

Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

Satzung

über den Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 21.04.2015 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie des § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGl. S. 357, ber. S. 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) den Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung, als Satzung beschlossen.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 18.06.2013, letztmalig ergänzt am 17.11.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung, bestehend aus
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 18.06.2013, ergänzt am 02.09.2013, 20.01.2014 und 17.11.2014
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 15.06.1981, geändert und ergänzt am 20.01.2014, 17.03.2014 und 17.11.2014 / 24.02.2015
 - den Örtlichen Bauvorschriften vom 15.06.1981, geändert und ergänzt am 20.01.2014, 17.03.2014 und 17.11.2014 / 24.02.2015

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB), einschließlich eines Umweltberichtes.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LOB ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 22.04.2015 – Felix Geider, Bürgermeister



STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL TIEFENBACH

BEBAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF"

1. Änderung und Erweiterung

18.06.2013 Maßstab = 1:500

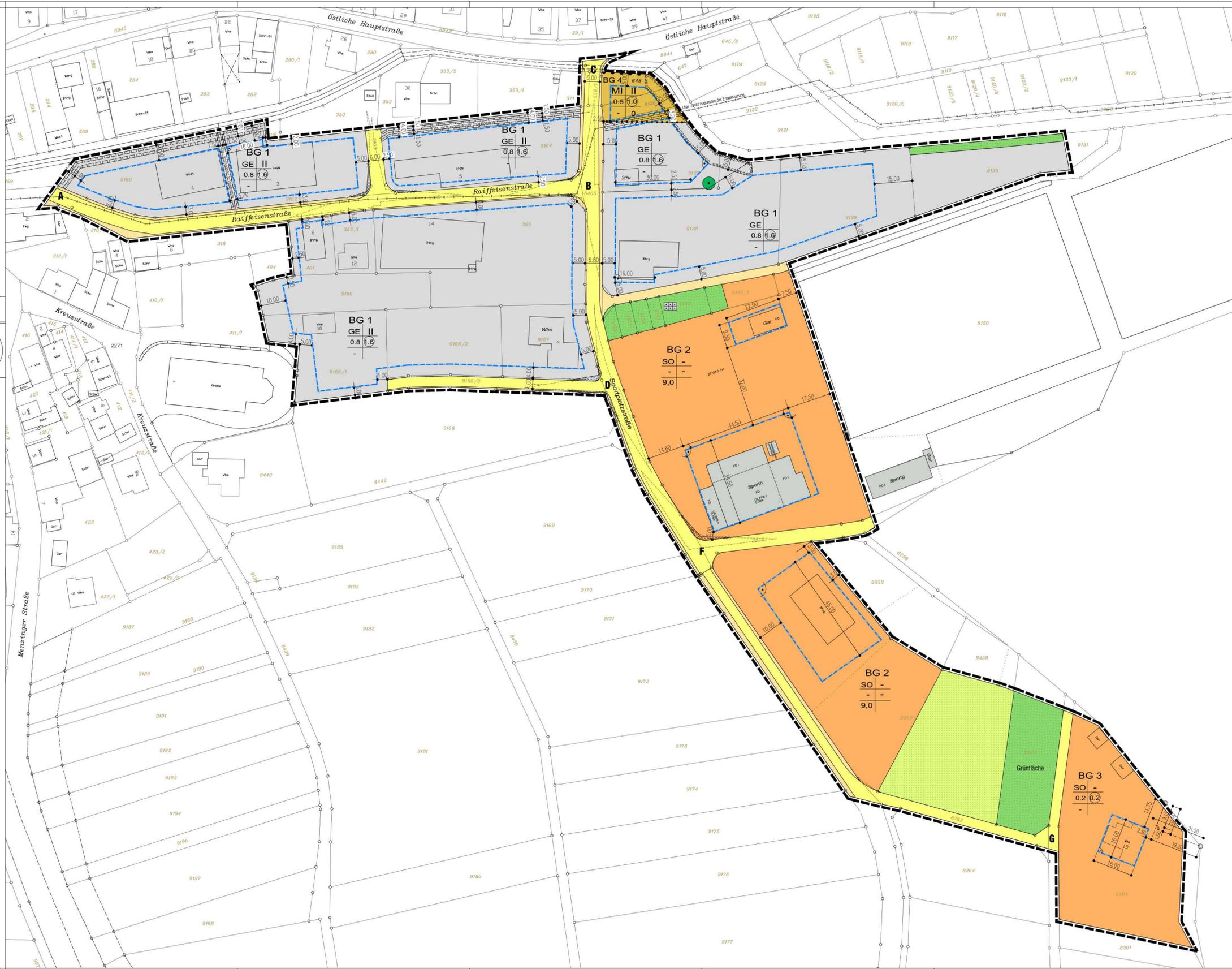
STERNEMANN UND GLUP <small>FRANZ ANTONIEN UND THERESIENSTRASSE 10 74881 SIKHEIM TEL.: 07141 94 24 19 FAX: 07141 94 24 18 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE</small>	02.09.2013	
	24.01.2014	
	17.11.2014	

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**
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.04.2013 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ in Tiefenbach auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. Nachdem im Zuge des Verfahrens weitere Änderungsbereiche hinzugekommen sind, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.06.2013 beschlossen, das Bebauungsverfahren auf das Regelverfahren umzustellen. Der Planentwurf wurde in dieser Sitzung für die anschließende frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten Nr. 26 am 28.06.2013.
 - Gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.07.2013 bis 07.08.2013. Parallel hierzu erfolgte im gleichen Zeitraum die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
 - In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.01.2014 wurde die Abwägung und Kommentierung der im Zeitraum der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise vorgenommen. Ferner wurde der daraufhin überarbeitete Planentwurf gebilligt und es wurde die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Östringer Stadtnachrichten Nr. 4 am 24.01.2014.
 - Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.01.2014 bis zum 03.03.2014 statt. Parallel hierzu fand in der Zeit vom 03.02.2014 bis zum 05.03.2014 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange statt.
 - Die erhobenen Erwendungen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.11.2014 kommentiert und abgewogen. Dabei wurden aus der Mitte des Gemeinderates Ergänzungswünsche vorgetragen. Diese wurden in die Planung aufgenommen.
 - Am 24.02.2015 hat der Gemeinderat nach erfolgter Vorbereitung im Ortschaftsrat Tiefenbach den geänderten Planentwurf gebilligt und beschlossen, eine erneute, verkürzte Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
 - Die erneute verkürzte Bürgerbeteiligung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 09.03.2015 bis 23.03.2015 statt.
 - Nach der erneuten Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Gemeinderat am 24.04.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vorgenommen und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandig gekommen und wird hiermit ausgestellt.
- Östringen, den 22.04.2015

Geddr, Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.04.2015 ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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)
 - 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
 - 1.2.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 1.3. Sonderbauflächen (§ 1 (1) 4. BauNVO)
 - 1.3.1 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. z.B. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. z.B. 20 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3. z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1. 0 offene Bauweise
 - 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 6. BauGB)**
 - 4.1. [Symbol]
- 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 5.1. [Symbol] Straßenverkehrsflächen
 - 5.2. [Symbol] Sichtwinkel RAS 3m/25m
 - 5.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 5.3.1 [Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
 - 6.1. [Symbol] Abwasserleitung
- 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 7.1. [Symbol] Öffentliche Grünfläche
 - [Symbol] Kleingartenanlage
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 8.1. [Symbol]
- 9. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)**
 - 9.1. [Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 9.2. [Symbol] Erhaltung von Einzelbäumen
- 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 - 10.1. [Symbol]
- 11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**
 - 11.1. [Symbol]
- 12. Flächen für die Landwirtschaft**
 - 12.1. [Symbol] hier: Obstplantage
- 13. Nachrichtliche Darstellung**
 - 13.1. A-B-G Bezeichnung der Verkehrsknotenpunkte (des Ursprungsausschnitts entnommen)



Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 1 BauNVO (Ziffern 2.1. bis 2.3. in der Fassung vom 15.09.1977, BGBl. I. S. 1763 ff – Ziffer 2.4. in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. I. S. 132) festgelegt :

2.1.

2.1.1

Das im Bebauungsplan – Baulinienplan (Anlage 3) – ausgewiesene Baugebiet „BG1“ wird zum „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO erklärt.

Die unter den §§ 7 und 8 formulierten „planungsrechtlichen“ Einschränkungen bzw. Sonderrechte sind für das Baugebiet verbindlich.

2.1.2

Vergnügungsstätten aller Art sind im „Gewerbegebiet“ gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

2.1.3

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m² pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 (2) BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Für das Flurstück Nr. 9167 wird festgestellt, dass im Falle einer nicht erwünschten Entwicklung (z. B. Einsturz, Feuer) eine Erneuerung der Wohnnutzung in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird, sofern die anderen oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

2.2.

Das Baugebiet „BG2“ wird zum „Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO erklärt.

Es soll der Aufnahme einer Sport- und Mehrzweckhalle mit den erforderlichen Parkflächen dienen. Im südlichen Teil kann eine Lager- und Verarbeitungshalle für Landwirtschafts- und Gartenbau-Produkte (auf Genossenschaftsbasis) errichtet werden.

Die bestehende, ausgewiesene „Obstplantage“ soll erhalten bleiben.

2.3.

Das Baugebiet „BG3“ wird zum „Sondergebiet“ (SO) nach § 10 BauNVO erklärt.

Es dient zur Aufnahme eines Jagd- und Wochenendhauses.

2.4.

Das Baugebiet „BG4“ wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund des § 1 (5) und (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) 8. sowie § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 17 BauNVO wird für die einzelnen Baugebiete festgesetzt :

BG	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl
1	2	0,8	1,6	--
2	--	--	----	9,0
3	2	0,2	0,2	--
4	2	0,5	1,0	--

„BG1“

Die o. g. Festsetzungen gelten für zugelassene Wohngebäude, wobei die Geschosshöhe als Höchstgrenze festgelegt ist.

Gebäude, die ausschließlich dem Gewerbebetrieb dienen (Lagerhäuser, Werkstätten etc.) dürfen eine Höhe von 10,00 m, bezogen auf OK Straße, nicht überschreiten.

„BG2“

Die vorgesehenen Hallen sollen eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten, bezogen auf die Mittelachse der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße.

Die Nutzung ist nur innerhalb der Baugrenzen und der gesetzlichen Bestimmungen zulässig, selbst wenn dabei die festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nicht erreicht werden.

„BG4“

Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 6,50 m festgesetzt. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der „Sportplatzstraße“, gemessen in der Gebäudemitte.

§ 3 Bauweise

Im gesamten Baugebiet ist eine „offene Bauweise“ vorgesehen.

§ 4 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den ausgewiesenen Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen transparente Einfriedigungen, sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Zwischen dem Graben und einer möglichen Bebauung ist die den Wasserzug begleitende Vegetation mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu ergänzen.

§ 5 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichs-Flächen und -Maßnahmen (§ 9 (1a) i. V. mit § 3. BauGB)

Die nachfolgend genannten externen Ausgleichs-Maßnahmen sowie das unter dem § 4 dieser Festsetzungen formulierte „Pflanzgebot“ sind den Eingriffen, die bei der Inanspruchnahme der im Plangebiet auf den Flurstücken Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 ausgewiesenen Baufläche zu erwarten sind, zuzuordnen.

Folgende Maßnahmen sind gemäß den Vorgaben im Umweltbericht durchzuführen :

- Entbuschung und ökologische Aufwertung der Fläche des Flurstückes Nr. 9419 auf der Gemarkung Tiefenbach
- Durchführung einer Biotopvernetzungs-Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 701 in Eichelberg,
Anlegen und Pflege einer Baumreihe aus Streuobstbäumen

§ 6 Gestaltung der Bauten

Im ganzen Planungsgebiet ist die Grundflächenform nicht eingeschränkt.
Für das gesamte Baugebiet werden Satteldach, Walmdach und Flachdach zugelassen.

Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 38°.

Hiervon abweichend ist im ausgewiesenen „Mischgebiet“ eine Dachneigung zwischen 30° und 45° zu wählen. Hier sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zugelassen.

§ 7 Einschränkungen

Im Baugebiet „BG1“ können nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass

7.1.

..... die Betriebsgeräusche des gewerblichen Betriebes den zugelassenen Lärmpegel für „Wohngelände“ – nach DIN 18005 für „Mischgebiete“ – nicht wesentlich überschreiten.

7.2.

..... keine Geruchsbelästigungen durch Abgase, gelagerte Stoffe, Chemikalien usw. auftreten können.

7.3.

..... keine Erschütterungen (Schwingungen) in den Boden abgeleitet werden, die im Umkreis von 15,00 m noch spürbar sind.

§ 8 Sonderrechte

Im Baugebiet „BG1“ ist zur Wartung und Unterhaltung des „Katzbach“ ein Fahrrecht gemäß § 9 (1) 21. BBauG eingetragen.

Die Fläche ist von Bebauung, Materiallagerung, etc. freizuhalten.

Bevollmächtigten Personen ist jederzeit Zutritt zu gewähren.

§ 9 Ausnahmen

Ausnahmen zu den vorliegenden Festsetzungen von Gebäudehöhe und Dachneigung können zugelassen werden.

§ 10 Versorgungseinrichtungen

Versorgungseinrichtungen, wie öffentliche Fernsprecher, Kabelverteilerschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dgl., können gemäß § 14 BauNVO auch auf den im Bebauungsplan als „nicht überbaubar“ ausgewiesenen Flächen auf Grundlage des § 31 (1) BBauG errichtet werden.

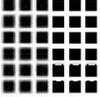
Art, Anzahl und Einbauorte werden vom Versorgungsunternehmen im Einvernehmen mit der Stadt zu gegebener Zeit festgelegt.

Zwischen spannungsführenden Leiterseilen der Stromversorgung und den geplanten Gebäuden ist ein Mindestabstand von 3,00 m bei größtem Durchhang und ausgeschwungenem Leiterseil einzuhalten.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird in Kabel- und Freileitungen ausgeführt.

Ursprungsfassung : vom 15.06.1981

geändert : Sinsheim/Östringen, 18.11.2013, 20.01.2014, 17.03.2014, 17.11.2014, 24.02.2015 – 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



Begründung

zum Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ der Stadt Östringen wurde am 21.12.1981 durch das Landratsamt Karlsruhe genehmigt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung ist die punktuelle Überarbeitung bzw. Erweiterung der überbaubaren Flächen in den ausgewiesenen Sondergebieten „Sport- und Mehrzweckhalle“.

Darüber hinaus werden für die gewerbliche Baufläche die in der bisherigen Planfassung formulierten Vorgaben über die überbaubaren Flächen punktuell ergänzt.

Die im Zufahrtsbereich zum „Gewerbegebiet“ liegenden Flurstücke Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 sind, obwohl sie über die „Sportplatzstraße“ erschlossen sind, bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ enthalten und gelten somit als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB.

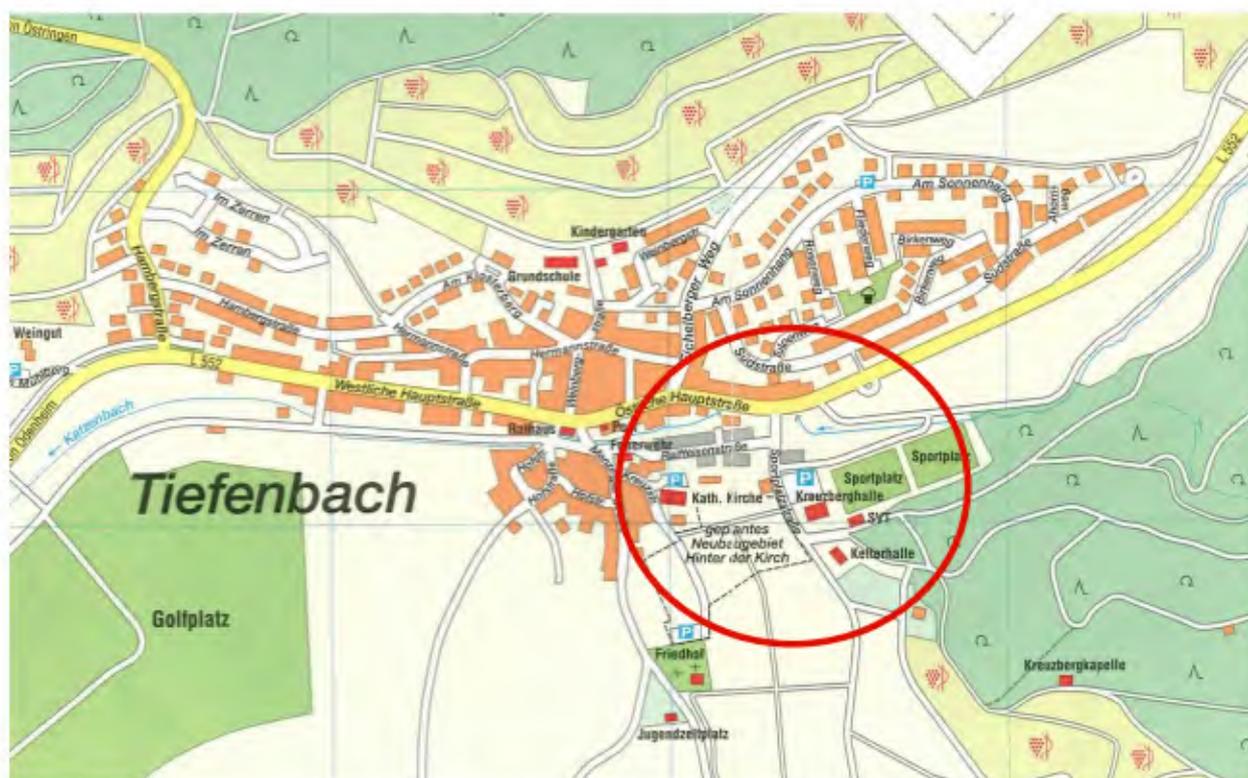
Durch die Erweiterung des Plangebietes und die Formulierung planungsrechtlicher Vorgaben sollen diese Flächen zukünftig ebenfalls baulich nutzbar sein und das bestehende „Gewerbegebiet“ arrondieren.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umschreibt den süd-östlichen Teil des Ortsteiles Tiefenbach.

Nach Aufgabe der Bahntrasse ist es geprägt von der gewerblichen Tätigkeit eines hier ansässigen holzverarbeitenden Betriebes.

Darüber hinaus sind die „Kreuzberghalle“ sowie die „Kelterhalle“ Inhalte des Geltungsbereiches. Sie bilden, gemeinsamen mit den angrenzenden Sportplätzen, einen Schwerpunkt der kommunalen Freizeit-Einrichtungen im Ortsteil Tiefenbach.



III. Rechtliche Grundlagen

Die „Art der baulichen Nutzung“ erfährt gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand keine Änderung.

Die in den Bebauungsplan ergänzend aufgenommenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. S. 55), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die in der beiliegenden Planunterlage farblich herausgearbeiteten Bestandteile bzw. Festsetzungen.

Alle weiteren, nachfolgend nicht genannten zeichnerischen sowie die Schriftlichen Festsetzungen behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

1. Festsetzung der überbaubaren Flächen

- a) Auf dem Flurstück Nr. 8260 wird die überbaubare Fläche dahingehend geändert, dass die bestehende Winzerhalle innerhalb des „Baufenster“ liegt und damit zukünftig auch ein Planungsrecht für ggf. einmal in Frage kommende An- und Umbauten vorhanden ist.

Die bisher als „überbaubar“ ausgewiesene Fläche ist mit Obstbäumen bestanden. Durch diese Verlagerung wird der beabsichtigte Schutz dieses Baumbestandes signalisiert.

- b) Auf dem Flurstück Nr. 9150 (Sport- und Mehrzweckhalle) wird die überbaubare Fläche in westliche Richtung erweitert.

Darüber hinaus wird im Bereich eines vorhandenen Garagen- und Nebengebäudes ein weiteres „Baufenster“ ausgewiesen.

- c) Die gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der „Raiffeisenstraße“ weisen im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise keine überbaubaren Flächen aus. Damit entspricht das geltende Planungsrecht nicht den im Baugesetzbuch genannten Mindestanforderungen an einen Bebauungsplan.

Mit der Ergänzung der Baugrenzen soll auch hinsichtlich der als „überbaubar“ geltenden Flächen ein verbindliches Planungsrecht für die Grundstückseigentümer bzw. -nutzer formuliert werden.

- d) Auf dem Flurstück Nr. 9128 wird die überbaubare Fläche in Richtung Norden geringfügig erweitert (Mindestabstand zum Flurstück Nr. 9127 nunmehr 2,50 m).

Neben den genannten Ergänzungen der überbaubaren Flächen wird im zeichnerischen Teil eine nachvollziehbare Vermaßung der Baugrenzen vorgenommen.

2. Parkierungsfläche im „Sondergebiet“

Im ausgewiesenen Sondergebiet „Sport- und Mehrzweckhalle“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die für diesen Zweck vorgesehenen Parkierungsflächen verbindlich fest. Diese wurden zwischenzeitlich zwar auf dieser Fläche, jedoch mit einer hiervon abweichenden Struktur realisiert.

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung soll diese Festsetzung aufgegeben werden.

Die für die Sondernutzung erforderlichen PKW-Stellplätze sind bei baulichen Veränderungen auf der Grundlage der Stellplatzverordnung nachzuweisen und zu realisieren. Ihre Anordnung kann auf dem Grundstück zukünftig frei gewählt werden.

3. Erweiterte Nutzungs-Möglichkeiten für eine gewerbliche Baufläche

Die östliche Fläche des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare „gewerbliche Baufläche“ mit dem Nutzungszweck „Holzlagerplatz“ versehen. Dieser konkrete Nutzungszweck für diese Freifläche wird in der Bebauungsplan-Änderung aufgehoben, so dass hier zukünftig auch anderweitige Güter gelagert oder abgestellt werden dürfen.

4. Einschränkungen hinsichtlich der zukünftig zulässigen Nutzungen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten bzw. im ausgewiesenen Mischgebiet

4.1. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für die Bauflächen, für die sich die „Art der baulichen Nutzungen“ gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht verändert, findet nach wie vor die „BauNutzungsverordnung 1977“ Anwendung.

Vergnügungsstätten fallen, da diese in der „BauNVO 1977“ nicht separat genannt sind, unter den Begriff „Gewerbebetrieb“ und sind somit nach dem bisherigen Planungsrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ zulässig. Durch die Aufnahme der Ziffer 2.1.1 in die „Schriftliche Festsetzungen“ soll diese Art der Nutzung im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Stadt Östringen begründet diesen Ausschluss mit der besonderen Struktur des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nähe zu den wesentlichen kommunalen Freizeiteinrichtungen und der Kirche. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten beabsichtigt die Stadt Östringen, das Entstehen von Vergnügungsstätten im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Blick auf die Gesamtstadt zu steuern. Sie werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ ausgeschlossen, um einer städtebaulichen Negativwirkung entgegenzuwirken.

Das Plangebiet ist derzeit stark geprägt von einem holzverarbeitenden Betrieb. Es wird mittel- und langfristig eine erweiterte Vielfalt der gewerblichen Tätigkeiten an diesem Standort angestrebt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und die damit möglicherweise einhergehende Lärmbelästigung bzw. anderweitige Beeinträchtigungen würden diesen Bestrebungen deutlich zuwiderlaufen und hätten erhebliche Auswirkungen auf die hier entstehende Nutzungsstruktur. Die Stadt Östringen schließt somit aufgrund der oben formulierten Zielsetzung, aber auch zur Vermeidung von Verkehrsproblemen im Gewerbegebiet „Alter Bahnhof“, Vergnügungsstätten grundsätzlich aus. Dieses gilt auch für das als „Mischgebiet“ ausgewiesene Eckgrundstück an der östlichen „Hauptstraße“.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass auf dem Gebiet der Stadt Östringen, unter städtebaulichen Aspekten, wesentlich geeignetere Standorte für die Errichtung von Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen.

4.2. Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung

Im Jahr 2012 hat die Stadt Östringen, in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch II“, den Grundsatzbeschluss gefasst, in allen Gewerbegebieten der Stadt die zulässige Wohnnutzung zwar zu ermöglichen, diese jedoch in einem Maße einzuschränken, dass der eigentliche Gebietscharakter dauerhaft gewahrt wird und Konfliktsituationen vermieden werden. Diese Zielsetzung wird nunmehr auch auf das Gewerbegebiet „Alter Bahnhof“ im Stadtteil Tiefenbach übertragen.

Die gewerbliche Baufläche wird derzeit von einem Holzverarbeitenden Betrieb genutzt. Es ist der erklärte Wille der Stadt Östringen, dass sich um diesen Betrieb herum eher kleinstrukturierte, mittelständige Betriebe ansiedeln, die in der Regel weitestgehend auch von den Eigentümern geführt werden. Um an diesem Standort letztendlich einem Ungleichgewicht zwischen der gewerblichen Tätigkeit und einer Wohnnutzung entgegenzuwirken, wird in den Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ eine Beschränkung der zulässigen Wohnungen auf eine Größe von maximal 200 m² je Gewerbebetrieb aufgenommen. Diese Größe entspricht auch dem überwiegenden Teil der Wohnnutzung in anderen, ähnlich strukturierten Gewerbegebieten und stellt, nach Überzeugung der Stadt Östringen, eine Obergrenze dar, die Gewähr dafür ist, dass der eigentliche Zweck des Gebietes nicht in Frage gestellt wird.

Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen dem Schutzanspruch der gewerblichen Nutzung gegenüber dem Wohnen (Wahrung des Gebietscharakters) einerseits und dem berechtigten Interesse der Gewerbetreibenden andererseits, zum Schutz und zur Kontrolle des Betriebes bzw. der Betriebsabläufe, unmittelbar am Standort des Gewerbebetriebes eine Wohnnutzung auszuüben.

Mit der einschränkenden Festsetzung, eine Wohnnutzung nur dann zuzulassen, wenn sie auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück praktiziert wird, will die Stadt Östringen ihre Planungsabsicht unterstreichen, das Wohnen nur in unmittelbarer Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zuzulassen. Grundstücksteilungen mit dem Ziel, diese ausschließlich für das Wohnen zu nutzen, stehen im Widerspruch zu der Zielsetzung der Stadt Östringen.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Östringen eine mögliche Wohnnutzung als Zugeständnis an einen Personenkreis ansieht, für den es aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist, an ihrem gewerblichen Standort stets präsent zu sein. An diesem Grundsatz soll auch weiterhin festgehalten werden.

Die Stadt Östringen legt zur Sicherung des Gebietscharakters und ihrer Planungsabsicht Wert darauf, dass die baurechtliche Genehmigung einer gewerblichen Nutzung allein nicht ausreicht, um eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet „Alter Bahnhof“ zu praktizieren. Zur Bekräftigung der als „zwingend erforderlich“ angesehenen Verbindung zwischen Wohnen und Gewerbe wird, auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB, die Festsetzung in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Ziel der ergänzten Festsetzung hinsichtlich einer zulässigen Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist es, den Standort für das örtliche Gewerbe im Ortsteil Tiefenbach zu sichern und mögliche Immissionskonflikte auszuschließen bzw. zu minimieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Angebot an gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Tiefenbach sehr begrenzt ist und die zur Verfügung stehenden Flächen auch weiterhin der gewerblichen Tätigkeit vorbehalten sein sollen.

Auf dem Flurstück Nr. 9167 befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine genehmigte Wohnnutzung, die der Formulierung der nun vorgenommenen Bebauungsplan-Änderung widerspricht. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO wird für diese Grundstücke eine „Bestandsfestsetzung“ formuliert, nach der, bei einem Verlust durch Feuer oder Einsturz, ein Wiederaufbau in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird.

5. Erweiterung des Geltungsbereiches

Die Flurstücke Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127, werden derzeit als Garten- und Freizeit-Grundstücke genutzt und liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“. Durch ihre Einbeziehung in das Plangebiet sollen sie einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über die „Sportplatzstraße“.

Demgegenüber besteht aufgrund vorgelagerter öffentlicher PKW-Stellplätze und einer ausgestalteten Grünfläche keine direkte Anbindungs-Möglichkeit von der „Hauptstraße“ aus.

In Anlehnung an die Struktur der „Hauptstraße“ wird der nördliche Teil der neu aufgenommenen Bauflächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, die südliche Teilfläche soll, analog der angrenzenden Grundstücke, gewerblich genutzt werden.

Die Planung sieht vor, zum angrenzenden „Katzenbach“ hin, einen 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten und diesen, auf der Grundlage des parallel erarbeiteten Grünordnungsplanes, auszugestalten. Zu diesem Zweck wird ein entsprechend ausformuliertes „Pflanzgebot“ Inhalt des verbindlichen Planungsrechtes.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen für den erweiterten Geltungsbereich an den rechtskräftigen Vorgaben des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ aus dem Jahr 1981.

Die Bebauung im ausgewiesenen „Mischgebiet“ wird zukünftig das Erscheinungsbild der „Hauptstraße“ prägen. Es wäre aus diesem Grunde auch städtebaulich wünschenswert, wenn hier eine ortsgerechte Gebäudekubatur entstehen würde. Der Bebauungsplan beschränkt auf diesem Grundstück daher die zulässige Traufhöhe und lässt, anders als im angrenzenden „Gewerbegebiet“, eine Dachneigung von bis 45° zu.

Auf den im Zuge der Planaufstellung erarbeiteten Gestaltungsvorschlag (Seite 6 dieser Begründung), wird ergänzend verwiesen.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist zweigeteilt und bewertet aus der Sicht des Landschafts- und Naturschutzes zum einen die geänderten Texturpunkte des Bebauungsplanes und zum anderen die geplante Erweiterung der gewerblich bzw. als „Mischgebiet“ zu nutzenden Bauflächen.

Für die neu in das Plangebiet aufgenommenen Bauflächen mit einer Größe von ca. 1.730 m² wird im Umweltbericht der zu erwartende Eingriff in die einzelnen Schutzgüter ermittelt und, hierauf abgestimmt, ein Ausgleichs-Konzept erarbeitet. Dieses wird zu einem festen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auf die Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Maßnahmen (§ 5 der „Schriftliche Festsetzungen“) wird verwiesen.

Alle weiteren Änderungen des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ haben gemäß der Betrachtung im Umweltbericht keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

VI. Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes

Der Bebauungsplan weist generell einen einzuhaltenden Mindestabstand zwischen dem an das Plangebiet angrenzenden „Katzbach“ und der als „überbaubar“ ausgewiesenen Fläche von 5,00 m auf. Dieser ist gemäß dem § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung. Darüber hinaus wurde diese Abstandsfläche im neu überplanten Bereich mit einem „Pflanzgebot“ belegt, welches vorsieht, hier die den Wasserzug begleitende Vegetation mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Diese Maßnahme gilt der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers.

Nach dem vorliegenden Entwurf der Hochwassergefahrenkarten des Landes liegt ein kleiner Teil des nördlichen Plangebietes in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bei einem Extremhochwasser des „Katzbach“. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung und -Ergänzung hinsichtlich der genannten Karten noch kein abschließender Planungsstand erreicht wurde.

Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, 18.06.2013;

ergänzt : 20.01.2014, 17.03.2014, 17.11.2014, 24.02.2015, 21.04.2015 – GI/Ru

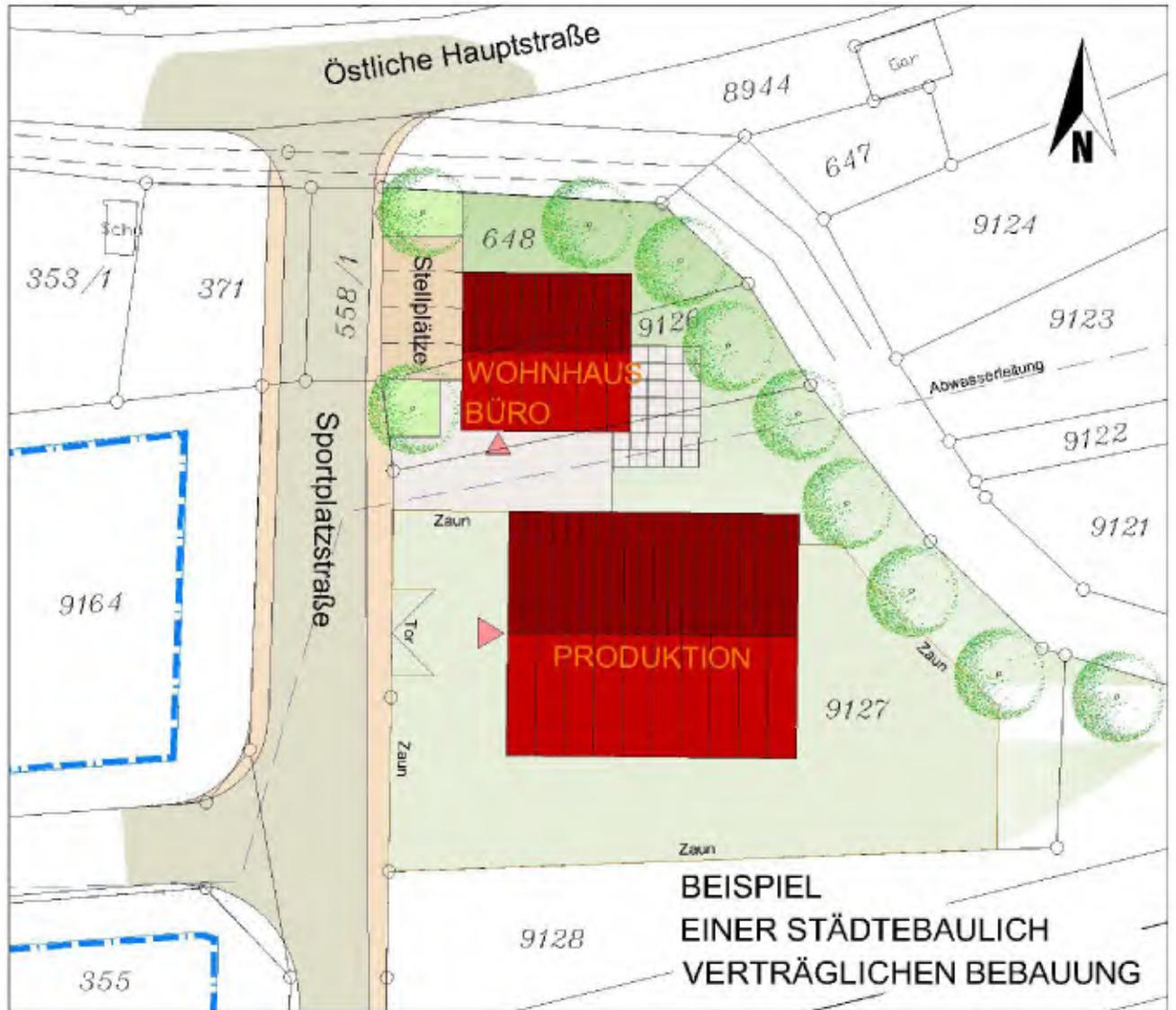
STERNEMANN
UND GLUP 

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

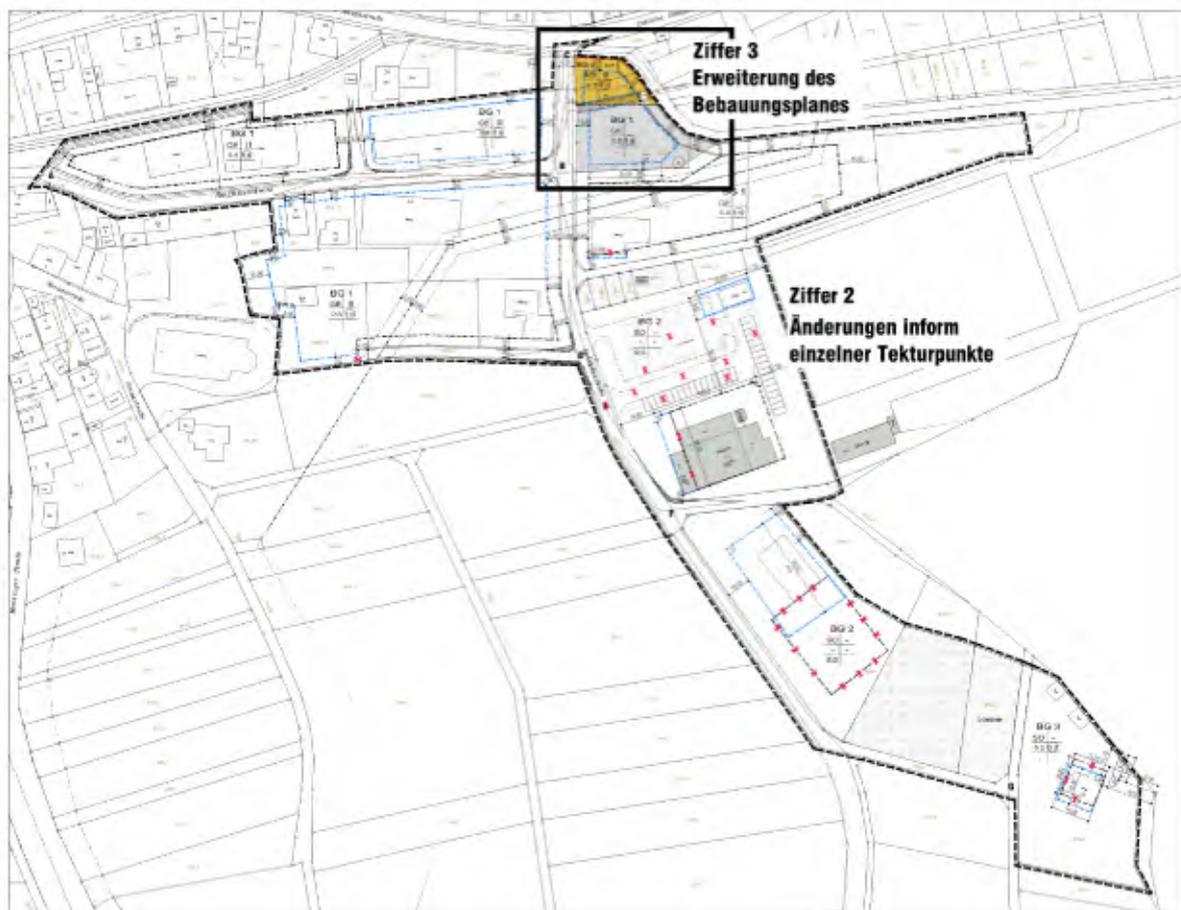


Stadt 76884 Östringen



Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung, Stadtteil Tiefenbach



Aufgestellt : Sinsheim, 18.06.2013; ergänzt : 20.01.2014, 07.11.2014 – 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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Bebauungsplan-Änderung	4-5
2.1. Auswirkungen der einzelnen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes	6-7
2.2. Zusammenfassung	8
3. Bebauungsplan-Erweiterung	
3.1. Beschreibung der Prüfmethode	9
3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	10
3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei einer Durchführung der Planung	
3.3.1 Schutzgut „Wasser“	10
3.3.2 Schutzgut „Klima, Luft“	10-11
3.3.3 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	11-14
3.3.4 Schutzgut „Landschaftsbild“	14
3.3.5 Schutzgut „Mensch“	14
3.3.6 Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	14
3.4. Grünordnerische Festsetzungen „Pflanzgebot“	15
3.5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut „Boden“	16-18
3.6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	19-21
3.7. Zusammenstellung des Kompensations-Bedarfes und der vorgesehenen externen Kompensations-Maßnahmen bei den Schutzgütern „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“	21-23
3.8. Zusammenfassung	24
4. Geprüfte, anderweitige Lösungs-Möglichkeiten	24
5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	24
▪ Anlage 1 Übersichtslageplan	
▪ Anlage 2 Bestandsplan M. 1:350	
▪ Anlage 3 Maßnahmenplan M. 1:350	

1. Einleitung

Die Stadt Östringen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, aufgestellt im Jahr 1981, punktuell zu ändern und im Norden um die Flurstücke Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 zu erweitern.

Es wird das „Regelverfahren“ gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches gewählt. Somit ist dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Ziffer 2 ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im bisherigen Plangebiet die festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ sowie das „Maß der baulichen Nutzung“ keine Änderungen erfahren.

Demgegenüber ist durch die Erweiterung des Geltungsbereiches für die o. g. Flurstücke zukünftig eine bauliche Nutzung möglich, die verbunden ist mit Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter.

Der Umweltbericht hinterfragt unter der Ziffer 2., ob die Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und damit auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben werden.

Unter der Ziffer 3. werden die Auswirkungen der Plangebiets-Erweiterung systematisch nach den einzelnen Schutzgütern in Form von Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzen aufgezeigt.

2. Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ der Stadt Östringen wurde am 21.12.1981 genehmigt und im Anschluss hieran in Kraft gesetzt. Das Plangebiet ist heute weitestgehend bebaut.

Die nachfolgende Betrachtung stellt für das Bestandsgebiet einen Vergleich zwischen dem bisherigen Planungsrecht und dem zukünftigen dar und hinterfragt, ob sich hierdurch ggf. negative Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter einstellen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist einen Teil des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO aus. Diese Flächen sind überwiegend bebaut und werden seit Jahrzehnten durch einen hier ansässigen Sägereibetrieb genutzt.

Die Sondergebiete „BG2“ und „BG3“ geben ebenfalls den derzeit vorhandenen baulichen Bestand wieder. Hier befinden sich im Plangebiet die „Kreuzberghalle“ sowie die Gebäude- und Freiflächen der „Kelterhalle“. Das im Süd-Westen zu Wohnzwecken genutzte Gebäude ist Bestandteil des Sondergebietes „Jagd- und Wochenendhaus“.

Sondergebiet „Sport-, Mehrzweck- und Lagerhalle“ hier : Bereich der „Kelterhalle“



**Sondergebiet „Sport-, Mehrzweck- und Lagerhalle“
hier : Bereich der „Kreuzberghalle“**



vorhandenes „Gewerbegebiet“



2.1. Auswirkungen der einzelnen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich weitestgehend auf die Modifizierung der Ausweisung der „überbaubare Flächen“.

Da das „Maß der baulichen Nutzung“ im Plangebiet keine Änderung erfährt, haben diese Tekturpunkte auch keine Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ sowie „Klima und Luft“.

Der Umfang zulässiger Versiegelungen ändert sich durch das Verfahren nicht. Im Detail wird lediglich der Standort einer möglichen Bebauung punktuell verändert.

Im Einzelnen sind die Inhalte der Bebauungsplan-Änderung wie folgt zu beurteilen :

a) Auf dem Flurstück Nr. 8260

wird die überbaubare Fläche geändert, so dass die bestehende „Winzerhalle“ innerhalb des „Bau-fenster“ liegt. Die damit möglichen An- und Erweiterungsbauten werden damit zukünftig weitestgehend auf Flächen stattfinden, die bereits heute versiegelt sind bzw. eine Vorbelastung aufweisen. Demgegenüber befindet sich auf Teilen der bisher als „überbaubar“ ausgewiesenen Fläche ein wertvoller Baumbestand auf extensiv gepflegtem Grünland. Diese Bereiche bleiben damit nach wie vor Bestandteile des „Sondergebiet“, stehen zukünftig jedoch nicht mehr für eine Bebauung gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO zur Verfügung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass hinsichtlich des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ die Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich zu einer deutlichen Minimierung möglicher Eingriffe führen wird.

**„Kelterhalle“
sowie die südlich hieran angrenzenden,
zukünftig nicht mehr überbaubaren Flächen**



b) Auf dem Flurstück Nr. 9150 (Sport- und Mehrzweckhalle – „Kreuzberghalle“)

wird die überbaubare Fläche in westliche Richtung erweitert.

Darüber hinaus wird im Bereich der vorhandenen Garagen und Nebengebäude ein weiteres Baufenster ausgewiesen.

Die Flächen einer möglichen baulichen Erweiterung sind bereits im Bestand teilversiegelt bzw. werden intensiv genutzt oder gärtnerisch gepflegt.

Eine Überbauung dieser Teilflächen hat keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ bzw. auf das Schutzgut „Landschaftsbild“.

Die Erweiterung der Sport- und Mehrzweckhalle wird der Bevölkerung von Tiefenbach für sportliche bzw. gesellschaftliche Aktivitäten dienen. Sie wertet damit die Wohn- und Lebensqualität im Ortsteil auf, ohne hierbei Konfliktpotentiale hervorzurufen.

Somit hat die Maßnahme insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

c) Für die gewerblichen Bauflächen

setzt der Bebauungsplan zukünftig die überbaubaren Flächen verbindlich fest. Diese Vorgaben orientieren sich an der seit Jahrzehnten hier vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die Ausweisung von Baugrenzen fehlte auf diesen Grundstücken bisher gänzlich. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB getroffen.

Aus dieser Rechtslage kann geschlussfolgert werden, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine, über die jetzige Genehmigungsfähigkeit hinausgehende bauliche Entwicklung möglich sein wird.

Die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Parkieranlage im Sondergebiet „Kreuzberghalle“ ist zukünftig nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Standorte und Ausgestaltung der erforderlichen Stellplätze dürfen zukünftig auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Die Ergänzung der überbaubaren Fläche dient somit ausschließlich der Rechtssicherheit und hat keinerlei Auswirkungen auf die einzelnen, zu hinterfragenden Schutzgüter des „Landschafts- und Naturschutz“.

2.2. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ der Stadt Östringen keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und damit auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben wird.

Im Sondergebiet „BG2“ (vorhandene „Kelterhalle“) wird die „überbaubare“ Fläche in einen derzeit baulich genutzten Bereich verlagert.

Im Gegenzug werden sensible Flächen zukünftig gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als „nicht überbaubar“ ausgewiesen.

3. Bebauungsplan-Erweiterung

Die Stadt Östringen beabsichtigt, im Norden des Plangebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ um eine Fläche von ca. 0,17 ha zu erweitern und auf den Flurstücken Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 zukünftig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Erweiterungsbereich weist folgende Festsetzungen auf :

- Größe der Plangebiets-Erweiterung 1.728 m²
- Ausweisung als „Mischgebiet“ bzw. „Gewerbegebiet“
- festgesetzte Grundflächenzahl 0,5 bzw. 0,8
- Ausweisung eines von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifens und Bepflanzung dieser Fläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern

3.1. Beschreibung der Prüfmethode

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung der nachfolgenden Betrachtung beschränkt sich auf die Flächen der Plangebiets-Erweiterung. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern verbal abgehandelt :

- Bestandsaufnahme und -bewertung
- Auswirkungen
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ orientiert sich an der „Ökokonto-Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen“.

Die Eingriffs-Bewertung für das Schutzgut „Boden“ erfolgt anhand der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ sowie der „Ökokonto-Verordnung – ÖKVO“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr vom 19.12.2010.

Bei den Schutzgütern „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird eine verbale Argumentation geführt.

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen :

- Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere und auf das Landschaftsbild ungünstig aus.
- Beseitigung von Vegetationsstrukturen haben vor allem auf das Schutzgut „Pflanzen und Tier“ sowie auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ungünstige Auswirkungen.

Durch die Umsetzung der Planung sind baubedinge Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum).

Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Anwohnern, Kunden und Besuchern sowie durch die Zulieferer ist, als betriebsbedingter Wirkfaktor, eine gewisse Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten.

3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei einer Durchführung der Planung

3.3.1 Schutzgut „Wasser“

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Parzellen grenzen unmittelbar an den „Katzbach“ an. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebiet.

Für die Grundwasserneubildung hat der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aufgrund seiner Geologie, aber auch der nur geringen Größe, keine wesentliche Bedeutung. Eine Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Grundwasser“.

Es ist jedoch mit einer gewissen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da durch eine bauliche Nutzung der Planung Flächen versiegelt werden und das anfallende Niederschlagswasser damit nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann.

3.3.2 Schutzgut „Klima, Luft“

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „topographisch eben“ zu bezeichnen und grenzt an drei Seiten (im Norden, Westen und Süden) unmittelbar an baulich genutzte Flächen an. Die untersuchten Flächen werden derzeit gärtnerisch bzw. als intensiv gepflegtes Grünland genutzt.

Aufgrund ihrer Lage, aber auch der nur geringen Größe besitzt die Fläche lediglich eine „geringe“ Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum.

Es kann festgestellt werden, dass die 1.728 m² große Fläche lediglich eine „geringe bis allgemeine“ Bedeutung für das Siedlungsklima von Tiefenbach hat. Dieses ist damit kaum empfindlich gegenüber einer Umsetzung des Planungsansatzes.

Auswirkungen

Das ursprüngliche Kleinklima der Grünlandfläche ändert sich durch die zukünftige gewerbliche Bebauung stark. Die dann bebaute Fläche kann zukünftig nicht mehr zur Entstehung von Kalt- und Frischluft beitragen. Durch eine Bebauung der bisherigen Freifläche verschlechtert sich die Durchlüftungssituation der direkt angrenzenden bebauten Bereiche.

Insgesamt sind jedoch „keine erheblichen“ Auswirkungen für das Siedlungsklima von Tiefenbach zu erwarten.

3.3.3 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Tiefenbach.

Die Grundstücke werden derzeit bis unmittelbar an die Böschungsoberkante des angrenzenden Baches gärtnerisch bzw. als Freizeitgrundstück intensiv genutzt.

Vorhandene Stützmauern bzw. Einfriedigungen liegen innerhalb des „5,00 m-Abstandes“ zum Bachlauf.



Auf dem Freizeitgrundstück Flurstück Nr. 9127 befinden sich einzelne Nebengebäude, wie Unterstände, eine Gartenlaube, aber auch ein Swimmingpool.



Auf der Fläche selbst sind, bis auf einen Einzelbaum, keine Bäume, Sträucher bzw. Hecken vorhanden. Der erhaltenswerte Baum steht im Eckbereich des genannten Flurstückes. Diese Fläche ist bereits Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes wird angeregt.

Die auf der Erweiterungsfläche vorkommenden Biotoptypen sind wie folgt einzustufen :

- Stufe II (gering)
Garten, Zierrasen, Grünfläche
- Stufe I (sehr gering)
versiegelte bzw. bebaute Flächen

Auf den beiliegenden Bestandsplan wird ergänzend verwiesen.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine artenreichen Wiesen- bzw. Gehölzbestände in Anspruch genommen bzw. zerstört.

Artenschutz, Fauna – Übersichtsbegehung

Im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes wurde im Oktober 2013 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Arten oder naturschutzfachlich relevante Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten :

- **wirbellose Tiere – holzbewohnende Käfer**

Das Vorkommen holzbewohnender Käfer streng geschützter Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) ist aufgrund des Alters des vorhandenen Einzelbaumes im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen.

- **Reptilien**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen kann ein Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten auf den Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 648 und Nr. 9126 reichen die Begrenzungsmauern der Gärten bis unmittelbar an die Grenze des Plangebietes und lassen, insbesondere auch aufgrund der intensiven Gartennutzung, das Vorhandensein von Populationen von Zauneidechsen, Schlingnattern und Äskulapnattern als „unwahrscheinlich“ erscheinen.

Gleiches gilt für das Flurstück Nr. 9127, welches sich als intensiv genutzte Zierrasenfläche darstellt. Es wurden keine Hinweise auf Reptilien auf den Flächen des erweiterten Geltungsbereiches gefunden.

- **Brutvögel**

Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinien sind alle heimischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG besonders geschützt. Das Untersuchungsgebiet kommt aufgrund fehlender Baum- und Heckenstrukturen nur bedingt für diverse Brutvogelarten in Betracht.

Zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche, die als „weit verbreitete“ und als „nicht gefährdete“ Vogelarten zu bezeichnen sind.

- **Fledermäuse**

Das Vorkommen streng geschützter Fledermausarten kommt aufgrund fehlender Baumhöhlen und anderweitiger Strukturen nicht in Betracht.

Die neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen Flächen eignen sich, in Verbindung mit angrenzenden Freiflächen, für Fledermäuse als Jagdrevier.

Zusammenfassung

Unter der Voraussetzung, dass der auf dem Flurstück Nr. 9127 vorhandene Einzelbaum erhalten werden kann, können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden. Der Baum ist im Zuge der Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich unter Schutz zu stellen. Entlang des Bachlaufes ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen auszubilden.

Verbotstatbestände (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden, unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, durch die Erweiterung der Baufläche nicht ausgelöst.

3.3.4 Schutzgut „Landschaftsbild“

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar angrenzend an das bestehende „Gewerbegebiet“ im Ortsteil Tiefenbach an.

Das Plangebiet besitzt somit, aufgrund seiner Vorbelastung, aber auch der topographischen Situation, nur eine „geringe“ bis „mittlere“ Bedeutung für das Schutzgut „Landschaftsbild“.

Durch eine Bebauung der Flächen kann die städtebauliche Eingangssituation von Tiefenbach positiv ausgestaltet und das angrenzende „Gewerbegebiet“, von der „Hauptstraße“ aus, abgedeckt werden.

Bei einer entsprechenden Gestaltung (ortsbildgerechte Bebauung an der „Hauptstraße“) kann eine weithin sichtbare negative Auswirkung auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ vermieden werden. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber einer Bebauung ist als „gering“ zu bezeichnen, jedoch besitzt die Fläche städtebaulich für den östlichen Ortseingang von Tiefenbach eine höhere Bedeutung.

3.3.5 Schutzgut „Mensch“

Durch die Erweiterung des Plangebietes kann sich das Verkehrsaufkommen in der „Sportplatzstraße“ geringfügig erhöhen, dies jedoch wird, aufgrund der hierüber erschlossenen angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowie der kommunalen Freizeiteinrichtungen, nicht von merklicher Relevanz sein.

3.3.6 Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Auf den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen sind keine Kulturgüter bekannt.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch eine ergänzende Bebauung keine störenden Einflüsse auf Kultur- und Sachgüter entstehen werden.

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgütern zu erwarten.

3.4. Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzgebot (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Zwischen dem Gewässer und der Bebauung ist eine gemischte Baum- und Strauchreihe auf einem Grünstreifen gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen.

Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen.

Zu pflanzen sind Bäume (Mindeststammumfang 14/16 cm) im Abstand von 10-12 m, in Anlehnung an die Darstellung im Maßnahmenplan, sowie zusätzlich Sträucher im Pflanzabstand von 3,00 m bis 4,00 m.

Vorhandene Betonmauern sind zu entfernen.

Artenverwendungsliste

Bäume

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Sträucher

Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

3.5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut „Boden“

Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich erfolgt anhand der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit ¹ sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokonto-Verordnung ².

Bei der Ermittlung der Wertstufe eines Bodens werden somit folgende Bodenfunktionen betrachtet :

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Mithilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklasse „0“ (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis „4“ (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Für die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse „4“ (sehr hoch) berücksichtigt.

Bewertungsklasse Funktionserfüllung :

- 0 = keine (versiegelte Flächen)
- 1 = gering
- 2 = mittel
- 3 = hoch
- 4 = sehr hoch

Für die Gesamtbewertung des Bodens werden folgende Fälle unterschieden :

- Erreicht die Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse „4“ (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe „4“ eingestuft.
- In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklasse für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt.
Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen.

¹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010)
„Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ – Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren

² Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010

Die Ökokonto-Verordnung von Baden-Württemberg ³ weist den errechneten Mittelwerten Ökopunkte zu :

Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
0 – 0 – 0	0	0
0 – 1 – 0	0,333	1,33
1 – 1 – 1	1	4
1 – 1 – 2	1,333	5,33
1 – 2 – 2	1,666	6,66
2 – 2 – 2	2	8
2 – 2 – 2,5	2,166	8,66
2 – 2 – 3	2,333	9,33
2 – 3 – 3	2,666	10,66
3 – 3 – 3	3	12
3 – 3 – 4	3,333	13,33
3 – 4 – 4	3,666	14,66
4 – 4 – 4	4	16

³

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010

Gegenüberstellung „Bestand“ und „Planung“

Bestands-Bewertung „Boden“					
Flächenart	Bewertungs- klasse für die Bodenfunktion	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Ökopunkte je m ²	Flächen- größe	Ökopunkte / Fläche
versiegelte Fläche	0 – 0 – 0	0,000	0,000	199 m ²	0
Garten / Grünfläche	1 – 1 – 1	1,000	4,000	1.529 m ²	6.116
Summe Ökopunkte					6.116
Summe Fläche				1.728 m²	

Bewertung „Boden“ nach Umsetzung der Planung					
Flächenart	Bewertungs- klasse für die Bodenfunktion	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Böden)	Ökopunkte je m ²	Flächen- größe	Ökopunkte / Fläche
versiegelte Fläche	0 – 0 – 0	0,000	0,000	1.363 m ²	0
Garten	1 – 1 – 1	1,000	4,000	105 m ²	420
Sandiger Lehmboden / Gewässerrand- Streifen	1 – 2 – 1	1,333	5,33	260 m ²	386
Summe Ökopunkte					1.806
Summe Fläche				1.728 m²	

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Differenz :

Planungsgebiet gesamt vor Eingriff	6.116 ÖP	(100,00 %)
<u>./.</u> Planungsgebiet gesamt nach Eingriff	<u>1.806 ÖP</u>	<u>(%)</u>
Kompensations-Defizit	4.310 ÖP	(%)

Für die Erweiterung der Bauflächen und Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ entsteht für die Bodenfunktionen ein rechnerisches Kompensations-Defizit von **4.310 ÖP**.

3.6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz⁴ herangezogen.

Das Bewertungs-Konzept besteht aus vier aufeinander aufbauenden Bewertungs-Modulen und erlaubt eine den jeweiligen Erfordernissen angemessene Bearbeitungstiefe. Im Mittelpunkt steht das Standard-Modul, welches auf einer 64-Punkte-Skala basiert und jedem Biotop-Typ einen Grundwert zuweist. Es ermöglicht eine differenzierte Biotop-Bewertung, wie sie unter anderem im Rahmen der Eingriffs-Reglung häufig notwendig ist. Ein daraus abgeleitetes Fein-Modul erlaubt die genaue Betrachtung von Biotop-Ausprägungen anhand vorgegebener Prüfmerkmale, die Zu- oder Abschläge vom Grundwert zulassen. Einsetzbar ist es beispielsweise, wenn höhere Anforderungen an die Bestands-Bewertung gestellt werden oder wenn qualitative Veränderungen ein und desselben Biotop-Typs zu bewerten sind.

Das Basis-Modell mit „5“ Wertstufen eignet sich dagegen insbesondere für einfache qualitative Vergleiche und aggregierte Darstellungen, etwa im Rahmen der Grobanalyse.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bewertung des Zustandes der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ vor und nach der Umsetzung der Planung.

⁴

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2006)
Bewertung der Biotop-Typen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensations-Bedarfes
in der Eingriffs-Regelung

Bestands-Bewertung „Pflanzen und Tiere“ (erweiterter Geltungsbereich)								
Biotop- typ-Nr.	Biotop- typ-Name	Fein- modul, Wert- spanne Bestand	Grund- erwerb	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zu- schlag/ Ab- schlag	anrechen- barer Biotop- Wert	Fläche m²	Öko- punkte
60.10	von Bauwerken bestanden Fläche	1	1	---	0	1	62	62
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	---	0	1	137	137
60.50	Rasen	4-8	6	---	0	4	1.115	6.690
60.60	Garten	6-12	6	---	0	6	414	2.484
Summe Ökopunkte Bestand								9.373
Summe Fläche Planungsgebiet							1.728	

Bewertung des voraussichtlichen Zustandes nach Umsetzung der Planung (erweiterter Geltungsbereich)								
Biotop- typ-Nr.	Biotop- typ-Name	Fein- modul, Wert- spanne Bestand	Grund- erwerb	ggf. Begründung Auf-/ Abschläge	Zu- schlag/ Ab- schlag	anrechen- barer Biotop- wert	Fläche m²	Öko- punkte
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (hier : Gewässer- randstreifen)	10-14- 16	14	---	0	14	260	3.640
60.10	von Bauwerken bestanden Fläche	1	1	---	0	1	1.225	1.225
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	---	0	1	138	138
60.50	kleine Grünfläche / Rasen	4-8	4	---	0	4	105	420
Summe Ökopunkte Planung								5.423
Summe Fläche Planungsgebiet							1.728	

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanz :

Biotopwertpunkte Bestand	9.373 ÖP (100,00 %)
<u>./.</u> Biotopwertpunkte Planung	<u>5.423 ÖP (57,90 %)</u>
Kompensations-Defizit	3.950 ÖP (42,10 %)

Die Biotop-Typen-Bewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung, unter Berücksichtigung der festgesetzten internen Minimierungs- und Kompensations-Maßnahmen, der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ zu etwa 57,9 % kompensiert wird.

Es verbleibt ein Defizit von 3.950 ÖP, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist.

3.7. Zusammenstellung des Kompensations-Bedarfes und der vorgesehenen externen Kompensations-Maßnahmen bei den Schutzgütern „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“

Nach Umsetzung der Planung, incl. der internen Kompensations-Maßnahmen, verbleibt beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ein rechnerisches Kompensations-Defizit von 3.950 ÖP.

Für das nach der Umsetzung der Planung verbleibende Defizit im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ (4.310 ÖP) sind schutzgutübergreifende Kompensations-Maßnahmen durchzuführen.

Demnach errechnet sich für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ nach Umsetzung der Planung folgender Kompensations-Bedarf :

Kompensations-Defizit „Pflanzen und Tiere“	3.950 ÖP
<u>Kompensations-Defizit „Boden“</u>	<u>4.310 ÖP</u>
Kompensations-Defizit gesamt	8.260 ÖP

Externe Kompensationen

1. Maßnahme im Gewinn „Schober“ in Tiefenbach

Zur Kompensation des Gesamt-Defizits wird als „Erstpflge“ auf dem Flurstück Nr. 9419 im Gewinn „Schober“ auf der Gemarkung Tiefenbach auf öffentlichen Flächen ein zusammenhängender Magerrasen durch Entbuschung geschaffen.

- Flurstück : Nr. 9419
- Fläche : 847 m²
- Eigentümer (zukünftig) : Stadt Östringen
- Biotop Bestand : Magerrasen basenreicher Standorte (36.50)
beeinträchtigt, da verbuscht
(WE : im Bestand 17)
- Biotop geplant : Magerrasen mit Orchideenbestand
(Bocksriemenzunge)
(WE : zukünftig 27)

Es handelt sich um ein Grundstück, auf dem sich ein durch starke Verbuschung beeinträchtigter Magerrasen mit vermutetem Orchideen-Bestand befindet. Zur ökologischen Aufwertung soll eine circa 508 m² große Teilfläche des Flurstückes im ersten Jahr flächig entbuscht werden. Danach ist diese Fläche so zu pflegen, dass ein Aufkommen der Gehölze verhindert wird und sich nach Möglichkeit ein Orchideen-Bestand entwickelt. Dieses ist im Detail wie folgt durchzuführen :

In den ersten drei Jahren nach der Entbuschung sind jährlich zwei Pflegedurchgänge durchzuführen :

- Im Juni/Juli die Stockausschläge mit Motorsense mit Mulcheraufsatz bzw., wenn die Stockausschläge großflächig sind, diese mit dem Mulcher zu entfernen. Das Schnittgut kann liegen bleiben. Der Mulcher sollte deshalb verwendet werden, um die Triebe maximal zu verletzen.
- Im August/September (je nachdem, wann der erste Pflegedurchgang war und wie viel nachgewachsen ist) wird die Fläche gemäht (nicht mit dem Mulcher, sondern mit dem Balkenmäher), und der Aufwuchs muss komplett abgeräumt werden.

In den weiteren Jahren dürften dann so gut wie keine Stockausschläge mehr nachwachsen.

Nun reicht ein Pflegedurchgang pro Jahr. Dieser kann ab Mitte August erfolgt. Für den Fall, dass doch keine Orchideen vorhanden sind, kann die Pflege schon ab Juli erfolgen.

In analoger Anwendung der Kostenerstattungsbetrags-Satzung der Stadt Östringen sind die Kosten der Dauerpflege für fünf Jahre beitragspflichtig und zu Lasten der durch die Bauleitplanung begünstigten Grundstückseigentümer zu tragen. Die weitere Dauerpflege geht zu Lasten der Stadt Östringen

2. Maßnahme im Gewinn „Rollinger“ in Eichelberg

- Flurstück : Nr. 701
- Fläche : 1.301 m²

Das Grundstück wurde im Zuge der Biotopvernetzungs-Maßnahme Eichelberg durch die Stadt Östringen erworben und mit einer Baumreihe aus Streuobstbäumen bepflanzt.

Die Maßnahme wurde bislang noch für keine Ausgleichs-Maßnahme angerechnet.

Es ist vorgesehen, diese dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt zugeordnete Maßnahme nunmehr als Ausgleich anzurechnen.

Der Untergrund ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen – der erste Durchgang nicht vor Mitte/Ende Juni (je später desto besser, da dann die Blütenpflanzen zum Ablühen kommen); der zweite je nach Aufwuchs entsprechend später.

Das Mähgut sollte abgetragen werden, kann aber auch um die Baumscheiben gemulcht werden. Im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. ist der Erziehungsschnitt der Obstbäume fachgerecht durchzuführen.

Diese Maßnahmen sind 10 Jahre lang durchzuführen.

Die beschriebenen Maßnahmen Nr. 1 und Nr. 2 dienen ausschließlich der baulichen Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“.

Durch diese Umsetzung wird der Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“ in vollem Umfang kompensiert.

Auf die Anlage Nr. 1 dieses Umweltberichtes wird verwiesen.

3.8. Zusammenfassung

Die einzelnen Tekturpunkte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ werden keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen, zu untersuchenden Schutzgüter haben.

Die Aufnahme der bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flurstücke Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbringt, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen (Ausweisung eines „Pflanzgebot“, Freihalten des Gewässerrandstreifens, Erhalt eines standortgerechten Einzelbaumes), ein Kompensations-Defizit bei den Schutzgütern „Boden“ sowie „Pflanzen und Tiere“, das außerhalb des Plangebietes, auf den Flurstücken Nr. 9419 (Gemarkung Tiefenbach), in Form einer Entbuschung eines Magerrasens sowie durch die Durchführung einer Biotopvernetzungsmaßnahme in Eichelberg ausgeglichen wird.

Die externe Maßnahme ist der Bebauung der genannten Flurstücke in vollem Umfang zuzuordnen.

4. Geprüfte, anderweitige Lösungs-Möglichkeiten

Für eine Erweiterung des Plangebietes „Alter Bahnhof“ stehen keine gleichwertigen Planungs-Alternativen zur Verfügung.

Für die Fläche spricht, dass diese bereits an eine vorhandene Straße angebunden ist und somit für eine öffentliche Erschließung kein darüber hinausgehender Flächenbedarf entstehen wird.

Der angrenzende Bachlauf bildet eine vorhandene natürliche, nicht zu überschreitende Grenze.

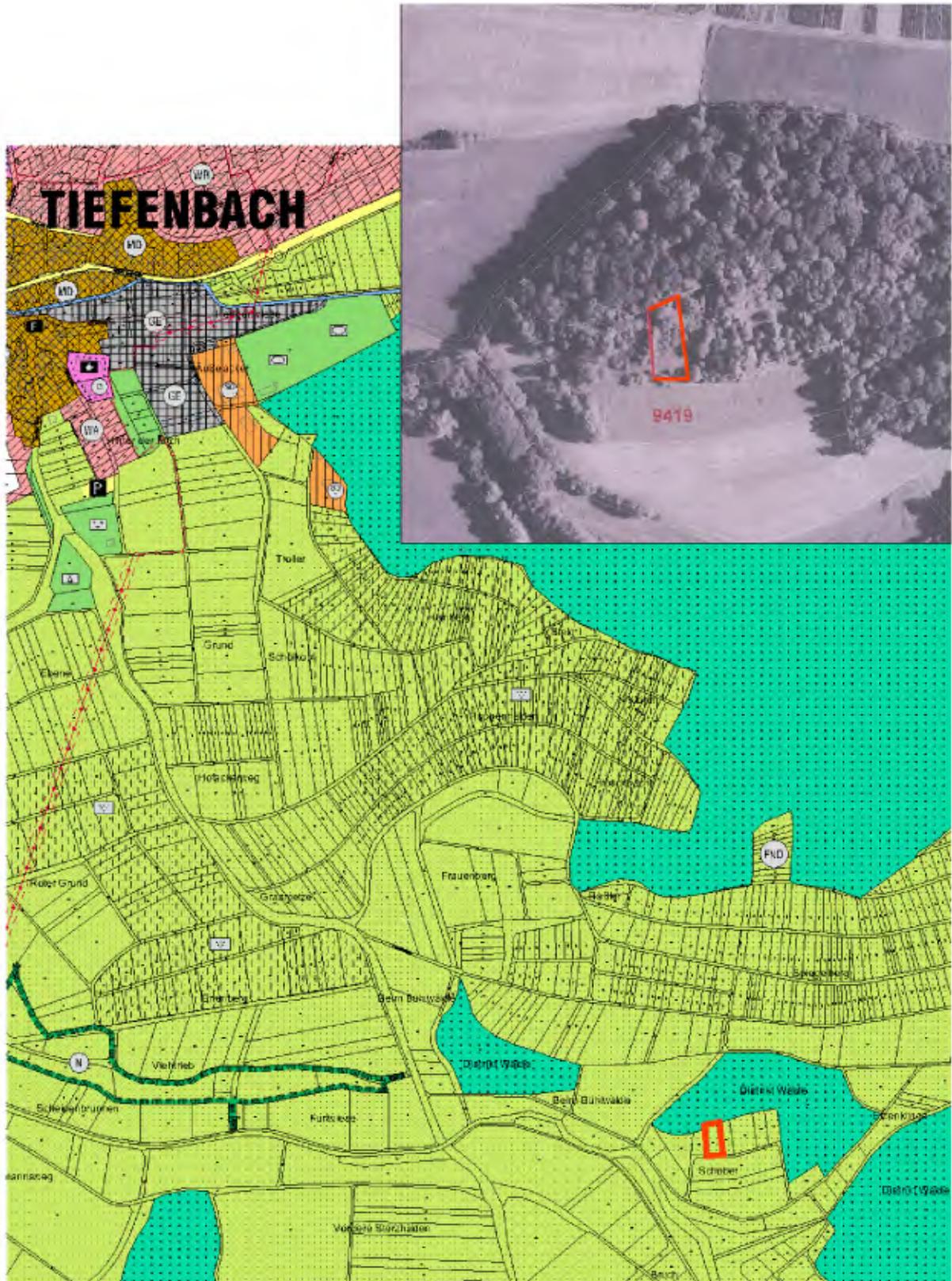
5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Folgende Überwachungs-Maßnahmen sind durchzuführen :

- Ein Jahr nach Bebauung der Flurstücke Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 :
Kontrolle der Maßnahmen-Umsetzung und der Anwuchs-Ergebnisse des „Pflanzgebot“ (Gewässerrandstreifen),
Einhaltung der „Pflanzbindungen“ (Einzelbaum auf dem Flurstück Nr. 9127)

- ... danach regelmäßige Kontrolle der internen und externen Ausgleichs-Maßnahmen in 2-3 jährlichen Abständen

Anlage 1

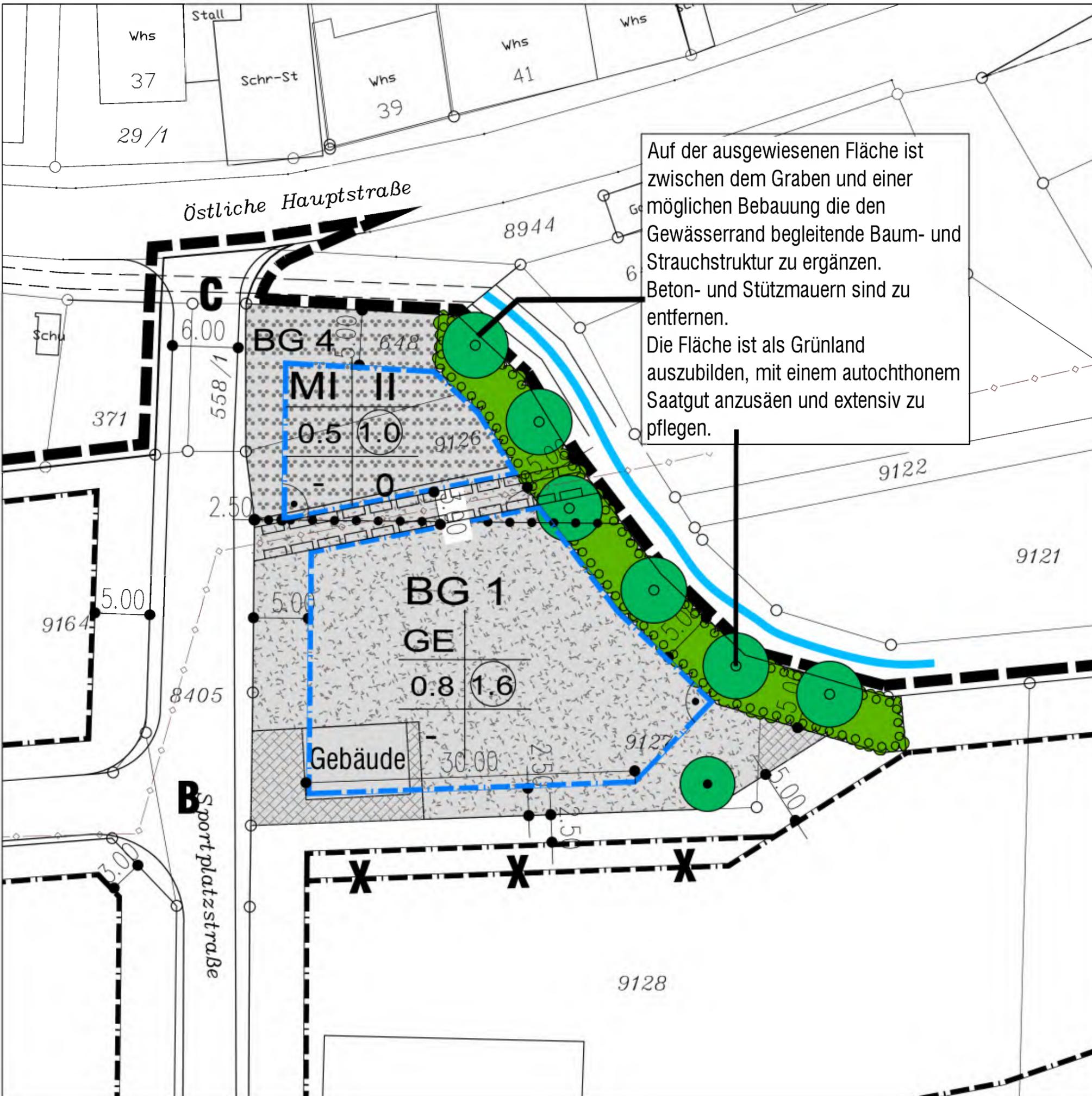




Legende

- Bestand**
-  Freizeitgrundstück mit Pool, Gartenhütte und Unterstand für Gartengeräte
 -  Nutzgarten
 -  befestigte Fläche
 -  im Zuge der Gebietserweiterung geplante Grenze des Geltungsbereiches
 -  Grenze des rechtskräftigen Geltungsbereiches

PROJEKT: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof" 1. Änderung/Erweiterung	AUFTRAGGEBER: Stadt Östringen
Anlage 2: Bestandsplan	Maßstab: 1 : 350
Datum: 02.09.2013	STERNEMANN UND GLUP <small> FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER ZWINGERGASSE 10 74899 SINSHEIM TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE </small> 



Auf der ausgewiesenen Fläche ist zwischen dem Graben und einer möglichen Bebauung die den Gewässerrand begleitende Baum- und Strauchstruktur zu ergänzen. Beton- und Stützmauern sind zu entfernen. Die Fläche ist als Grünland auszubilden, mit einem autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen.

Legende

- Bestand**
- Freizeitgrundstück
 - Nutzgarten
 - befestigte Fläche
 - Grenze des Geltungsbereichs
- Massnahmen**
- zukünftige Baufläche
 - Baugrenze
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

PROJEKT: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Alter Bahnhof" 1. Änderung/Erweiterung	AUFTRAGGEBER: Stadt Östringen
Anlage 3: Massnahmenplan	Maßstab: 1 : 350
Datum: 02.09.2013	STERNEMANN UND GLUP <small> FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER ZWINGERGASSE 19 74889 SINGHEIM TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE </small>



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Alter Bahnhof“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes lag ursprünglich in der geplanten Erweiterung der Sport- und Mehrzweckhalle der Stadt Östringen im Stadtteil Tiefenbach. Zu diesem Zweck war die Festsetzung der überbaubaren Fläche für dieses „Sondergebiet“ zu überarbeiten.

Darüber hinaus sollte das Planungsrecht punktuell ergänzt werden, um hierdurch die Inhalte des Bebauungsplanes an die Anforderungen des heutigen Planungsrechtes anzupassen.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Umfang der Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung erweitert.

So wurde eine durch die vorhandene Straße erschlossene, jedoch im Bebauungsplan bisher nicht enthaltene Teilfläche in das Plangebiet einbezogen und die zulässige Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine Wohnnutzung bzw. auf Vergnügungsstätten generell eingeschränkt.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Östringen hat parallel zur Änderung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Dieser beschäftigt sich thematisch mit den Tekturpunkten der Planänderung. Er kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass diese keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und damit auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben werden.

Demgegenüber erfordert die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 9126 und Nr. 9127 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Formulierung interner, aber auch externer Ausgleichs-Maßnahmen. So wird durch die Festsetzung eines „Pflanzgebot“ der Gewässerrandstreifen, entgegen der derzeitigen Nutzung (hier befinden sich Stützmauern und Zaunanlagen), zukünftig freigehalten von jeglicher Bebauung.

Zur vollständigen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ sieht die Konzeption die Durchführung externer Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 9419 der Gemarkung Tiefenbach sowie auf dem Flurstück Nr. 701 im Ortsteil Eichelberg vor. Der § 5 der „Schriftliche Festsetzungen“ ordnet diese Maßnahmen den Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes zu.

Auf dem Flurstück Nr. 9419 der Gemarkung Tiefenbach wird durch eine Entbuschung die Voraussetzung geschaffen, dass sich hier wieder ein Magerrasen mit einem Orchideen-Bestand entwickeln kann.

Im Ortsteil Eichelberg soll auf dem Flurstück Nr. 701 eine Baumreihe aus Streuobstbäumen angelegt werden.

Die Durchführung und die dauerhafte Pflege sind durch die formulierten Festsetzungen eng mit der Inanspruchnahme der neu ausgewiesenen gewerblichen bzw. gemischten Baufläche verbunden.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Die am Bebauungsplan-Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten den vorgesehenen Änderungen im Planungsrecht, aber auch der Erweiterung des Gewerbe- und Mischgebietes grundsätzlich zustimmen.

Begrüßt wurde die planungsrechtliche Vorgabe, den Gewässerrandstreifen am „Katzbach“ zukünftig freizuhalten von jeglicher Versiegelung und Bebauung.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe bestätigt die im Zuge des Planungsprozesses gefundene Übereinstimmung hinsichtlich der externen Ausgleichs-Maßnahmen. Die Stadt Östringen wird gebeten, in einer vertraglichen Vereinbarung mit den Eigentümern der Erweiterungsfläche des Gewerbe- und Mischgebietes, neben der „Erstanlage“, auch die dauerhafte Pflege einzubeziehen.

Das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe weist die Stadt Östringen auf die Notwendigkeit hin, den ausgesprochenen Ausschluss von Vergnügungsstätten mit städtebaulichen Argumenten zu begründen. In diesem Zusammenhang weist der Plangeber auf den Umstand hin, dass das „Gewerbegebiet“ sich derzeit im Umbruch befindet und, auch mit Blick auf die unmittelbare Ortsnähe, an diesem Standort Flächen für den gewerblichen Eigenbedarf des Ortsteiles zur Verfügung gestellt werden sollen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten ein Trading-Down-Effekt entsteht, welcher, nicht zuletzt auch aufgrund der engen Vernetzung mit der Ortsmitte sowie den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Nutzungen, erhebliche Auswirkungen auf das gesamte städtebauliche Gefüge des Ortsteiles Tiefenbach haben würde.

Der Gedanke, das Plangebiet um die Flurstücke Nr. 648, Nr. 9126 und Nr. 9127 zu erweitern wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durch die Öffentlichkeit als Anregung in die Diskussion und in das Verfahren eingebracht. Dieser wurde durch den Gemeinderat aufgegriffen und, in Abwägung mit den Belangen des Landschaft- und Naturschutzes, planungsrechtlich umgesetzt.

IV. Abwägung anderweitiger Planungs-Möglichkeiten

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof“ wurde vorhandenes Planungsrecht an die heutigen Anforderungen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

So konnten anderslautende Festsetzungen – mit Blick auf die Zielsetzung des Planentwurfes – lediglich hinsichtlich Detailfragen erörtert und als Ergebnis der Diskussion die endgültige Entwurfs-Fassung erstellt werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.04.2015 – GI/Ru

Felix Geider, Bürgermeister

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

Architekt