Die Ortssilhouette von Östringen ist von Westen aus betrachtet geprägt durch die Bebauung des „Industriegebietes West“ für dessen Teilfläche nunmehr der Bebauungsplan modifiziert wird.

Die fortgeschriebenen Festsetzungen lassen gegenüber der ursprünglich festgesetzten Baumassenzahl, höhere Gebäudekubaturen zu. Die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen, welche zukünftig zwischen 15 und 21 m liegen wird, orientieren sich am baulichen Bestand und stellen, zusammen mit den Vorgaben der 3. Und 4. Änderung, eine Höhenstaffelung dar. Sie wurden in der Abwägung zwischen den betrieblichen Belangen eines modernen Industriebetriebes einerseits und den Belangen des Landschafts- und

Naturschutzes andererseits, ausformuliert. Die zukünftig zulässigen Gebäudekubaturen können damit eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes von Östringen darstellen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass durch die Reaktivierung der im Geltungsbereich vorhandenen Brachflächen, die Neuansiedlung gewerblicher Einheiten an anderer Stelle der Gemeinde vermieden werden kann.

f) Schutzgut „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“

Die von der LUBW Baden-Württemberg veröffentlichten Karten verdeutlichen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ sich keine Schutzgebiete befinden. Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet beträgt ca. 220 m. Damit deckungsgleich ist das rechtskräftig ausgewiesene Naturschutzgebiet „Östringer Erlenwald“.

Mehrere geschützte Biotope befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes. **Von einer Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und geschützten Biotope ist nicht auszugehen.**



Eine detailliertere Darstellung des sich im näheren und weiteren Umfeld der Plangebietes befindenden Schutz- und FFH-Gebiete ist den Seiten 7 und 8 der Plausibilitätsprüfung und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Ein Großteil des Änderungsbereiches ist bebaut, bzw. wird intensiv industriell genutzt. Lediglich im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist noch eine zusammenhängende Freifläche vorhanden, die sich von einer Fettwiese zu einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation entwickelt hat. Darüber hinaus befinden sich noch im Norden des Plangebietes, zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und der Katine, Grünflächen, welche überwiegend als Zierrasen ausgebildet sind.

Ausgehend von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes, kann die Feststellung getroffen werden, dass die Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen haben wird. Auf die Ausführungen in der Plausibilitätsprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Blaser wird in diesem Zusammenhang ergänzend verwiesen.

Ein Großteil der Flächen des Plangebietes wird seit Jahrzehnten intensiv industriell genutzt. Die im Zuge der Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen beauftragte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte das Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lebensstätten für Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechsen) und Vögel vorhanden sind. Für diese Tiere sowie die weiteren streng geschützten Arten erfolgten in den Jahren 2017 und 2022 vertiefende Untersuchungen und Bewertungen der Habitat Potentiale der Flächen.

Benannt und in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen wurden aus dieser Untersuchung abgeleiteten Vermeidungs- und artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen. Hierdurch können vermeidbare Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden, gemindert, bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben können zum gegenwärtigen Zeitpunkt Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz mit einer hinreichenden Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Ausarbeitung des Ingenieurbüros Blaser vom August 2019 und August 2022 wird ein fester Bestandteil des Umweltberichtes.

Auf die Ausarbeitung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

f) Schutzgut „Kultur und Sachgüter“

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhalten die Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke ein aktualisiertes, zeitgemäßes Planungsrecht. Es ermöglicht ihnen die angestrebte Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz und deren Modernisierung und Weiterentwicklung.

Das Bauleitplanverfahren hat keine deutlich wertsteigernde Auswirkung auf die im Plangebiet vorhandene Immobilie zur Folge. Sie ermöglicht den Eigentümern jedoch die Vornahme sachgerechter Investitionen und das Erzielen einer damit verbundenen Wertsteigerung ihrer Immobilien.

3. Zusammenfassung

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen in diesem Umweltbericht zu bewertenden Schutzgüter haben wird. Die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild, werden durch die in den Festsetzungen zum Ausdruck gebrachte, stattgefundene Sensibilisierung gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen kompensiert.

Durch gegenüber der Ursprungsfassung ergeben sich differenziertere Festsetzungen der überbaubaren Flächen größere Abstände zu schützenswerten Strukturen, beispielsweise im Süden des Plangebietes.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Reaktivierung einer brach gefallenen Bausubstanz führt dazu, dass im Gegenzug anderenorts, auf wesentlich schwerwiegendere Eingriffe verzichtet werden kann.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.09.2022 – GI/Schie

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

Anhang

Plausibilitätsprüfung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)



Bebauungsplan „Industriegebiet West – 5. Änderung“

Plausibilitätsprüfung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

AUGUST 2019 / **AUGUST 2022**



Bebauungsplan „Industriegebiet West – 5. Änderung“**Plausibilitätsprüfung und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)****AUFTRAGGEBER:****FIRMA ROTHERMEL**

Industriestraße

76684 Östringen

BEARBEITUNG:**INGENIEURBÜRO BLASER**

Hanna Eberlein, M.Sc. Geoökologie

Bettina Bauer, M.Sc. Geoökologie

Anne Rahm, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Verantwortlich:

Dieter Blaser, Dipl.-Ing.

DATUM:

1. August 2019 / 24. August 2022

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELTPLANUNG | STADTPLANUNG MARTINSTR. 42-44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/ 396951-51
INFO@IB-BLASER.DE WWW.IB-BLASER.DE

1	Vorbemerkung.....	4
2	Gesetzliche Grundlage	6
3	Beschreibung des Untersuchungsraums.....	7
3.1	Lage im Raum.....	7
3.2	Naturraum / Geologie und Bodenverhältnisse	7
3.3	Schutzgebiete.....	8
3.4	Untersuchungsraum	9
3.5	Bestandssituation	9
4	Plausibilitätsprüfung.....	9
4.1	Plausibilitätsprüfung 2017	9
4.2	Plausibilitätsprüfung 2022	9
4.3	Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums	9
5	Überprüfung / Erfassung der relevanten Arten.....	11
5.1	Fledermäuse.....	11
5.1.1	Methodik und Begehungstermine	11
5.1.2	Ergebnisse	11
5.1.3	Bewertung.....	13
5.2	Reptilien.....	14
5.2.1	Methodik und Begehungstermine	14
5.2.2	Ergebnisse	16
5.2.3	Zusammenfassende Bewertung	16
5.3	Vögel	16
5.3.1	Methodik und Begehungstermine	16
5.3.2	Ergebnisse	17
5.3.3	Zusammenfassende Bewertung	18
6	Planung und Projektwirkungen.....	20
6.1	Anlagenbedingte Wirkungen	20
6.2	Baubedingte Wirkungen.....	20
6.3	Betriebsbedingte Wirkungen	20
7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	21
7.1	Projektbezogene Konfliktanalyse.....	21
7.1.1	Fledermäuse	21
7.1.2	Avifauna	24
7.1.3	Zusammenfassung der Konfliktanalyse	27
7.2	Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	27
7.2.1	Fledermäuse	28
7.2.2	Avifauna	30
8	Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	33
9	Literatur	34

Abbildungen

Abbildung 1: Bebauungsplan „Industriegebiet West“ 5. Änderung, Stand: 22. Juni 2022	4
Abbildung 2: Lage im Raum (rot umkreist)	7
Abbildung 3: Schutzgebietskulisse um den Geltungsbereich des BP „Industriegebiet West 5. Änderung“ (rot umrahmt) (LUBW 2022)	8
Abbildung 4: Erfasste Biotoptypen aus dem Jahr 2014 mit akt. Geltungsbereich 2022	9
Abbildung 5: Erfasste Veränderungen der Biotoptypen 2022	10
Abbildung 6: Zierrasen im Bereich eines ehemaligen Gebäudes (2022)	11
Abbildung 7: asphaltierte Zufahrt im Norden des Plangebiets (2022)	11
Abbildung 8: trockengefallenes ehemaliges Wasser becken (2022)	11
Abbildung 9: grasreiche Ruderal vegetation anstelle einer Fettwiese (2022)	12
Abbildung 10: Teich mit Kaulquappen der Erdkröte (2017)	12
Abbildung 11: Bestandsgebäude (2017)	13
Abbildung 12: Kleine Grünfläche mit einzelnen Gehölzen (2017)	13
Abbildung 13: Grünfläche direkt am Rand des Industriegebietes (2017)	13
Abbildung 14: Weg mit angrenzender Grünfläche mit Einzelbäumen (2017)	14
Abbildung 15: Gebäudefassade (2017)	11
Abbildung 16: Einflugmöglichkeit ins Gebäude (2017)	12
Abbildung 17: glatte Decke im Gebäudeinneren (2017)	12
Abbildung 18: Schmutz im Gebäudeinneren (2017)	13
Abbildung 19: Einflugmöglichkeit im Gebäudedach (2017)	13
Abbildung 20: kiesig, sandige offene Bodenstellen mit Ruderalvegetation (2017)	15
Abbildung 21: Ruderalstrukturen auf lockerem aufgehäuften Untergrund (2017)	15
Abbildung 22: Ruderalstrukturen auf lockerem bewachsenem Untergrund (Reptilienkartierung 2020)	15
Abbildung 23: Kartografische Darstellung der Brutvogel-Revierkartierung (rot umrandet: Geltungsbereich BP vom 10.06.2022)	19
Abbildung 24: Kartografische Darstellung der Fledermaus-Leitstruktur	21
Abbildung 25: Leitstruktur für Fledermäuse (grün = Bestand; gelb = Planung durch PFG)	30

Tabellen

Tabelle 1: Begehungstermine Fledermäuse	11
Tabelle 2: Begehungstermine Reptilien	14
Tabelle 3: Begehungstermine Avifauna	16
Tabelle 4: Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet	17

Anlagen

Anhang 1: Maßnahmenblätter Artenschutz	
--	--

Vorbemerkung

Die Stadt Östringen beabsichtigt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet West“.

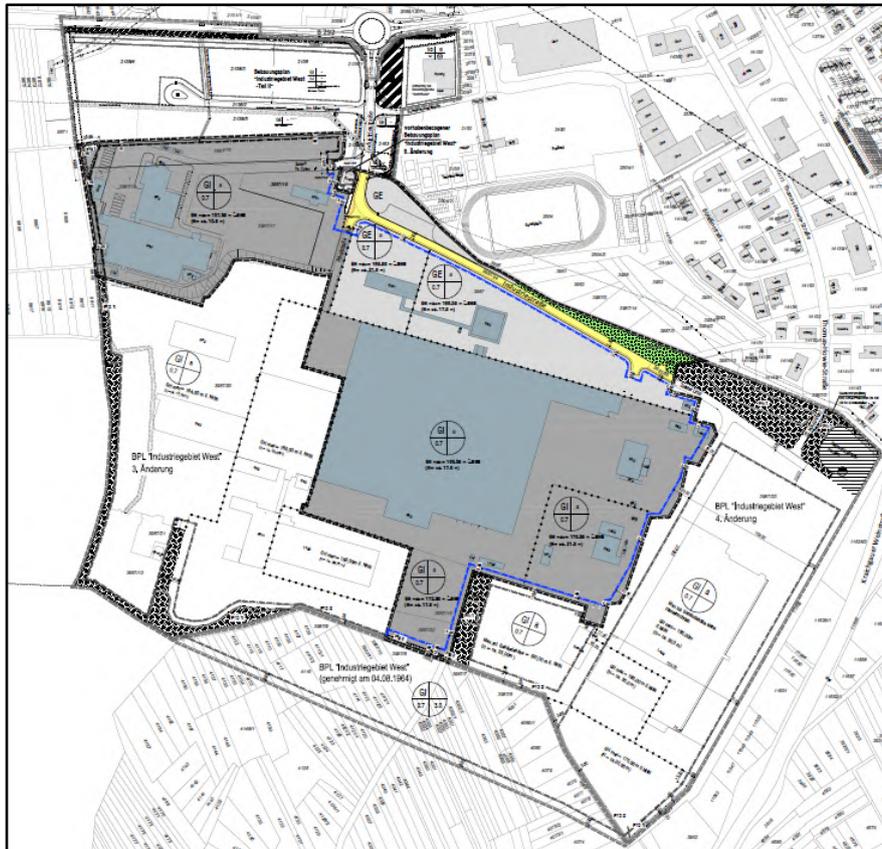


Abbildung 1: Bebauungsplan „Industriegebiet West“ 5. Änderung, Stand: 22. Juni 2022

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes soll geprüft werden, ob ein Vorkommen bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Vorhabensbereich vorhanden sind.

Im Zuge der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet West“ wurden in den Jahren 2014 und 2015 umfangreiche Untersuchungen zum Habitatpotenzial der vorhandenen Biotopstrukturen sowie zu Fledermäusen, Reptilien, Schmetterlingen und Vögeln durchgeführt.

Die in diesem Zusammenhang erfasste Biotopstruktur ist in Abbildung 4 grafisch dargestellt. Diese können als Grundlage für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange herangezogen werden, bedürfen hierfür jedoch einer Prüfung auf deren Aktualität. Eine derartige Plausibilitätsprüfung erfolgte im Jahr 2017. Hierbei ist zu beachten, dass die 3. und 4. Änderung bereits umgesetzt wurden und die Bebauung im östlichen und westlichen Teilbereich erfolgte.

Im Jahr 2020 fanden ergänzende Untersuchungen zur Erfassung von Reptilien statt, s. Kap. 0.

Da im Juni 2022 der Geltungsbereich der 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans um den südlichen, seither unbebauten Bereich reduziert wurde, bezieht sich die 5. Änderung zwischenzeitlich komplett auf bereits bebaute Areale. Am 20.07.2022 erfolgte daher eine weitere Begehung zur Überprüfung der Be-

standssituation bezüglich Artenschutzes innerhalb des aktualisierten Geltungsbe-
reichs.

- **Gesetzliche Grundlage**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

- **Beschreibung des Untersuchungsraums**

Lage im Raum

Die Fläche des gesamten Bebauungsplans „Industriegebiet West“ beträgt 49,8 ha und liegt am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Östringen. Die Bebauungsplanänderung „Industriegebiet West“ ist in verschiedene Teiländerungen aufgeteilt, von denen nun die 5. Änderung vorgenommen wird. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz wurde **2017 und 2019** der gesamte Geltungsbereich von ca. 27,7 ha gemeinsam betrachtet.

Im Nordosten schließt das Gebiet an lockere Bebauung mit Schwimmbad, Sportstätten und Gewerbe an. Im Nordwesten und Südosten finden sich landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche mit Äckern und Wiesen. In Richtung Westen befinden sich großflächige Waldbereiche (s. Abbildung 2).

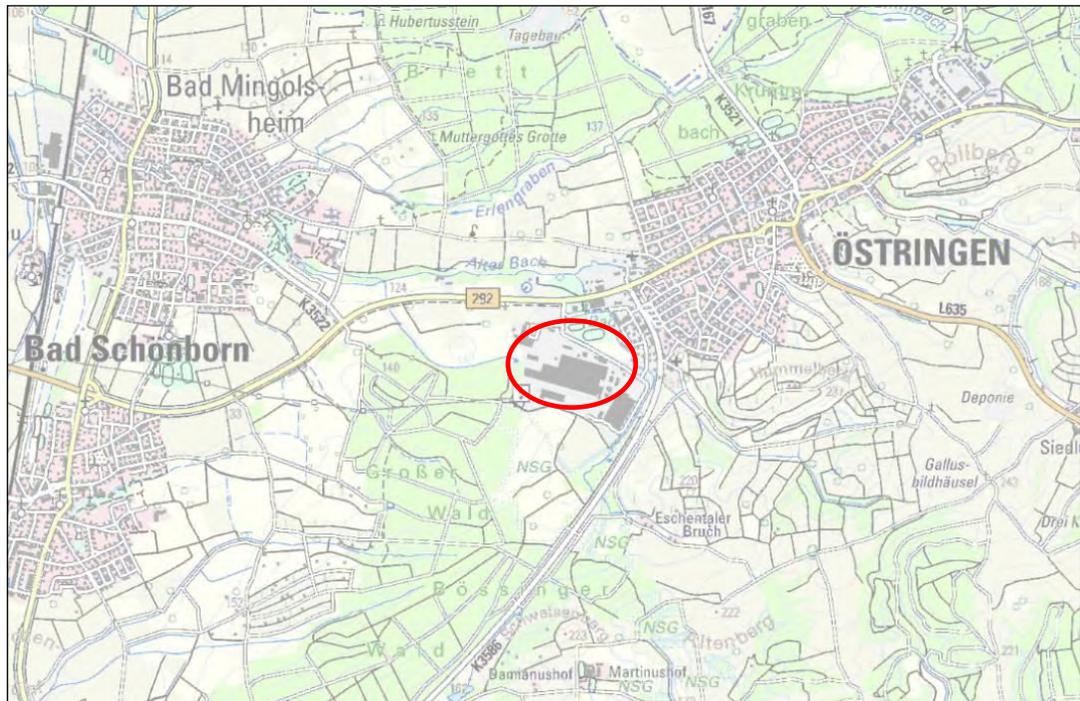


Abbildung 2: Lage im Raum (rot umkreist)

Naturraum / Geologie und Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich kann der Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und hier dem Naturraum „Kraichgau“ zugeordnet werden.

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte 1:300.000 des LGRB befindet sich der Geltungsbereich im Gebiet des Unteren Jura. Nach der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1:200.000 herrschen in diesem Bereich Parabraunerden aus Löß und Lößlehm vor.

Schutzgebiete

Eine Datenabfrage des Daten- und Kartendienstes der LUBW Ba-Wü (LUBW 2022) ergab, dass sich innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs zur 5. Änderung keine Schutzgebietsausweisungen befinden. In näherer Umgebung liegen mehrere Schutzgebietsausweisungen, s. Abbildung 3.

FFH-Gebiet „Östringer Kraichgau“ (Gebiets-Nr. 6718341)

Die Gebietsabgrenzung berührt **punktuell den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans** im Westen - im Südwesten und Südosten **befindet es sich in ca. 220 m Entfernung**. Durch die B-Plan-Änderung wird nicht in das FFH-Gebiet eingegriffen. Die gemeldeten Lebensraumtypen beinhalten Feuchte Hochstaudenfluren, Magere Flachland-Mähwiesen sowie Auenwälder mit Erle, Esche, Weide. Unter den gemeldeten Arten befinden sich Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*).

Naturschutzgebiet „Östringer Erlenwald“ (Schutzgebiets-Nr.: 2.219)

Das genannte NSG befindet sich in ca. 220 m Entfernung zum Geltungsbereich im Südwesten und -osten, deckungsgleich mit dem oben aufgeführten FFH-Gebiet.

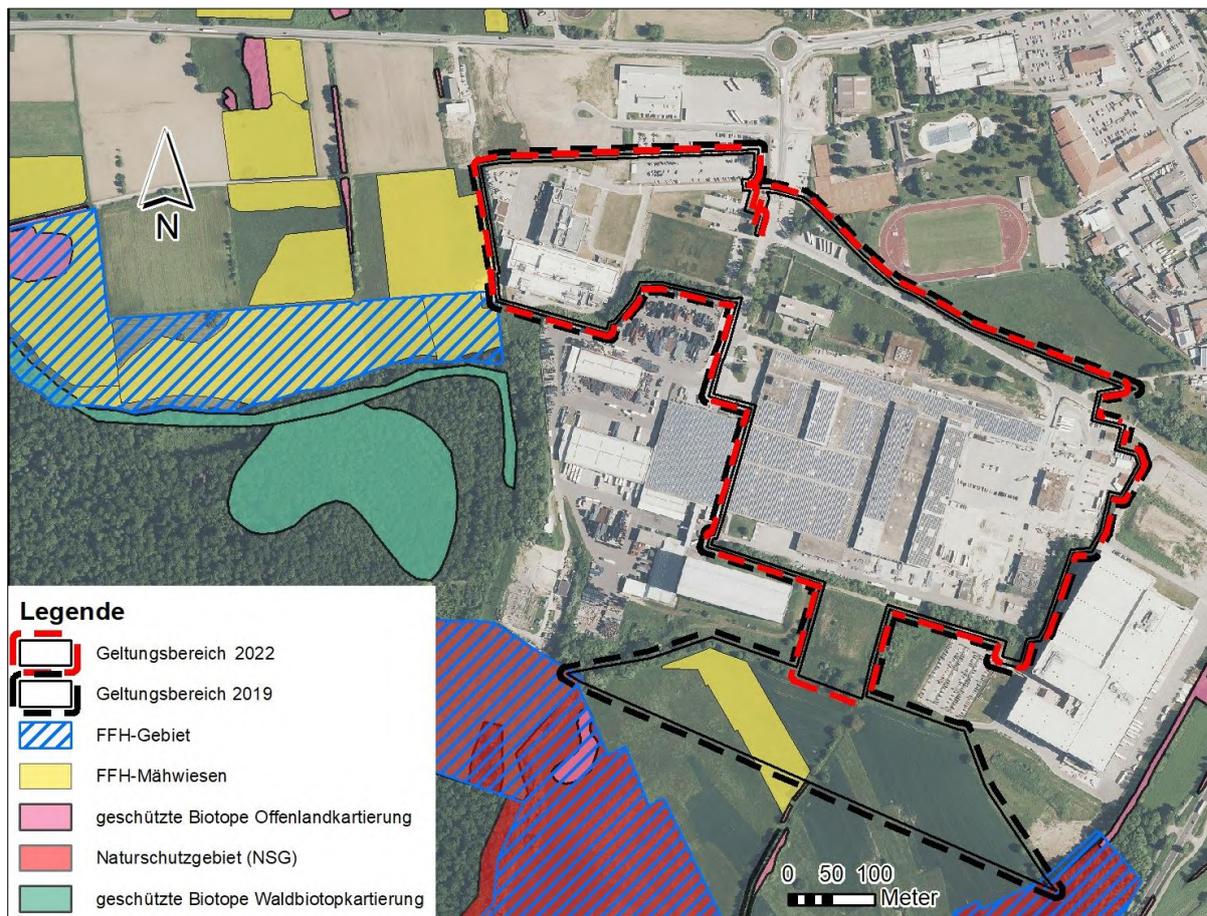


Abbildung 3: Schutzgebietskulisse um den Geltungsbereich des BP „Industriegebiet West 5. Änderung“ (rot umrahmt) (LUBW 2022)

Geschützte Biotop (nach § 33 NatSchG BW)

Mehrere geschützte Biotop befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets.

Erfasste Veränderungen 2022 gegenüber der Bestandserfassung 2017

Die am 20.07.2022 festgestellten Änderungen gegenüber dem Bestand von 2017 sind in nachfolgender Abbildung in blauer Schrift dargestellt und anschließend textlich sowie in Abbildungen erläutert.

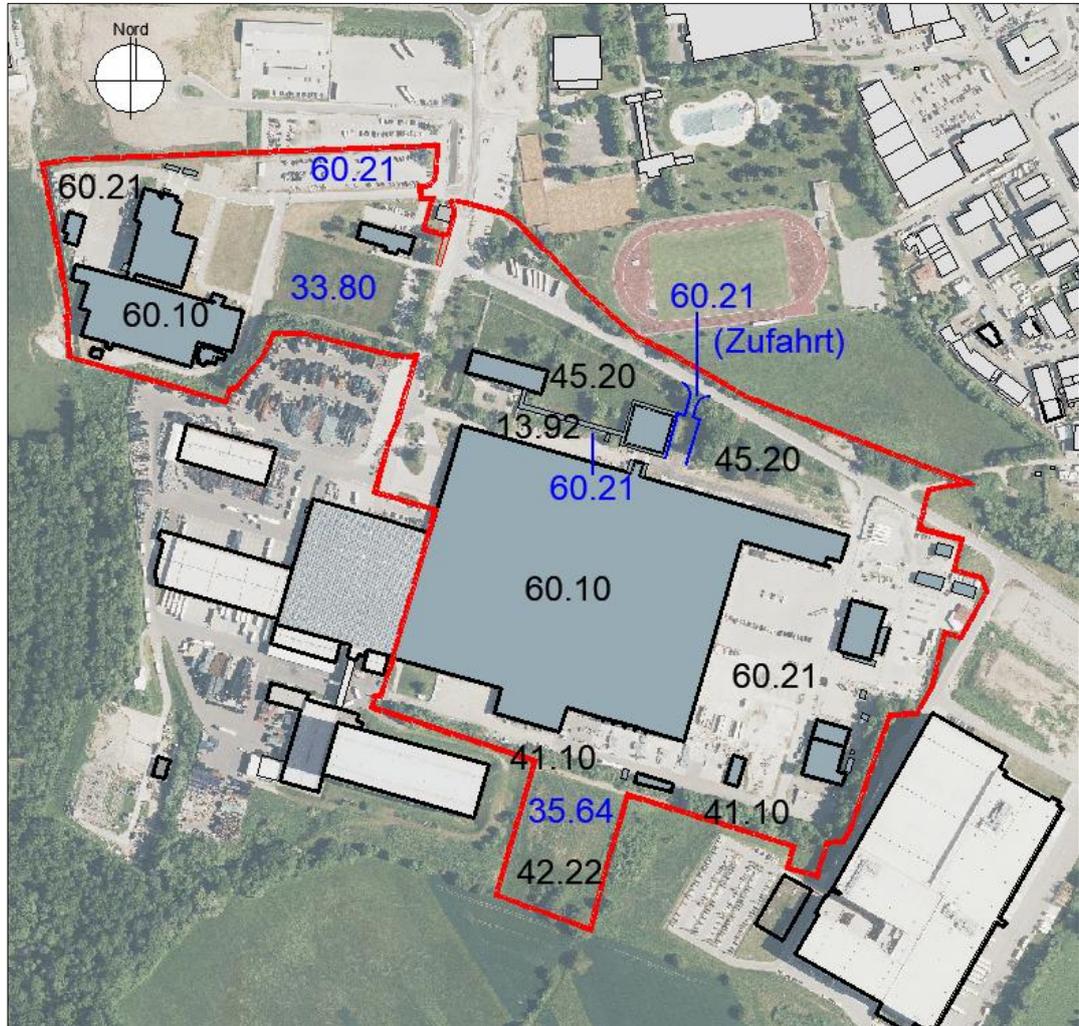


Abbildung 5: Erfasste Veränderungen der Biotypen 2022

Rot umrahmt:	akt. Geltungsbereich 2022
Schwarze Schrift:	keine Veränderung der Biotypen
Blaue Schrift:	Änderungen im Bestand der Biotypen

Geringfügige Änderungen der Biotypen im Geltungsbereich der 5. Änderung des BP „Industriegebiet West“ konnten 2022 im Vergleich zu den im Jahr 2014 für die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans erfassten Biotypen festgestellt werden.

Ein Großteil des Plangebietes der **aktuellen** 5. Änderung ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt (ca. 90%).

Ein Gebäude wurde seit der ursprünglichen Bestandserfassung abgerissen. Es befand sich im Nordwesten des vorliegenden Plangebiets. In diesem Bereich wurde zwischenzeitlich Zierrasen (Biotyp 33.80) angelegt. Nördlich anschließend wurde eine weitere befestigte Parkplatzfläche errichtet (Biotyp 60.21).



Abbildung 6:
Zierrasen im Bereich
eines ehemaligen Ge-
bäudes (2022)

Etwa mittig am nördlichen Rand des Plangebiets wurde eine asphaltierte Zufahrt (Biotoyp 60.21) gebaut.



Abbildung 7:
asphaltierte Zufahrt im
Norden des Plange-
biets (2022)

Nördlich an das bestehende Hauptgebäude anschließend befindet sich in einem der beiden naturfernen Kleingewässer (Biotoyp 13.92) kein Wasser mehr, das Betonbecken ist leer (Biotoyp 60.21).



Abbildung 8:
trockengefallenes
ehemaliges Wasser-
becken (2022)

Lediglich im südlichen Teil des 2022 reduzierten Geltungsbereichs ist noch zusammenhängende Freifläche vorhanden, die sich jedoch von einer Fettwiese (Biotoptyp 33.40) zu einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation (Biotoptyp 35.64) entwickelt haben. Das Schlehengebüsch (Biotoptyp 42.22) hat sich in seiner Ausdehnung vergrößert.



Abbildung 9:
grasreiche Ruderal
vegetation anstelle
einer Fettwiese (2022)

Bestand 2017

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die Bestandssituation im Industriegebiet im Jahr 2017.

Nördlich des großen Gebäudekomplexes wurden Kaulquappen der Erdkröte in einem künstlich angelegten Teich vor einem Gebäude (siehe Abbildung 12) gefunden. Die Erdkröte zählt jedoch nicht zu den streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-RL und wird daher bei der Relevanzuntersuchung und der saP nicht weiter berücksichtigt.



Abbildung 10:
Teich mit Kaulquappen
der Erdkröte (2017)



Abbildung 11:
Bestandsgebäude
(2017)



Abbildung 12:
Kleine Grünfläche mit
einzelnen Gehölzen
(2017)



Abbildung 13:
Grünfläche direkt am
Rand des Industriege-
bietes (2017)



Abbildung 14:
Weg mit angrenzender
Grünfläche mit Einzel-
bäumen (2017)

Bestandsgebäude im
Hintergrund

Plausibilitätsprüfung

Plausibilitätsprüfung 2017

Bei den der Plausibilitätsprüfung 2017 zugrunde gelegten Untersuchungen handelt es sich um:

- Bebauungsplan „Industriegebiet West – 4. Änderung“, Anlage 3 des UB: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (06.11.2014) und Anlage 4 des UB „spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (09.10.2015)
- Bebauungsplan „Industriegebiet West – 3. Änderung“, Anlage 3 des UB: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (06.11.2014) und Anlage 4 des UB „spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (09.10.2015)

Die Übersichtsbegehung des Geländes ergab im Jahr 2017 keine Änderungen der Biotopstrukturen im Geltungsbereich der 5. Änderung derart, dass ein Vorkommen weiterer, als der 2014 erfassten Habitatstrukturen und daraus resultieren Tierwelt zu erwarten ist.

Daher sind in Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet West“ Plausibilitätsüberprüfungen zu Fledermäusen, Zauneidechsen und Brutvögeln erforderlich.

Plausibilitätsprüfung 2022

Bei den der Plausibilitätsprüfung 2022 zugrunde gelegten Untersuchungen handelt es sich um die Plausibilitätsprüfung 2017, deren Daten am 20.07.2022 nochmals vor Ort überprüft wurden.

Die in Kapitel 0 erläuterten Veränderungen der Biotopstrukturen haben keine Relevanz für den Artenschutz.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs im Süden ergeben sich jedoch weniger Betroffenheiten. Die nachfolgenden Kapitel wurden entsprechend aktualisiert.

Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Diese Untersuchungen bringen das Ergebnis hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet West“ Lebensstätten für **Fledermäuse**, Reptilien (**Zauneidechse**) und **Vögel** vorhanden sind. Für diese Arten sowie die weiteren streng geschützten Arten erfolgten getrennt die Begehungen um vertiefende Untersuchungen durchzuführen bzw. das Habitatpotenzial der Flächen zu bewerten.

Fledermäuse

Im Plangebiet befanden sich 2014 zwei Gebäude, die Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen. 2022 sind diese Gebäude noch in Betrieb. Die durchgeführten Gebäudekontrolle sind nach wie vor gültig und werden in Kapitel 0 dokumentiert, s. Kap. 0.

Die linienhaften Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung stellen Vegetationskanten dar, die von Fledermäusen als Leitstruktur genutzt werden können.

Reptilien (Zauneidechse)

Im Vorhabensbereich sind schütterbewachsene Ruderalflächen vorhanden, die einen potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen darstellen.

Es wurden insgesamt vier Begehungen der potentiell für Reptilien geeigneten Flächen durchgeführt, s. Kap. 0.

Vögel

Das Plangebiet stellt durch das bestehende Industriegebiet Lebensstätten für siedlungsbewohnende Vogelarten dar. Die Gebäude können von Nischen- und Gebäudebrütern genutzt werden. Zudem ist durch die Gehölze mit frei- und höhlenbrütenden Vogelarten zu rechnen. Im südlichen Teilbereich, der bisher nicht bebaut ist, sind Lebensstätten für frei-, boden- und höhlenbrütende Vogelarten vorhanden.

2017 wurden auf Grundlage der Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2015 drei Begehungen durchgeführt, um das Vorkommen der erfassten Arten zu überprüfen, s. Kap. 0.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht eine weit weniger umfangreiche Überbauung dieses Teilbereichs vor, als es 2019 vorgesehen war. Die Untersuchung ist nach wie vor gültig, auch wenn zwischenzeitlich weniger Betroffenheiten vorliegen.

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Eine Prüfung der Aktualität der Ergebnisse aus 2015 kam zu dem Ergebnis, dass sich keine Lebensstätten der sonstigen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Amphibien, Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere, Farn- und Blütenpflanzen) im Geltungsbereich der 5. Änderung des BP „Industriegebiet West“ befinden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) kann für diese Arten somit ohne vertiefende Prüfung ausgeschlossen werden.

Überprüfung / Erfassung der relevanten Arten

Fledermäuse

Wie auch bei den Untersuchungen im Jahr 2015 können einzelne Tagesverstecke in den Bäumen nicht sicher ausgeschlossen werden. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet West“ im Jahr 2019 waren zudem Abrissarbeiten vorgesehen, weshalb auch das Quartierpotenzial dieser Gebäude untersucht werden musste. Essenzielle Leitstrukturen in Form von linienhaften Gehölzbeständen wurden 2015 im Übergangsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans zur 5. Änderung erfasst.

Methodik und Begehungstermine

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude wurden bei der Gebäudekontrolle (siehe Tabelle 1) auf Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Hierbei wurden Einflugmöglichkeiten und das Quartierpotenzial erfasst und nach Individuenresten, Mumien, Kot oder Kratzspuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten, gesucht.

Tabelle 1: Begehungstermine Fledermäuse

Datum	Uhrzeit	Wetterbedingungen	Methode
24.03.2017	11:30 – 12:30	Bewölkt, T: 12°C	Gebäudekontrolle

Ergebnisse

Quartierpotenzial

Eines der zum Abriss vorgesehenen Gebäude ist noch in Nutzung und verschlossen, wodurch es aufgrund des Fehlens von Einflugmöglichkeiten in den Innenräumen kein Potenzial für Fledermäuse darstellt. Zudem besitzt es keine Attika. In diesem Gebäude können Wochenstuben und Winterquartiere ausgeschlossen werden.



Abbildung 15:
Gebäudefassade
(2017)

Das andere [zum Abriss vorgesehenen Gebäude](#) ist 2022 ebenfalls noch in Nutzung und weist eine Attika sowie kleine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse auf. Es ist unterkellert und besitzt einen unterirdischen Gang zum Hauptgebäude. Dennoch ist ein Winterquartier im Keller bzw. Gangs aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht anzunehmen.

Geeignete Strukturen für Wochenstuben sind auch in diesem Gebäude nicht vorhanden. Aufgrund der Einflugmöglichkeiten können einzelne Tagesverstecke im Gebäude jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.



Abbildung 16:
Einflugmöglichkeit ins
Gebäude (2017)



Abbildung 17:
glatte Decke im Ge-
bäudeinneren (2017)

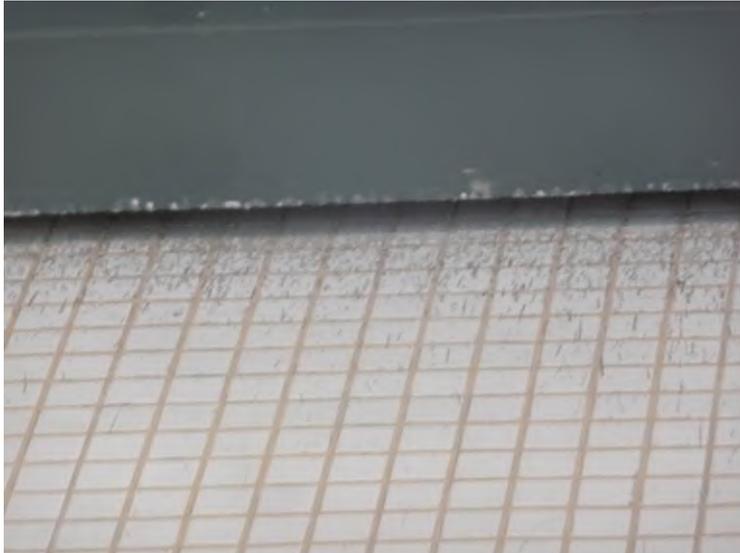


Abbildung 18:
Schmutz im Gebäude-
inneren (2017)

Bei diesen Verschmut-
zungen handelt es sich
jedoch nicht um Ver-
unreinigungen durch
Fledermäuse

Dieser Schmutz ist auf
Bauarbeiten zurückzu-
führen.

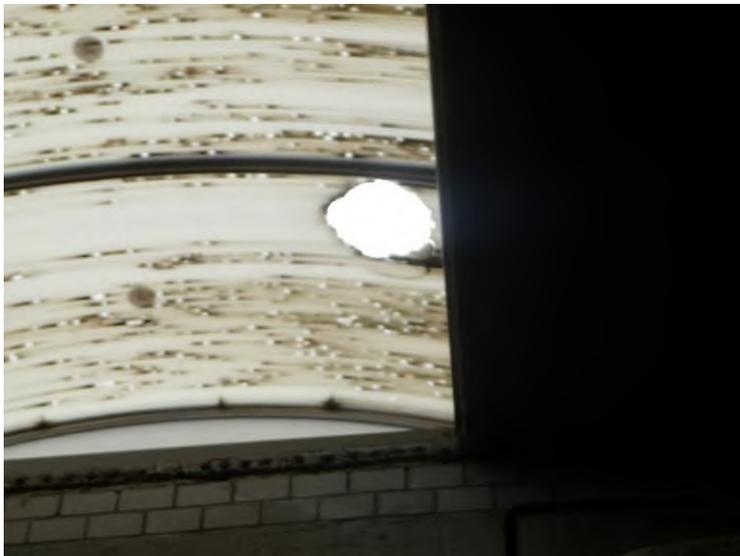


Abbildung 19:
Einflugmöglichkeit im
Gebäudedach (2017)

Die vorhandenen Gehölze können in Form von Baumhöhlen und Rindenspalten Tagesverstecke einzelner Fledermäuse darstellen.

Jagdhabitat und Flugrouten

Der Untersuchungsraum stellt ein Jagdhabitat für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten dar. Die [am südlichen Rand des 2022 reduzierten Geltungsbe-
reichs](#) vorhandenen linienhaften Gehölzstrukturen stellen zudem eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse dar.

Bewertung

Quartierpotenzial

Einzelne Tagesverstecke (temporäre Ruhestätten) von Individuen aller potentiell vorkommenden Arten können in den vorhandenen Spalten- und Baumhöhlenquartieren nicht ausgeschlossen werden. Sie stellen im Vergleich zu Wochenstuben und Winterquartieren jedoch eine untergeordnete Rolle dar. Wochenstuben und Winterquartiere im Vorhabensbereich sind nicht anzunehmen.

Die Gebäude, die nicht zum Abriss vorgesehen sind, wurden nicht näher untersucht. Sie befinden sich noch in Nutzung. Vor Abriss dieser Gebäude ist eine Gebäudebegehung erforderlich, um deren Quartierpotenzial zu beurteilen und um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände neu bewerten zu können.

Jagdhabitat und Flugrouten

Der Untersuchungsraum bietet ein Nahrungs- und Jagdhabitat für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten.

In Bezug auf die Funktion als Jagdhabitat erfüllt der Untersuchungsraum eine Habitatfunktion für alle potentiell vorhandenen Fledermausarten nur im Zusammenhang mit einem sehr viel größeren Landschaftsausschnitt im Umfeld, da die Aktionsräume von Fledermäusen i.d.R. mehrere km² umfassen. Für alle potentiellen Arten im Vorhabensbereich stellt dieser somit nur einen kleinen Teil der jeweiligen Jagdhabitate dar, wodurch kein essenzielles Jagdhabitat vorliegt.

Strukturgebundene Fledermausarten orientieren sich an Vegetationskanten und Leitlinien. Eine derartige Leitlinie ist am Südrand [des vorliegenden Geltungsbereichs](#) vorhanden. [Trotz der Reduzierung des Plangebiets und damit verbundenen weitgehenden Erhalts dieser Gehölzstrukturen 2022 kann eine Beeinträchtigung dieser Leitlinie nicht ausgeschlossen werden.](#)

Reptilien

Aufgrund des Vorkommen von für Zauneidechsen geeigneten Strukturen im Vorhabensbereich sowie des Fundes von Zauneidechsen im Zuge der Untersuchungen für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet West“ ist eine Überprüfung des tatsächlichen Zauneidechsenvorkommens im Vorhabensbereich vorzunehmen. Die Methodik und die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Methodik und Begehungstermine

Die für Zauneidechsen geeigneten Flächen wurden zur Überprüfung des Vorkommens bzw. Fehlens von Zauneidechsen im Zuge [von insgesamt vier](#) Begehungen [in den Jahren 2017 und 2020](#) - jeweils in langsamem Schrittempo - mehrfach abgegangen.

Nachfolgend sind die einzelnen Begehungstermine hinsichtlich der Zauneidechsen aufgeführt.

Tabelle 2: Begehungstermine Reptilien

Datum	Uhrzeit	Witterung	Bemerkung
27.04.2017	10:00 – 11:00	Bewölkt, 10°C	1. Kontrolle Zauneidechse
16.06.2017	09:00 – 10:30	Sonnig, 20 - 23°C	2. Kontrolle Zauneidechse
20.05.2020	09:45 – 11:15	Teils bewölkt, 19°C	3. Kontrolle Zauneidechse
22.07.2020	09:00 – 10:30	Sonnig, 18 - 20°C	4. Kontrolle Zauneidechse

Bei den geeigneten Flächen handelt es sich um schütter bewachsene, sonnenexponierte Flächen (siehe [Abbildung 20 bis Abbildung 22: Ruderalstrukturen auf lockerem bewachsenem Untergrund \(Reptilienkartierung 2020\)](#)[Abbildung 22](#)[Abbildung 21](#)).



Abbildung 20:
kiesig, sandige offene
Bodenstellen mit Ru-
deralvegetation (2017)



Abbildung 21:
Ruderalstrukturen auf
lockerem aufgehäu-
fem Untergrund (2017)

Reptilienkartierung 2020



Abbildung 22:
Ruderalstrukturen auf
lockerem bewachsen-
em Untergrund (Rep-
tilienkartierung 2020)

Ergebnisse

Wie auch bei den Begehungen im Jahr 2015 wurden **2017 und 2020** keine Zauneidechsen außerhalb der mit Schutzzäunen umstellten Bereiche erfasst. Im Geltungsbereich der 5. Bebauungsplanänderung besteht kein Zauneidechsen vorkommen.

Zusammenfassende Bewertung

Ein Zauneidechsenvorkommen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden. Es sind demnach keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Ein Eintreten von **Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG** kann aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtung der Artengruppe der Reptilien findet nicht statt.

Vögel

Im Jahr 2015 konnten 33 Arten mit mindestens einem Brutrevier im gesamten Geltungsbereich und dessen direkten Randstrukturen erfasst werden.

Methodik und Begehungstermine

Zur Überprüfung der 2015 erfassten Revierzentren erfolgten drei Begehungen von März bis Mai 2017 (siehe Tabelle 3). Die Witterung war an allen Terminen zur Beobachtung der Avifauna günstig.

Tabelle 3: Begehungstermine Avifauna

Datum	Uhrzeit		Witterung
	von	bis	
24.03.2017	10:30	12:00	bewölkt, 12°C
27.04.2017	09:30	11:30	bewölkt, 10°C
23.05.2017	09:00	10:30	Sonnig, leichter Wind, 12 -16°C

Der Untersuchungsraum dieser Plausibilitätsprüfung **beinhaltet die** Flächen der Bebauungsplanänderung. Die Randbereiche wurden miterfasst.

Zu den bewertungsrelevanten Arten gehören sämtliche Arten der Roten Liste und diejenigen Arten der Vorwarnliste, die aufgrund ihrer Häufigkeit mit einem Vertretbaren Aufwand quantitativ erfassbar waren.

Bei der Ergebnisdarstellung wurden die Revierzentren von gefährdeten Arten der Roten Listen (Baden-Württemberg und Deutschland) sowie der Vorwarnlisten in der Karte zur Brutvogelkartierung farblich hervorgehoben (siehe Abbildung 23, S.19). Diejenigen Arten, die 2015 erfasst, 2017 jedoch nicht mehr nachgewiesen wurden, wurden erkennbar herausgestrichen (rotes Kreuz), ebenso wie diejenigen Arten, deren Betroffenheiten aus der 3. und 4. Bebauungsplanänderung resultierte (blaues Kreuz). 2017 neu erfasste Reviere wurden symbolisch unterschieden zu den 2015 erfassten Arten (2015 erfasste Arten sind mit einem Kreisymbol dargestellt, 2017 zusätzlich erfasste Arten mit einem Viereck.).

Der Begriff Brutvogel wird nachfolgend für diejenigen Arten verwendet, für die aufgrund ihres Revieranzeigenden Verhaltens ein Brutvorkommen anzunehmen ist.

Ergebnisse

Alle für die 5. Bebauungsplanänderung erfassten relevanten Arten sind in nachfolgender Tabelle 4 unter Berücksichtigung ihres Schutzstatus aufgeführt. Vogelarten ab Vorwarnliste sind fett markiert.

Tabelle 4: Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel	RL-D	RL-BW
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	*	*
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	*	*
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	*	*
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bs	*	*
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	*	*
Elster	<i>Pica pica</i>	E	*	*
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim	*	*
Gilitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	*	*
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	*	*
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	V	V
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	V
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	*	*
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb	*	*
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	*	*
Kleiber *)	<i>Sitta europaea</i>	Kl	*	*
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	Msp	*	*
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	*	*
Rotkehlchen *)	<i>Erithacus rubecula</i>	R	*	*
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	*	*
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	3	*
Sindgrossel *)	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	*	*
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	*	*
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	*	*
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	*	*
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	*	*

Erläuterung:

RL-D = Rote Liste Deutschland (2015), RL-BW = Rote Liste Baden-Württemberg (2016); * = ungefährdet; ** = keine Angabe; V = Vorwarnliste, 1 = stark gefährdet, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet

*) : Art im 2022 reduzierten Geltungsbereich nicht relevant

Die Überprüfung der erfassten Arten, die für die 5. Änderung des Bebauungsplans relevant sind, ergab im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Vorkommen von drei Arten, die auf der Roten Liste ab der Vorwarnliste gelistet sind. Hierbei handelt es sich um Goldammer, Haussperling und Star.

Bei den weiteren Arten handelt es sich um ungefährdete Arten wie Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Elster, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zaunkönig.

Insgesamt konnten 25 Arten im Geltungsbereich oder direkt an dessen Randstrukturen mit mindestens einem Brutrevier 2015 nachgewiesen und 2017 bestätigt werden. Bei der Begehung am 20.07.2022 wurde keine Veränderung der relevanten Strukturen festgestellt.

Zusammenfassende Bewertung

Lebensstätte

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs und dessen Randstrukturen befinden sich insgesamt sieben Reviere der planungsrelevanten Arten Goldammer, Haussperling und Star. 57 weitere Brutreviere ungefährdeter Arten wie Buchfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Stieglitz und Wacholderdrossel befinden sich ebenfalls im Plangebiet. Neben den Revieren der ungefährdeten Arten sind auch die Reviere des Stars und Haussperlings vor allem im Bereich der Durchgrünung des Industriegebietes und der bestehenden Bebauung lokalisiert.

Die Reviere des Haussperlings sind durch die Bebauungsplanänderung vorerst nicht betroffen. An den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden befinden sich keine Brutstätten des Haussperlings. Die weiteren Bestandsgebäude bleiben erhalten und bedürfen bei einem Abriss einer Kontrolle auf ein Vorkommen von Brutstätten. Auch das Revier des Stars ist vorerst nicht durch die Bebauungsplanänderung betroffen, da in diesem Teilbereich keine relevanten Änderungen vorgenommen werden.

Bei einer erstmaligen Bebauung des südlichen Teilbereichs ist ein Revier der Goldammer von einem Habitatverlust betroffen, das sich am südöstlichen Rand des 2022 reduzierten Geltungsbereich der 5. Änderung befindet.

Nahrungshabitat

Der Untersuchungsraum stellt ein Nahrungshabitat für alle vorkommenden Vogelarten dar. Im vorliegenden Fall kann ein essenzielles Nahrungshabitat ausgeschlossen werden, da zum einen wenig Grünflächen im Vorhabensbereich vorhanden sind und zum anderen die Strukturen im nahen Umfeld (Wiesen-/ Ackerflächen mit Hecken, Streuobstbestände, Wald und Waldränder) höherwertige Strukturen darstellen und somit einen möglichen Teilverlust ohne weiteres kompensieren können.

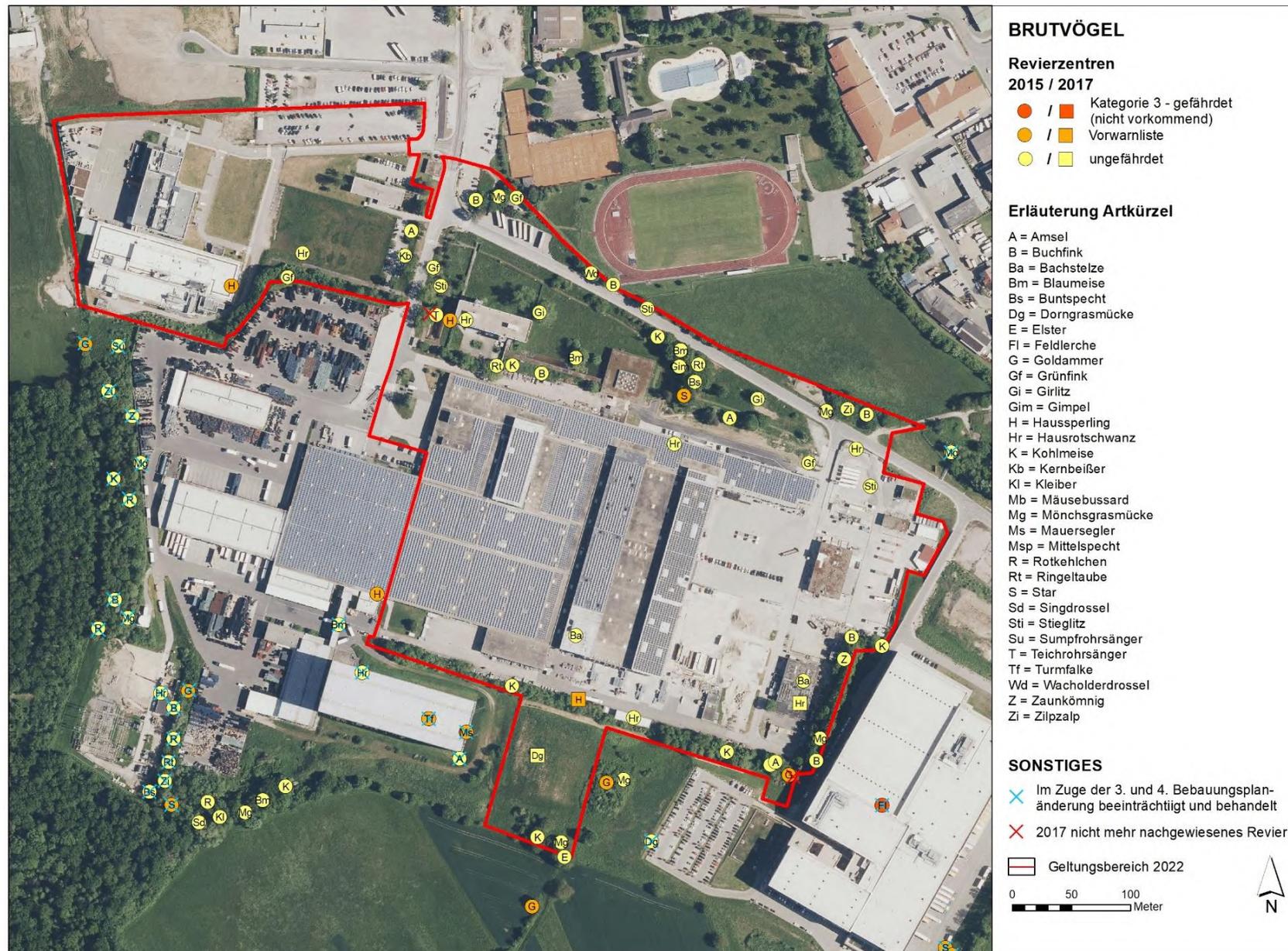


Abbildung 23: Kartografische Darstellung der Brutvogel-Revierkartierung (rot umrandet: Geltungsbereich BP vom 10.06.2022)

Planung und Projektwirkungen

Die von dem Vorhaben ausgehende Wirkungen werden unterschieden in:

- **Anlagenbedingte Wirkungen** (Flächenumwandlung-, Inanspruchnahme durch die vorgesehene Umnutzung)
- **Baubedingte Wirkungen** (Auswirkungen durch den Baubetrieb wie erhöhter Flächenbedarf durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Lärmemissionen durch Baumaschinen)
- **Betriebsbedingte Wirkungen** (Auswirkungen durch erhöhte Fahrbewegungen).

Anlagenbedingte Wirkungen

Auf ca. 90 % der Fläche ist bereits Bebauung vorhanden. In diesem Bereich waren zwei kleinere Bestandsgebäude 2017 zum Abriss vorgesehen. Beide Gebäude sind 2022 noch in Betrieb und wurden verschlossen. Obwohl derzeit keine aktuellen Abrissabsicht vorliegen, sind diese künftig zulässig. Daher werden diese Betroffenheiten weiterhin betrachtet.

Ca. 10 % des vorliegenden Geltungsbereichs im Süden sind bisher unbebaut. Im Falle einer Bebauung in diesem Teilbereich sind eine Fläche mit Ruderalvegetation sowie einige Gebüsche von Flächeninanspruchnahme betroffen und verursachen somit einen Lebensraumverlust.

Generell wirkt sich Bebauung als Baukörper aus. Mit einer zulässigen max. Gebäudehöhe von 15 bis 21 m, je nach Lage im Industriegebiet, fügt sich die Bebauung in den Gesamtkontext des Industriegebietes (vgl. auch 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet West“) ein.

Zusätzlich Barriere- und Zerschneidungseffekte sind aufgrund des bestehenden Industriegebietes nicht zu erwarten.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen resultieren aus dem Aushub der Baugruben sowie dem Abbruch und der Errichtung von Gebäuden unter Verwendung von Baumaschinen. Sie beinhalten den bauzeitlichen Flächenzugriff sowie (akustische und optische) Wirkungen, die sich aus dem Baubetrieb ableiten. Die vorübergehenden Wirkungen in Folge des Baubetriebs sind meist von geringer Intensität, da sie sich auf eine im Allgemeinen kurze Bauphase beschränken. Hinzu kommt, dass sich im Falle vorübergehender Flächeninanspruchnahme die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Bereiche in der Regel wiederherstellen lassen. Sensible Flächen werden gemieden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Da das Gelände größtenteils bereits bebaut ist und industriell genutzt wird, ist durch die Bebauungsplanänderung nicht mit erheblichen Effekten durch einen möglichen Anstieg von Lärm- und Lichtemissionen durch erhöhte Fahrbewegungen (Pkw- und Lkw-Fahrten) sowie Straßenbeleuchtung zu rechnen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet eine projektbezogene Konfliktanalyse mit anschließender Prüfung der Verbotstatbestände für das festgestellte Artenspektrum aus den tierökologischen Untersuchungen, die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung europarechtlich geschützter Arten sowie Maßnahmen zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Projektbezogene Konfliktanalyse

In einer überschlägigen Betrachtung wird nachfolgend dargelegt, inwieweit bei den zuvor ermittelten Arten bzw. Artengruppen unter Zugrundelegung der beschriebenen Vorhabenswirkungen ein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Vorschriften absehbar ist.

Hierzu werden die jeweiligen Arten bzw. Artengruppen hinsichtlich ihres Vorkommens im räumlichen Bezug zum Vorhabensbereich beschrieben und die Wahrscheinlichkeit einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit bei der Realisierung des Vorhabens abgeschätzt.

Bestehen keine ernst zu nehmenden Hinweise für das Vorkommen einer Art bzw. Artengruppe im Wirkungsbereich des Vorhabens, wird diese auch nicht näher betrachtet. Weitere Gründe für den Ausschluss einer weitergehenden vertiefenden Prüfung (wie fehlende Sensibilität oder nicht relevante Wirkungen) werden benannt.

Fledermäuse

Für den Planbereich liegen aufgrund der faunistischen Untersuchung Hinweise auf ein Fledermausvorkommen vor. Eine Nutzung von Spaltenquartieren an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden und Bäumen als Tagesversteck ist anzunehmen. Zudem eignet sich das Plangebiet als Jagdhabitat.

Die Gehölze im Süden des Geltungsbereichs der 5. Änderung - sowie die daran anschließenden Gehölze - weisen eine als Leitstruktur geeignete Vegetationskante auf.

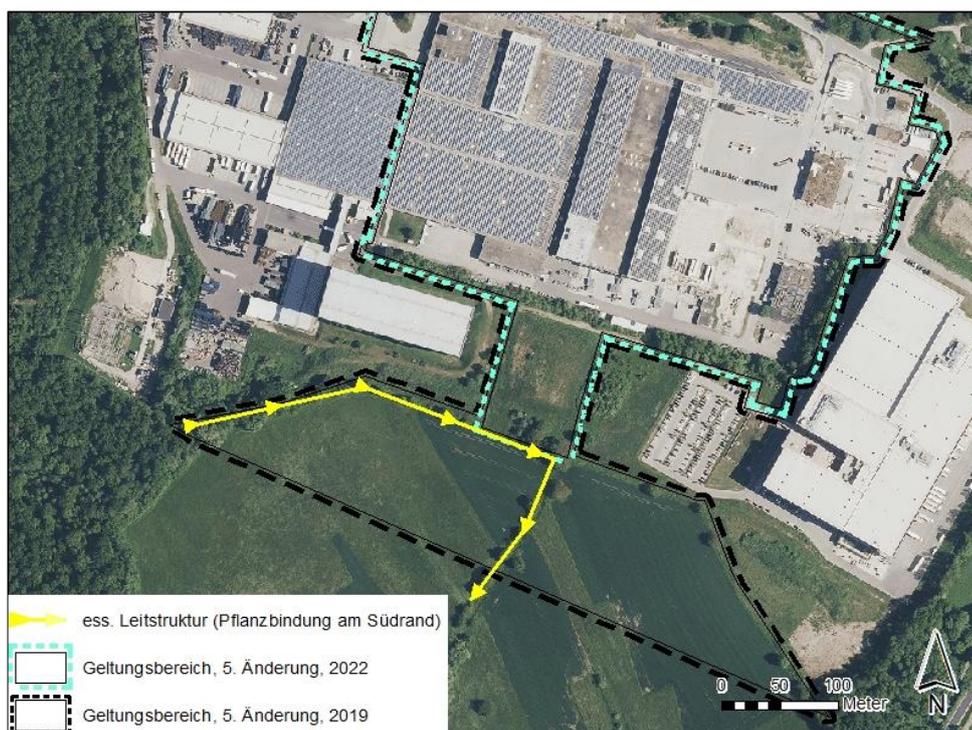


Abbildung 24: Kartografische Darstellung der Fledermaus-Leitstruktur

Tötungs- und Verletzungsverbot

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) kann aufgrund des Quartierpotenzials der Gehölze und baulichen Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden Bäume gerodet und Gebäude abgerissen, wodurch es zu Individuenverlusten kommen kann.

Störungsverbot

Bauzeitig ist mit einem Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge sowie Abriss- und Bautätigkeit zu rechnen. Diese Wirkungen treten jedoch nur vorübergehend und tagsüber auf, wodurch sie als nicht erheblich für ruhende Einzeltiere einzustufen sind. Die baubedingten Effekte werden demnach keiner näheren Betrachtung unterzogen.

Nach Fertigstellung der Bebauung muss mit einer Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen gerechnet werden. Da das Gelände größtenteils bereits bebaut ist und gewerblich genutzt wird, werden die betriebsbedingten Effekte jedoch als im

Vergleich zur Vorbelastung nicht signifikant erhöht eingestuft und keiner weiteren Betrachtung unterzogen.

Durch das Vorhaben werden demnach keine derartigen Störeffekte hervorgerufen, dass dadurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulationen prognostiziert wird. Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird daher durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung nicht erfüllt.

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten ausgeschlossen werden, da sich keine Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) im Plangebiet befinden. Gleiches gilt auch für die unter § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG als Ruhestätte geltenden Winterquartiere, deren Vorkommen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Eine Nutzung der vorhandenen Spalte- und Höhlenquartiere als Tagesversteck einzelner Fledermäuse kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben ist somit mit dem Verlust von Tagesverstecken (im Sinne von kurzzeitigen Ruhestätten) zu rechnen.

Das vorhandene Jagdhabitat wird durch die Bebauungsplanänderung nur geringfügig beeinträchtigt. Da es sich zudem nicht um ein für den Fortbestand der potentiell vorhandenen Fledermausarten oder deren Reproduktion essenzielles Jagdhabitat handelt, löst dessen alleinige Beeinträchtigung noch keinen Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG aus.

Die linienhaften Gehölzstrukturen **am südlichen Randbereich (sowie daran angrenzend)** stellen jedoch eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse zwischen den östlich und westlich gelegenen Jagdhabitaten dar. Ein Wegfall **von Teilbereichen** dieser Gehölzstrukturen kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung von essenziellen Jagdhabitaten führen. **Aufgrund der Pflanzbindung des vorliegenden Bebauungsplans, wird ein Teil dieser Gehölzstrukturen erhalten, während ein anderer Teil sich im Baufenster befindet und durch die geplante Bebauung Inanspruch genommen wird.**

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann aufgrund der als Tagesversteck einzelner Fledermäuse geeigneten Spalten- und potentiellen Höhlenquartiere sowie der Leitstruktur nicht sicher und umfänglich ausgeschlossen werden.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann für Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung ist hierfür nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot sowie Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot) ist jedoch wahrscheinlich, weshalb für Fledermäuse hierfür jeweils eine vertiefende Prüfung erforderlich wird.

Avifauna

Europarechtlich geschützte Vogelarten ohne Rote Liste Status

Es bestehen im Geltungsbereich Brutnachweise bzw. Brutverdacht der un gefährdeten und störungstoleranten Vogelarten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Kernbeißer, Kohlmeise, Kleiber, Mittelspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Diese Arten können den Gilden der höhlen- und freibrütenden Vogelarten zugeordnet werden. Alle weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) kann für alle ungefährdeten, höhlen- und freibrütenden Vogelarten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es durch die vorhabensbedingte Rodung von Gehölzen sowie den Gebäudeabriss zu Individuenverlusten (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) kommen kann.

Störungsverbot

Bauzeitig ist mit einem Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge sowie Abriss- und Bautätigkeiten zu rechnen. Diese Wirkungen treten jedoch nur vorübergehend auf, wodurch sie als nicht erheblich für siedlungswohnende Vogelarten einzustufen sind. Die baubedingten Effekte werden demnach keiner weiteren Betrachtung unterzogen.

Nach Fertigstellung der Bebauung muss mit einer Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen gerechnet werden. Da das Gelände größtenteils bereits bebaut ist und gewerblich genutzt wird, werden diese betriebsbedingten Effekte jedoch als im Vergleich zur Vorbelastung nicht signifikant erhöht eingestuft und keiner weiteren Betrachtung unterzogen.

Durch das Vorhaben werden keine derartigen Effekte hervorgerufen, dass durch Störung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand prognostiziert wird. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) kann für die ungefährdeten und störungstoleranten, höhlen- und freibrütenden Vogelarten mit mindestens einem Brutrevier im Geltungsbereich aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt bleibt eine Vielzahl der Reviere erhalten, da im Bereich der bestehenden Bebauung neben dem Abbruch zweier kleiner Gebäude zeitnah keine relevanten Änderungen vorgenommen werden.

Ferner stellen die umliegenden Habitatstrukturen (Streuobstwiesen im Osten, Waldbestände im Westen, mit Gehölzen durchzogene Agrarlandschaft im Süden und Nordwesten sowie durchgrünte Siedlungsgebiete im Nordosten) ausreichend Lebensstätten für die in ihren Habitatansprüchen wenig spezialisierten, ungefährdeten höhlen- und freibrütenden Vogelarten dar.

Durch die erhalten bleibenden und umliegenden Habitatstrukturen wird demnach die ökologische Funktion der jeweiligen potentiell zerstörten Fortpflanzungsstätten für ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten weiterhin erfüllt (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG (Störungsverbot und Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot) kann für die Gilden der höhlen- und freibrütenden, zumeist kulturfolgenden Europäischen Vogelarten ohne Rote Liste Status aus fachlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung ist hierfür jeweils nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist jedoch wahrscheinlich, weshalb für die Gilden der höhlen- und freibrütenden Europäischen Vogelarten ohne Rote Liste Status hierfür eine vertiefende Prüfung erforderlich wird.

Europarechtlich geschützte Vogelarten der Roten Liste

Im Eingriffsbereich der Bebauungsplanänderung konnten Reviere der höhlenbrütenden Arten Haussperling (RL-BW-Vorwarnliste) und Star (RL-D Kategorie 3) sowie der freibrütenden Goldammer (RL-BW- Vorwarnliste) festgestellt werden.

Tötungs- und Verletzungsverbot

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) kann für die Vogelarten ab RL-Vorwarnliste (Goldammer, Haussperling und Star) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da es durch die vorhabensbedingte Rodung von Gehölzen sowie dem Gebäudeabbruch zu Individuenverlusten (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) kommen kann.

Störungsverbot

Bauzeitig ist mit einem Anstieg von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge, Abriss- und Bautätigkeiten zu rechnen. Diese Wirkungen treten jedoch nur vorübergehend auf, wodurch sie als nicht erheblich für siedlungsbe-

wohnende Vogelarten einzustufen sind. Die baubedingten Effekte werden demnach keiner näheren Betrachtung unterzogen.

Nach Fertigstellung der Bebauung muss mit einer Erhöhung von Lärm- und Lichtemissionen gerechnet werden. Da das Gelände größtenteils bereits bebaut ist und gewerblich genutzt wird, werden die betriebsbedingten Effekte jedoch als im Vergleich zur Vorbelastung nicht signifikant erhöht eingestuft und keiner weiteren Betrachtung unterzogen.

Demnach werden durch das Vorhaben keine derartigen Effekte hervorgerufen, dass dadurch eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Arten ab RL-Vorwarnliste prognostiziert wird. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann für **ein Revier** der Goldammer nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da die für die Fortpflanzungsstätten erforderlichen Gehölzstrukturen durch die **nahegelegene** zulässige Bebauung **nicht mehr als Bruthabitat geeignet wären**.

Die Reviere des Haussperlings und des Stars befinden sich im Bereich der bestehenden Gebäude und Durchgrünung des Industriegebietes. Eingriffe in diesem Bereich sind möglich, zeitnah ist jedoch nur der Abbruch zweier kleinerer Gebäude vorgesehen. Diese sind jedoch nicht mit einer Brutstätte von Haussperling oder Star besetzt. Weitere Änderungen sind im Bereich der bestehenden Gebäude nicht vorgesehen. Die erfassten Reviere von Haussperling und Star sind daher durch die Bebauungsplanänderung nicht direkt betroffen. Sollten weitere Gebäudeabbrüche durchgeführt werden, müssen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Einzelfall erneut geprüft werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann nicht umfänglich ausgeschlossen werden, da Strukturen mit Brutplatzrelevanz gerodet oder durch die Bebauung erheblich beeinträchtigt werden können. Eine vertiefende Prüfung ist erforderlich.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann für die Europäischen Vogelarten ab RL-Vorwarnliste aus fachlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung ist hierfür daher nicht erforderlich.

Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot sowie Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot) ist wahrscheinlich, weshalb für die Europäischen Vogelarten ab RL-Vorwarnliste hierfür jeweils eine vertiefende Prüfung erforderlich wird.

Zusammenfassung der Konfliktanalyse

Aufgrund der ermittelten möglichen Betroffenheit einzelner Arten bzw. Artengruppen im vorhergehenden Schritt, wird im Folgenden eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG der jeweils erforderlichen Verbotstatbestände für die folgenden Arten durchgeführt:

- Fledermäuse (Verbotstatbestände der Tötung- und Verletzung sowie der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung)
- Europäische Vogelarten ohne Rote Liste Status (Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung)
- Europäische Vogelarten mit Rote Liste Status (Verbotstatbestände der Tötung und Verletzung sowie der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung)

Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Für jene Arten, bei denen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit aufgrund der vorhabensbedingten Wirkungen nicht auszuschließen ist, werden in einem nächsten Arbeitsschritt die jeweils entscheidenden Verbotstatbestände einer vertiefenden Betrachtung unterzogen. Dabei ist zu beurteilen, wie sich die Beeinträchtigungen jeweils örtlich, zeitlich und funktional darstellen.

Bei der Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen, die dazu beitragen, dass sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht merklich erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch Störung nicht verschlechtert wird oder die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang auch weiterhin sichergestellt ist, einzubeziehen.

Der Tatbestand des Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist dann gegeben, wenn sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko einer Art durch das Vorhaben in signifikanter Weise erhöht.

Das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Arten. Eine Störung kann bau- und betriebsbedingt sein. Sie kann grundsätzlich durch Beunruhigung und Scheuchwirkung infolge von Bewegung, Lärm und Licht eintreten. Unter das Verbot fallen aber auch Störungen, die durch Zerschneidungs- oder optische Wirkungen hervorgerufen werden. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Ferner sind diejenigen Entnahmen, Beschädigungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (i. V. m. § 44 (5) BNatSchG) zu beachten, die zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang führen.

Zur Beurteilung der ökologischen Funktion sind alle Habitatelemente der artenschutzrechtlich relevanten Arten zu berücksichtigen, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens sowie während spezieller Ruhephasen für das dauerhafte Überleben essenziell sind. Die Auswirkungen des Vorhabens sind dann erheblich, wenn der Bestand oder die Verbreitung im räumlichen Zusammenhang nachteilig beeinflusst werden.

Die Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände schließt die oben erwähnten Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichs-

maßnahmen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG wie auch ein Risikomanagement mit ein.

Im Weiteren erfolgt eine vertiefende Prüfung der jeweils erforderlichen Verbotsstatbestände - nach Artengruppen getrennt.

Fledermäuse

Tötungs- und Verletzungsverbot

Bei allen im Vorhabensbereich zu erwartenden Fledermausarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um einen möglichen Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet:

- Begrenzung des Rodungszeitraumes vom Gehölzen sowie des Gebäudeabrisses auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar,
- Verschluss der Einflugmöglichkeiten,
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung von Direktverlusten von Fledermäusen ist die Gehölzerodung sowie der Gebäudeabriss auf den Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse zu begrenzen. In diesem Zeitraum befinden sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch Gehölzrodungen und den geplanten Gebäudeabriss in diesem Zeitraum keine ruhenden Individuen der Fledermaus getötet oder verletzt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2: Zudem müssen alle Fenster und Türen der zum Abriss vorgesehenen Gebäude verschlossen werden. Ein Verschluss aller sichtbaren und zugänglichen Spaltenquartiere (bei möglicher vorheriger Kontrolle der Belegung durch einen Sachverständigen) verhindert die Belegung der entsprechenden Gebäude durch Fledermäuse und somit eine unabsichtliche Tötung oder Verletzung beim Abriss der Gebäude.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme mit ökologischer Baubegleitung aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Störungsverbot

Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap.0, S. 21).

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Artenschutzrechtlich relevante Beschädigungen und / oder Zerstörungen von kurzzeitigen Ruhestätten (Tagesverstecken) von Fledermäusen sind nicht auszuschließen. Daher besteht die Notwendigkeit für Maßnahmen zur Verhinderung des Verstoßes gegen den Verbotstatbestand der Entnahme von Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

Um die ökologische Funktion der einzelnen kurzzeitigen Ruhestätten (Tagesverstecke) im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen, sind die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Anbringung künstlicher Habitatalemente (Anbringung von Fledermauskästen) im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Maßnahme,
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Ausgleichsmaßnahme A1_{CEF}: Zur Sicherung der ökologischen Funktion möglicher kurzzeitiger Ruhestätten (Tagesverstecke) sind 10 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereichs vor Beginn des Gebäudeabrisses an geeigneten Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Hierfür sind geeignet:

- - Fledermaus-Universalhöhle Typ „1FFH“ oder Flachkasten Typ „1FF“
- - Fledermaushöhle Typ „2F“ oder Typ „2FN“

Fledermauskästen werden in der Regel ausreichend gut von Fledermäusen angenommen, weshalb sie geeignet sind, den Verlust von potenziellen einzelnen Tagesverstecken auszugleichen.

Artenschutzrechtlich relevante Beschädigungen von essenziellen Leitstrukturen als Verbindung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten können durch die zulässige Gehölzerodung und Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Um die ökologische Funktion der vorhandenen essenziellen Leitstruktur sicherzustellen, sind die folgenden Maßnahmen geeignet:

- Anpflanzung von linienhaften Gehölzstrukturen **mindestens zwei Jahre vor Rodung der bestehenden Gehölze außerhalb der festgesetzten Pflanzbindung,**
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Diese Anpflanzungen können **durch Pflanzgeboten am Südrand des Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung realisiert werden. Durch das Pflanzgebot an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird die Funktion einer Leitstruktur aufrechterhalten, s. Abbildung 24.**

Ausgleichsmaßnahme A2_{CEF}: Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Leitstruktur **für Fledermäuse** ist entlang des **südlichen** Randes des Geltungsbereichs **eine** Hecke zu pflanzen. **Diese Hecke ist in einer Breite von 3 m im Nordbereich der beiden Bestandslücken zu pflanzen. Vorgelagert ist im Süden ein 2 m breiter Krautsaum anzusäen.**

Um die ökologische Funktion auch im zeitlichen Zusammenhang sichern zu können, muss diese Maßnahme (A2_{CEF}) vor der entsprechenden Gehölzrodung **am südlichen Randbereich** realisiert werden. Die Entwicklungsdauer der Maßnahme, bis sie ihre Funktion erfüllen kann, wird auf ca. **zwei** Jahre geschätzt.



Abbildung 25: Leitstruktur für Fledermäuse (grün = Bestand; gelb = Planung durch PFG)

Ein Verstoß gegen das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich mit ökologischer Baubegleitung und begleitendem Risikomanagement für alle potentiell vorkommenden Fledermausarten aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Avifauna

Europarechtlich geschützte Vogelarten ohne Rote Liste Status

Tötungs- und Verletzungsverbot

Bei allen im Vorhabensbereich vorhandenen, ungefährdeten Vogelarten kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) aufgrund der Gehölzerodung des Gebäudeabbruchs nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um einen möglichen Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet:

- Begrenzung des Rodungszeitraumes vom Gehölzen und des Gebäudeabrisses auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar,
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung von Direktverlusten von Brutvögeln und deren Gelegen ist die Gehölzerodung sowie der Gebäudeabriss auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison von Vögeln zu begrenzen. Bei der Festlegung des Rodungs- und Abrisszeitraumes müssen zusätzlich die Belange der Fledermäuse berücksichtigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar alle Individuen der Vögel geschlüpft sind und die Jungvögel das Nest bereits verlassen haben. Daher ist im Fall der

mobilen Artengruppe der Vögel durch eine Gehölzerodung und einen Gebäudeabriss in diesem Zeitraum nicht mit einer Tötung oder Verletzung von Individuen der Brutvögel zu rechnen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme mit ökologischer Baubegleitung aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Störungsverbot

Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap. 0, S. 24).

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap. 0, S. 24).

Europarechtlich geschützte Vogelarten der Roten Liste

Tötungs- und Verletzungsverbot

Bei allen im Vorhabensbereich vorhandenen europäischen Vogelarten ab RL-Vorwarnliste kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Tötung und Verletzung) aufgrund der Gehölzerodung und des Gebäudeabbruchs nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um einen möglichen Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung von Individuen (Brutvögel, deren Gelege und immobile Nestlinge) zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet:

- Begrenzung des Rodungszeitraumes vom Gehölzen und des Gebäudeabrisses auf den Zeitraum von 1. November bis 31. Januar,
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Zur Vermeidung von Direktverlusten von Brutvögeln und deren Gelegen ist die Gehölzerodung sowie der Gebäudeabriss auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison von Vögeln zu begrenzen. Bei der Festlegung des Rodungs- und Abrisszeitraumes müssen zusätzlich die Belange der Fledermäuse berücksichtigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar alle Individuen der Vögel geschlüpft sind und die Nestlinge das Nest bereits verlassen haben. Daher ist im Fall der mobilen Artengruppe der Vögel durch eine Gehölzerodung und einen Gebäudeabriss in diesem Zeitraum nicht mit einer Tötung oder Verletzung von Individuen der Brutvögel zu rechnen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme mit ökologischer Baubegleitung aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Störungsverbot

Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig (vgl. Ausführungen in Kap. 0, S. 25).

Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot

Eine Beschädigung von einem Brutrevier der Goldammer, das direkt südöstlich an den Geltungsbereich angrenzt, ist durch die zulässige Bebauung gegeben. Dadurch wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG einschlägig. Um das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung zu verhindern, sind geeignete Maßnahmen erforderlich.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet:

- Pflanzung von Hecken mit vorgelagertem Krautsaum im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Maßnahme,
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Diese Maßnahmen lassen sich innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung durchführen. Die Eingrünung des Industriegebietes am Südrand wird so vorgesehen, dass sie die ökologische Funktion der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätten der Goldammer übernehmen kann.

Ausgleichsmaßnahme A2_{CEF}: Zur Sicherung der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungsstätten der Goldammer ist entlang des südlichen Randes des Geltungsbereichs eine Hecke mit integrierten Einzelbäumen (1 Hochstamm pro 15 lfm) und vorgelagertem Krautsaum zu pflanzen.

Um die ökologische Funktion auch im zeitlichen Zusammenhang sichern zu können, muss diese Maßnahme (A2_{CEF}) vor der entsprechenden Gehölzerodung im südlichen Teilbereich realisiert werden. Die Entwicklungsdauer der Maßnahme, bis sie ihre Funktion erfüllen kann, wird auf ca. 2 Jahre geschätzt.

Durch diese Maßnahme wird, sofern sie mit einer Entwicklungsdauer von ca. 2 Jahren vor der Gehölzerodung der entsprechenden Strukturen durchgeführt wird, die ökologische Funktion eines Revierzentrums der Goldammer im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Eine Inanspruchnahme von Brutrevieren des Stars und des Haussperlings ist durch die Bebauungsplanänderung vorerst nicht gegeben. Dadurch wird der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu weiteren Gebäudeabrissen kommen, sind die artenschutzrechtl. Sachverhalte erneut zu prüfen. Im Falle einer Beeinträchtigung der genannten Reviere werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten des Verbotstatbestands der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung zu vermeiden.

Die folgenden Maßnahmen sind hierfür geeignet:

- Anbringung künstlicher Habitatelemente (Anbringung von Höhlenkästen) im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Maßnahme,
- Ökologische Baubegleitung durch fachkundigen Sachverständigen zur Gewährleistung einer korrekten Umsetzung der Maßnahme.

Ausgleichsmaßnahme A3_{CEF}(Optional): Anbringung von 3 Nisthöhlen im Umfeld für jedes beeinträchtigte Revier.

Durch diese Maßnahme würde die ökologische Funktion der Revierzentren des Haussperlings und des Stars im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Verstoß gegen das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG wird unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich mit ökologischer Baubegleitung und begleitendem Risikomanagement für die Goldammer, den Haussperling und den Star aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Zusammengefasst werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG (Zugriffsverbote) nur dann nicht erfüllt, wenn als Vermeidungsmaßnahme die Gehölzerodung und der Gebäudeabriss auf den Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar begrenzt wird (siehe **V1 „Rodungs- und Abrisszeitraum“**), Einflugmöglichkeiten in die zum Abriss vorgesehenen Gebäude verschlossen werden (siehe **V2: Verschluss der Einflugmöglichkeiten**), zum vorgezogenen Funktionsausgleich künstliche Habitatelemente für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang angebracht werden (siehe **A1_{CEF} „Aufhängen von Fledermauskästen“**) und bei einem Eingriff in den südlichen Teilbereich neue Habitatstrukturen gepflanzt werden (siehe **A2_{CEF} „Heckenpflanzung mit vorgelegertem Saum“**). Im Fall eines Eingriffs in die Reviere des Haussperlings und Stars im Bereich der bestehenden Bebauung (sprich bei weiteren, als den bisher geplanten Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude) ist zudem die Anbringung künstlicher Habitatelemente für Höhlenbrüter (siehe **OPTIONAL A3_{CEF}**) erforderlich.

Unter der Maßgabe der beschriebenen Vermeidungs- und artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen **V1**, **V2**, **A1_{CEF}** und **A2_{CEF}** sowie der optional erforderlichen Ausgleichsmaßnahme **A3_{CEF}** können vermeidbare vorhabensbedingte Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Tiergruppen von vornherein unterbunden, gemindert bzw. auf ein akzeptables Niveau gesenkt werden.

Daraus resultiert, dass sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störung nicht erheblich verschlechtert wird und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden kann.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG (Zugriffsverbote) können daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt für alle überprüften Artengruppen aus fachlicher Sicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Literatur

- BRAUN, M.; DIETERLEN, F.; HÄUSSLER, U.; KRETZSCHMAR, F.; MÜLLER, E.; NAGEL, A.; PEGEL, M.; SCHLUND, W. & TURNI, H. (2003): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere in Baden-Württemberg. – In: Braun, M. & F. Dieterlen [Hrsg.] (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, p. 263-272. – Verlag Eugen Ulmer Stuttgart
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands – Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung, IHW-Verlag, Eching, 879 S.
- IB BLASER (2015): Bebauungsplan - „Industriegebiet West“ 3. Änderung – spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (09.10.2015)
- IB BLASER (2015): Bebauungsplan - „Industriegebiet West“ 4. Änderung – spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (09.10.2015)
- LUBW (2009) Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Arten Biotope Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage. Dezember 2009
- LUBW (2022): Daten- und Kartendienst <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/> (Zugriff: 22.06.2022)
- LUBW (HRSG.) 2007: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 5. Fassung, aus der Reihe Naturschutz-Praxis Artenschutz, Stand Dezember 2007, 1. Auflage 172 S.
- MEINIG, H., BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands, Stand Oktober 2008. Bundesamt f. Naturschutz (Hrsg.), Naturschutz u. Biologische Vielfalt 70 (1): 115-153.
- SÜDBECK, P. (ED.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Max-Planck-Institut für Ornithologie, Vogelwarte Radolfzell.

Anhang 1: Maßnahmenblätter

V1: Rodungs- und Abrisszeitraum / V2: Verschluss der Einflugmöglichkeiten

Grunddaten

Gemarkung	Östringen
Flst. Nr.	gesamter Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans
Kartenausschnitt	

Übersichtskarte Geltungsbereich des Bebauungsplans



Maßnahmenbeschreibung

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, Brutvögeln und deren Entwicklungsformen wird die Rodung von Gehölzen sowie der Gebäudeabriss auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen auf den Zeitraum von **1. November bis zum 31. Januar** begrenzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Zeitraum alle Vögel geschlüpft sind und die Jungvögel das Nest bereits verlassen haben. Hierbei ist im Fall der mobilen Artengruppe der Vögel bei einer Gehölzerodung und einem Gebäudeabriss nicht mit einer Tötung oder Verletzung einzelner Individuen zu rechnen. Fledermäuse befinden sich in diesem Zeitraum in den Winterquartieren, weshalb eine Gehölzerodung und der geplante Gebäudeabriss nicht zu einer Gefährdung (Tötung oder Verletzung) einzelner Individuen führt.

Zudem müssen alle Fenster und Türen der zum Abriss vorgesehenen Gebäude verschlossen werden. Ein zusätzlicher Verschluss aller sichtbaren und zugänglichen Spaltenquertiere, sofern sie zuvor durch einen Sachverständigen auf eine Belegung überprüft wurden, verhindert die Belegung der entsprechenden Gebäude durch Fledermäuse und somit eine unabsichtliche Tötung oder Verletzung ruhender Individuen beim Abriss der Gebäude.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

A1_{CEF}: Aufhängen von Fledermauskästen

Grunddaten

Gemarkung	Östringen
Flst. Nr.	Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmenbeschreibung

Es werden 10 Fledermauskästen vor Beginn der Rodungen und des Gebäudeabrisses erforderlich, um die ökologische Funktion von Einzelquartieren (Tagesverstecken) von Fledermäusen in räumlichem Zusammenhang zu sichern. Dadurch kann ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung) verhindert werden.

Verwendet werden können z.B. Schwegler, Flachkästen Typ „1FF“ und Fledermaus-Universalhöhle Typ „1FFH“ oder Fledermaushöhle Typ „2F“ und „2FN“. Sie werden in einer Höhe von mindestens 3 m oder höher an geeigneten Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich (des gesamten Bebauungsplans) angebracht.

Pflege und Instandhaltung

Eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Wintermonaten erforderlich. Die Pflege und Instandsetzung der Fledermauskästen unterliegt dem Vorhabensträger / der Stadt Östringen.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme durch ein fünfjähriges Monitoring überprüft.

A2_{CEF}: Heckenpflanzung mit vorgelagertem Saum

Grunddaten

Gemarkung	Östringen
Maßnahmenfläche	Zwei Teilbereiche mit insg. 194 m ² am Südrand des Geltungsbereichs

Kartenausschnitt



Maßnahmenbeschreibung

Ergänzend zur Pflanzbindung wird eine Hecke mit vorgelagertem Krautsaum erforderlich, um im Übergangsbereich des Industriegebietes zur offenen Landschaft sowohl die ökologische Funktion einer Leitstruktur für Fledermäuse als auch die ökologische Funktion von Fortpflanzungsstätten der Goldammer im räumlichen Zusammenhang zu sichern. Die Lage der Hecke ist im Bebauungsplan (siehe PFG 2 des Bebauungsplans) dargestellt. Bleiben die für die Goldammer und die Fledermäuse essenziellen Strukturen erhalten (d.h. entfällt eine Bebauung im südlichen Teilbereich), muss diese Ausgleichsmaßnahme nicht realisiert werden.

Entwicklung von einem standortgerechten Hecken-Saum-Komplexes

Es ist die Entwicklung / Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit 3 m Breite vorgesehen. Diese soll durch Pflanzungen von heimischen Laubsträuchern mit einem Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m in hoher Qualität mit einem Pflanzanteil von mind. 20% Solitärsträucher geschaffen werden. Pro 15 lfm ist zudem ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Auswahl der Bäume und Sträucher erfolgt gemäß Pflanzliste des Bebauungsplans.

Um das Nahrungsangebot für Goldammern und die weiteren Vogelarten zu erhöhen, wird südlich der Heckenstrukturen ein 2,0 m breiter Streifen mit einer blütenreichen Saatgutmischung angesät (z.B. Schmetterlings- und Wildblumensaum, autochthone Gräser- Kräutermischung aus mind. 90% Wildblumen). Zur besseren Etablierung und zur Verdrängung dominanter Gräser wird dem Saatgut ein erhöhter Anteil des Zottigen Klappertopfes (*Rhinanthus alecto-rolophus*) beigemischt (*Biototyp 35.12 Mesophytische Saumvegetation*).

Der Standort erfüllt aufgrund seiner unbeschatteten Lage die Bedingungen für die Entwicklung einer Feldhecke mit vorgelagerter Saumvegetation. Hierdurch wird die Artenvielfalt des Offenlandes erhöht und gleichzeitig die Biotopqualität für Goldammern verbessert.

Pflege

Zur Pflege wird die Hecke im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Die hochstämmigen Einzelbäume müssen dabei erhalten bleiben.

Der Saumstreifen ist extensiv mit einer Mahd alle 2 bis 3 Jahre im März zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuführen.

Die Pflege des Hecken-Saum-Komplexes unterliegt dem Vorhabensträger / der Stadt Östringen.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme für die Goldammer durch ein fünfjähriges Monitoring überprüft.

OPTIONAL A3_{CEF}: Aufhängen von Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

Grunddaten

Gemarkung	Östringen
Flst. Nr.	Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmenbeschreibung

Zum Ausgleich der verlorengehenden Brutstätten der höhlenbrütenden Haussperling und Star werden vor Beginn der tatsächlichen Rodungsarbeiten je 3 Nisthöhlen für jedes entfallene Revier erforderlich, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Die Anbringung von **insgesamt bis zu 15 Nistkästen** erfolgt in ca. 3 m Höhe und gleichmäßig verteilt an geeigneten Bäumen oder Gebäuden - wenn möglich - im Geltungsbereich.

Die folgenden Nistkästen sind erforderlich:

- Je 3 Starenkästen (z.B. Einflugloch 45 mm, z.B. Schwegler „Nisthöhle 3SV“ oder Starenhöhle „3S“) an geeigneten Bäumen
- Je 3 Höhlenkästen für den Haussperling (z.B. Einflugloch 32-36 mm oder oval 30x45 mm, z.B. Schwegler „2M“ oder „2GR“) an geeigneten Bäumen oder 1 Sperlingskolonien (z.B. Schwegler Typ „1SP“) an geeigneten baulichen Anlagen

Pflege und Instandhaltung

Eine mechanische Reinigung z.B. durch Ausbürsten (ohne chemische Reinigungsmittel) ist jährlich in den Wintermonaten erforderlich. Die Pflege und Instandsetzung der Nistkästen unterliegt dem Vorhabensträger / der Stadt Östringen.

Kontrolle

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen, um die korrekte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten. Zudem wird der Erfolg der Maßnahme durch ein fünfjähriges Monitoring überprüft.



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Industriegebiet West“, 5. Änderung Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Im „Industriegebiet West“ der Stadt Östringen hat im Jahr 2012 das seit dem Jahr 1963 hier ansässige Nylonfaserwerk seine Produktion eingestellt.

Diese damit frei gewordenen Flächen werden seitdem durch die zu diesem Zweck gegründete „Industriepark Östringen GmbH“ federführend verwaltet und bedarfsgerecht umstrukturiert.

Das erklärte Ziel der Stadt Östringen liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und damit in der Reaktivierung der bisher noch leerstehenden Gebäude sowie in der Ansiedlung weiterer Betriebe an diesem Standort.

Mit diesem Hintergrund wurde das aus dem Jahr 1964 stammende Planungsrecht, unterteilt in mehrere Planungsabschnitte (3. bis 6. Änderung), den heutigen Anforderungen an gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen angepasst.

Ein Schwerpunkt lag hierbei in der Festsetzung zeitgemäßer Vorgaben im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung. So war es ein vordringliches Anliegen der Stadt Östringen, eine Steuerung der zukünftig zulässigen Gebäudehöhen vorzunehmen. Sie sollen einerseits dem heutigen Bedarf entsprechen, andererseits auf die Belange des Landschaftsbildes eingehen.

Neben den funktionalen Erfordernissen fanden im aktualisierten Planungsrecht auch die sich in den letzten Jahren mehrfach geänderten rechtlichen Vorgaben ihren Niederschlag.

Zu benennen ist hier, neben dem Baugesetzbuch, insbesondere auch das Bundesnaturschutzgesetz. Dieses beinhaltet die Forderung, auch bei bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen die sich ergebende Wirkung einzelner Projekte auf den Artenschutz aufzuzeigen. Durch die Unterschutzstellung einzelner, für die Arten wichtiger Landschaftselemente, trägt der aktualisierte Bebauungsplan dazu bei, dass die im Naturschutzgesetz formulierten Verbotstatbestände bei einer Realisierung von Baumaßnahmen im Baugebiet nicht eintreten werden.

II. Abschnittsweise Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Industriegebiet West“ der Stadt Östringen weist eine Gesamtfläche von 49,8 ha auf. Aufgrund der Dringlichkeit einzelner Baumaßnahmen erfolgte eine abschnittsweise Fortschreibung des Planwerkes.

Grundlage hierfür war ein städtebauliches Gesamtkonzept.

Die hieraus entwickelte 3. und 4. Änderung für Teilflächen des „Industriegebiet West“ wurden beide im Jahr 2016 rechtskräftig.

Des Weiteren hat die Stadt Östringen für die Umnutzung des ehemaligen Pförtnergebäudes im Jahr 2021 eine vorhabenbezogene Änderung mit der Bezeichnung „Industriegebiet West, 6. Änderung“ in Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet alle bisher noch nicht aktuell überplanten Flächen des bestehenden Industriegebietes, einschließlich des Geltungsbereiches der im Jahr 2014 durchgeführten 2. Bebauungsplan-Änderung.

Im Änderungsbereich nicht enthalten sind die in der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ ausgewiesenen, jedoch noch nicht in Anspruch genommenen Flächen süd-westlich des bestehenden Industriegebietes.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufhebung der in der Ursprungsfassung festgesetzten Baumassenzahl, bei gleichzeitiger Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen, ist, neben der Differenzierung der zukünftig zulässigen Art der baulichen Nutzung (Ausweisung von Teilflächen als „Gewerbegebiet“, anstelle eines „Industriegebiet“, einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben), ein Schwerpunkt der Planänderung.

Die Formulierung zukünftig zulässiger Gebäudehöhen orientiert sich an den aus der Wirtschaft formulierten Anforderungen, aber auch an dem Willen der Stadt Östringen, in Richtung der B 292 und der freien Feldflur, unter Berücksichtigung vorhandener topographischer Rahmenbedingungen und Vegetationszüge, noch verträgliche Gebäudekubaturen vorzugeben. Sie sollen sich noch in das Landschaftsbild einfügen, so dass störende, visuelle Beeinträchtigungen weitestgehend vermieden werden können.

Ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird seit Jahrzehnten intensiv industriell genutzt.

Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch geschützte Biotop. Die das jetzige Industriegebiet im Süden begrenzende Vegetationsstruktur wird, analog zu den Festsetzungen der 3. und 4. Planänderungen, auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes unter Schutz gestellt bzw. durch die Festsetzung eines „Pflanzgebot“ ergänzt.

Dieser weitestgehend durchgängige Strauch- und Baumbestand stellt eine wichtige Leitlinie für Fledermäuse dar und hat eine große Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten.

Die im Zuge der Fortschreibung des Planungsrechtes durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte das Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, trotz des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades, Lebensstätten für Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechsen) und Vögel vorhanden sind.

Mit diesem Hintergrund werden artenschutzrechtliche Ausgleichs-Maßnahmen („CEF-Maßnahmen“) sowie „Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes“ verbindliche Bestandteile des neu aufzulegenden Planungsrechtes.

Die im Zuge der 2. Änderung und Erweiterung des Planwerkes formulierten „CEF-Maßnahmen“ für Zauneidechsen, Brutvögel und Nachkerzenschwärmer werden, da diese Fläche in den Geltungsbereich dieses Planwerkes einbezogen werden, in die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

IV. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Im Zuge der durchgeführten **Anhörungen der Träger öffentlicher Belange** hat die Stadt Östringen insgesamt eine große Zustimmung zu ihren Vorhaben zur Fortschreibung des Planungsrechtes erfahren.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass von ihr zwischenzeitlich auf dem südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine „magere Flachlandmähwiese“ kartiert wurde und, unabhängig der Frage, ob für diese Fläche bereits ein Planungsrecht besteht, diese damit einen sehr hohen Schutzstatus besitzt.

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat aufgrund dieses Sachverhaltes beschlossen, die besagte, bisher baulich noch nicht in Anspruch genommene Fläche aus dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes herauszulösen und begründet dies mit der ohnehin problematischen Erschließung dieser Fläche und dem damit vorerst gewährleisteten Erhalt eines Gehölzstreifens als wichtige Fledermaus-Leitstruktur.

Dennoch bleibt diese Fläche formal rechtlich ein Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ aus dem Jahr 1962.

Grundsätzlich begrüßt wird die gegenüber der Ursprungs-Fassung des Planwerkes vorgenommene spezielle artenschutzrechtlichen Untersuchung. Die aus dem Ergebnis heraus gezogenen Schlussfolgerungen wurden als „plausibel“ bezeichnet.

Die Fachbehörde weist ergänzend darauf hin, dass im Fall weiterer Gebäudeabbrüche die Vorhaben im Einzelfall hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft werden müssen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau, Denkmal und Gesundheitswesen, sowie der Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ kommen in ihren Stellungnahmen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den regionalplanerischen Vorgaben konform geht.

Grundsätzlich positiv wurden durch die Fachbehörden die Bemühungen der Stadt Östringen um eine Reaktivierung einer zwischenzeitlich brach gefallenen gewerblichen Baufläche bewirtschaftet.

Gleiches gilt für die Zulässigkeit höherer Gebäude. Durch eine bessere Ausnutzung einer bereits in Anspruch genommenen baulichen Fläche können somit anderenorts Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter vermieden werden.

Mit einem gleichlautenden Hintergrund plädierte während des Verfahrens die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe für eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,7 auf einen Wert von 0,8. Dieser Anregung konnte der Gemeinderat für eine Teilfläche entsprechen.

Die Öffentlichkeit wurde im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ durch zwei, durchgeführte öffentliche Auslegungen des Änderungs-Entwurfes am Verfahren beteiligt.

Hierbei sind weder im Zuge der frühzeitigen Beteiligung noch während der durchgeführten öffentlichen Auslegung des Planwerkes bei der Stadtverwaltung ein.

V. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

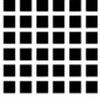
Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ handelt es sich um die Fortschreibung des Planungsrechtes für eine Teilfläche eines bestehenden Bebauungsplanes.

Aufgrund des baulichen Bestandes und der vorhandenen Gebietsstruktur konnten für das Plangebiet im Hinblick auf die Erschließung und Ausweisung von Bauflächen keine grundsätzlich anderen Entwurfs-Varianten entwickelt werden. So beschränkten sich die Planungsinhalte der Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen auf die vorgenommene Differenzierung hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Des Weiteren wurde die Planung, in Anlehnung an die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes und mit Blick auf die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die artenschutzrechtlichen Belange hin fortgeschrieben.

Die wesentlichen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung betrafen somit letztendlich eine Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung und eine Anhebung der maximal zulässigen Gebäudekubaturen. Diesbezüglich war es nicht sinnvoll, grundsätzlich andere planungsrechtliche Vorgaben zu formulieren. Gleiches gilt für getroffene Festsetzungen zum Artenschutz.

Aufgestellt : Sinsheim, 31.05.2023 – GI/Ru

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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt