

# Satzung

## über den Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 23.01.2018 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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), die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ 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 Januar 2017, ergänzt am 16.05.2017, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :
  - dem zeichnerischen Teil im M. 1:1.000 vom Januar 2017, ergänzt am 16.05.2017 /19.09.2017
  - den Schriftlichen Festsetzungen vom 16.05.2017, letztmalig ergänzt am 23.01.2018
2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 16.05.2017

Beigefügt ist eine Begründung sowie ein Umweltbericht.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 24.01.2018

Felix Geider, Bürgermeister



# Stadt Östringen Stadtteil Odenheim

## Bebauungsplan "Nord 2"

### 6. Änderung

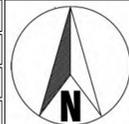
Januar 2017

Maßstab = 1:1000

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74893 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

16.05.2017

19.09.2017



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).  
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

#### A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 22.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes gefasst und dem Vorentwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Östringer Stadtnachrichten vom 23.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Planoffenlage in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 02.06.2017 die 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 19.09.2017 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Entwurf der 6. Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses in den Östringer Stadtnachrichten Nr. 39 vom 29.09.2017 hat der Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2017 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Die Offenlage wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses in den Östringer Stadtnachrichten Nr. 48 vom 01.12.2017 in der Zeit vom 01.12.2017 bis 11.01.2018 aus formalen Gründen, mit Einstellung des Änderungsentwurfes in das Internet, wiederholt.

V. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der oben dargestellten Beteiligung der Öffentlichkeit, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.01.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und in der gleichen Sitzung die Bebauungsplan-Änderung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

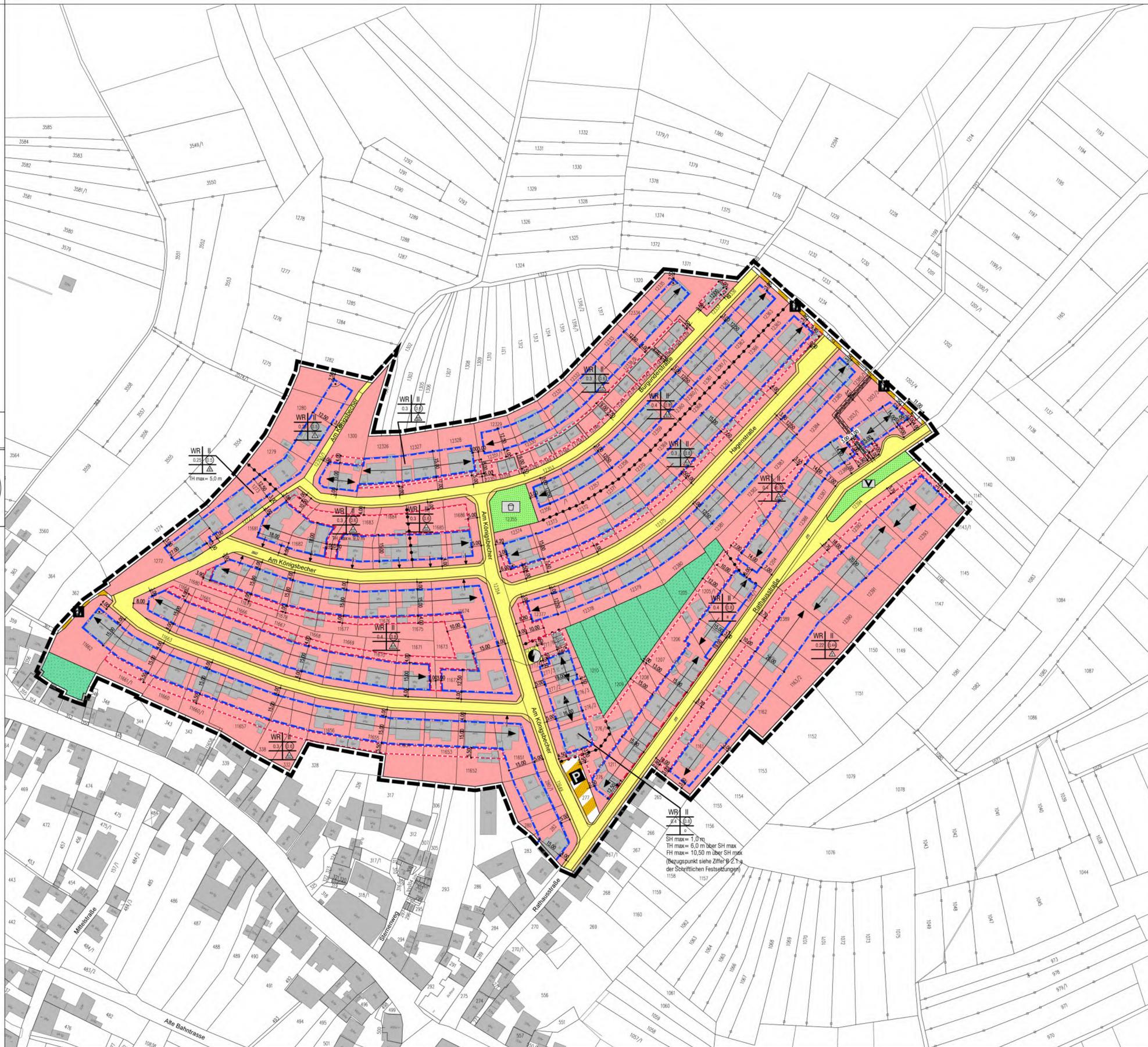
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den 24.01.2018

Felix Gelder, Bürgermeister

VI. Die Bebauungsplan-Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.02.2018 in Kraft getreten.



### Legende

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
- 2.4.1 SH max maximal zulässige Sockelhöhe als Höchstmaß
- 2.4.2 TH max maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
- 2.4.3 FH max maximal zulässige Firsthöhe als Höchstmaße
- 2.5. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.2. O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.3. Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baulinie (§ 23 (3) BauNVO)
- 3.6. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

#### 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 4.1. Hauptstrichrichtung

#### 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1. Straßenverkehrsfläche
- 5.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.2.1 Öffentliche Parkplätze
- 5.2.2 Fußweg
- 5.3. Verkehrsgrün

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 6.1. Umspannstation

#### 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 7.1. Private Grünfläche
- 7.2. Öffentliche Grünfläche
- 7.2.1. Spielplatz

#### 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 8.1. Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung

#### 9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

- 9.1.

#### 10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

- 10.1.

#### 11. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

- 11.1.



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

##### 1.1. Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)

Die ausgewiesenen Bauflächen werden gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

##### 2.1. Sockelhöhen/Traufhöhen

##### A 2.1.1 Teilflächen „Burgunderstraße“ und „Rathausstraße“

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil des Plangebietes („Burgunderstraße“ und für Teile der „Rathausstraße“) **maximal zulässige Sockelhöhen**, gemessen in Meter über Normalhöhe Null (...m NHN), fest. Auf die Anlage dieser Festsetzungen wird verwiesen.

Die Sockelhöhe ist hier definiert als die Oberkante des Rohfußbodens der Erdgeschossdecke.

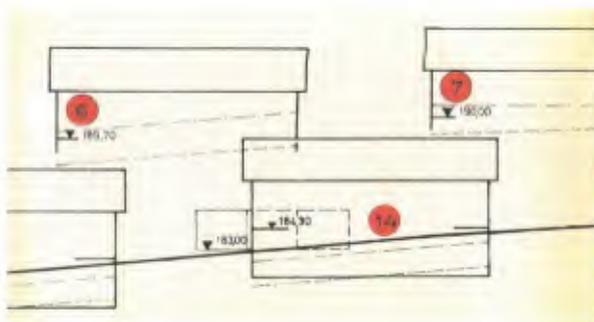


An der „Rathausstraße“ darf die maximal zugelassene Sockelhöhe überschritten werden, wenn gleichzeitig die hier festgesetzte Traufhöhe von 6,50 m um das die Sockelhöhe überschreitende Maß reduziert wird.

### A 2.1.2

Die **maximal zulässige Traufhöhe** darf hier das festgesetzte, maximal zulässige Höhenmaß des Gebäudesockels wie folgt überschreiten :

- „Burgunderstraße“ : + 3,70 m
- „Rathausstraße“ : + 6,50 m



**Beispiel – „Burgunderstraße“**

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

### B 2.1.1 Bereich „Hagenstraße“

Der Bebauungsplan setzt für einen Teil des Plangebietes („Hagenstraße“) **maximal zulässige Sockelhöhen**, gemessen von der Mittelachse der Erschließungsstraße, fest.

Sie sind dem Längsschnitt vom 10.02.1971, der Anlage dieser Festsetzungen ist, zu entnehmen.

Die Sockelhöhe ist hier definiert als die Oberkante des Rohfußbodens des Untergeschosses (hangseits der Straße) bzw. des Erdgeschosses (talseits der Erschließungsstraße).



### B 2.1.2

Die **maximal zulässige Traufhöhe** darf hier das festgesetzte Maß der Sockelhöhe wie folgt überschreiten :

- hangseits der Straße : + 6,50 m
- talseits der Straße : + 3,70 m

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

### C 2.1.1 Sonstige Bauflächen

Außerhalb der definierten Bereiche „A“ und „B“ beträgt die **maximal zulässige Traufhöhe**, wenn durch Planeinschrieb nicht anders angegeben, **7,00 m**.



Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Das Maß wird hier in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

### 2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach der Ziffer 2.1. festgesetzten Traufhöhen, wenn durch Planeinschrieb nicht anders angegeben, um maximal 2,60 m überschreiten.

Steil geneigte Dächer sind im Bereich „C“ dann zugelassen, wenn durch eine Reduzierung der Traufhöhe die sich aus der Addition der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ergebende Gesamthöhe einer Bebauung nicht überschritten wird.

### **3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### **3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um bis zu 1,50 m ist bei der Errichtung von allseits umschlossenen Gebäudeteilen zulässig, wenn die Gesamtbreite das Maß von 5,00 m nicht überschreitet.

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

#### **3.2. Stellung einer Bebauung auf dem Grundstück / Hauptfirstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes ist entsprechend der im zeichnerischen Teil angegebenen Darstellung zu wählen. Enthält die Planunterlage im Einzelfall keine Angabe, so ist die Bebauung senkrecht oder parallel zu den Straßenbegrenzungslinien oder einer der festgesetzten Baugrenzen zu erstellen.

Werden flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer (siehe „Örtliche Bauvorschriften“) errichtet, so ist die Gebäudelängsseite senkrecht oder parallel zu den im Satz 1 angegebenen Linien auszurichten.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Zugelassen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal drei Wohnungen je Wohngebäude.

### **6. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen bzw. zu bewirtschaften.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 10 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

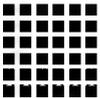
## **B Hinweise**

*Um den Belangen des Bundesnaturschutzes hinsichtlich des Artenschutzes (Tötungsverbot, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Verbot einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.*

*In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes, sind die hierdurch vorgegebenen Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.*

*Das Fällen von Gehölzen ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres) zugelassen.*

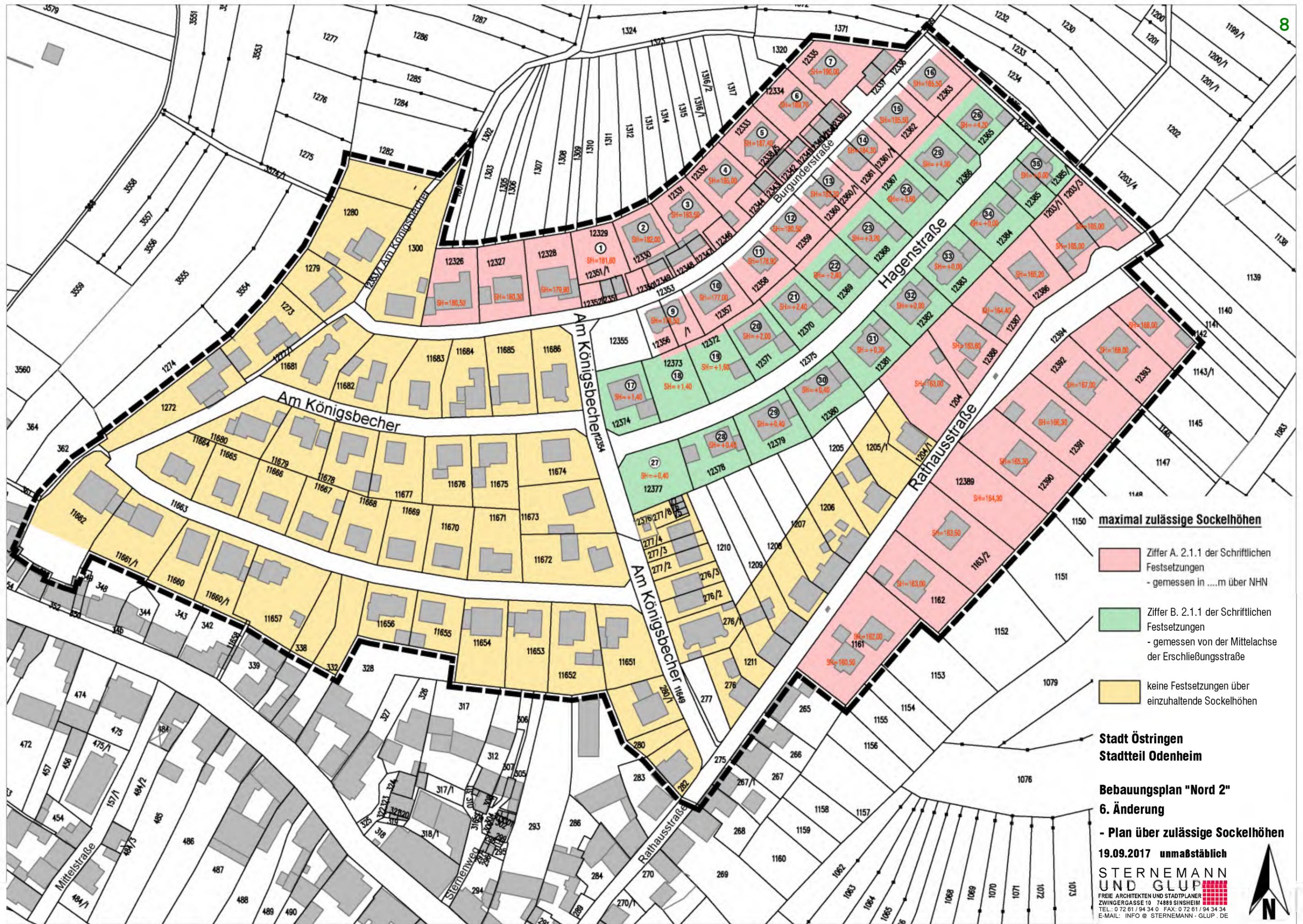
Aufgestellt : Sinsheim, 16.05.2017/ 19.09.2017/ 23.01.2018 – GI/Ru´

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



**maximal zulässige Sockelhöhen**

- Ziffer A. 2.1.1 der Schriftlichen Festsetzungen  
- gemessen in ....m über NHN
- Ziffer B. 2.1.1 der Schriftlichen Festsetzungen  
- gemessen von der Mittelachse der Erschließungsstraße
- keine Festsetzungen über einzuhaltende Sockelhöhen

**Stadt Östringen  
Stadtteil Odenheim**

**Bebauungsplan "Nord 2"  
6. Änderung**

**- Plan über zulässige Sockelhöhen**

19.09.2017 **unmaßstäblich**

**STERNEMANN  
UND GLUP**

FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74895 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP . DE





## Örtliche Bauvorschriften

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord 2“, 6. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. Dachausbildung (Hauptgebäude)

##### 1.1.1 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer sowie 2-seitig, gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem maximalen Höhenversatz von 1,20 m.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich der Satzung Flachdächer sowie einseitig geneigte Pultdächer bis 8° Dachneigung sowie, Zeltdächer mit maximal 15° Dachneigung zugelassen.

Werden Flachdächer errichtet, darf die OK Dachhaut bzw. die OK der Attika die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

Des Weiteren sind auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 276/1 bis Nr. 276/3 und Nr. 277/2 bis 277/4 Walm-dächer zugelassen.

##### 1.1.2 Dacheindeckung

Eindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

##### 1.1.3 Dachaufbauten

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind in Form von Dachaufbauten mit maximal 50 cm Abstand zur Dachhaut zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als zwei Drittel der Gebäudelänge sein.

Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang : mindestens 1,25 m
- zwischen mehreren Aufbauten : mindestens 1,25 m
- vorm First und von der Traufe,  
gemessen in der Dachschräge : mindestens 0,40 m

#### 1.2. Dachausbildung von Garagen / überdachten PKW-Stellplätzen

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder mit einem zu begrünenden Flachdach zu versehen.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 5. LBO)**

### **2.1. Zufahrten, Zuwegungen und private PKW-Stellplätze**

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

### **2.2. Einfriedigungen**

#### **2.2.1 Höhe der Einfriedigung**

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird auf 1,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende Höhe der Gehweg-Hinterkante (Tiefbordstein).

## **3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf der Grundlage des § 74 (2) 2. LBO für die Flurstücke Nr. 276/1 bis Nr. 276/3 und Nr. 277/2 bis Nr. 277/4 („Am Königsbecher“, Gebäude Nr. 21 und Nr. 23) wie folgt erhöht :

- für Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 1,5 Stellplätze / WE
- für Wohnungen mit mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche : 2,0 Stellplätze / WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird dieses aufgerundet.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.05.2017 – 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 „Nord 2“, 6. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Ziele und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Das primäre Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ besteht darin, das aus dem Jahr 1971 stammende Planungsrecht an die heute bestehenden Anforderungen und geltenden Gesetzeslagen anzupassen.

Darüber hinaus sollen die durchgeführten einzelnen Teiländerungen wieder zu einem Planwerk zusammengefügt werden.

Es ist das Ziel der Stadt Östringen, im Zuge der Überarbeitung des Planwerkes das innerhalb des Gebietes noch vorhandene Nachverdichtungspotential aufzuzeigen und die bestehenden Festsetzungen hieraufhin fortzuschreiben. Hierdurch soll eine innerörtliche Nachverdichtung erreicht werden. Dieses bezieht auch den oft geäußerten Wunsch nach Anbaumöglichkeiten an der bestehenden Bausubstanz ein. Durch die Bebauungsplan-Änderung soll jedoch das Planungsrecht in dem Umfang erhalten bleiben, dass sich die gewachsene städtebauliche Struktur des Gebietes nicht verändert. Diese ist geprägt durch eine an die Topographie angepasste Einzelhaus-Bebauung.

### II. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Nord 2“ stellt, als Erweiterung des ursprünglichen Ortskernes, den nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Odenheim dar.

Es wurde in den 60er- bzw. in den 70er-Jahren aufgesiedelt und ist heute bis auf wenige noch vorhandene Baulücken bebaut.



Ortskern mit Kennzeichnung des Plangebietes

### **III. Rechtskräftiger Planungsstand und Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Der Bebauungsplan „Nord 2“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 10.02.1971 als Satzung beschlossen und ist seit dem 19.05.1971 rechtskräftig.

In den darauffolgenden Jahren wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen für das hier ausgewiesene „Wohngebiet“ in Form von fünf bisher durchgeführten Planänderungen fortgeschrieben.

Die 5. und bisher letzte Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ bezog sich auf die Bauflächen süd-östlich der „Burgunderstraße“. Für diese Bauzeile wurde im Jahr 2010 die überbaubare Fläche in der Tiefe verändert und die „Schriftliche Festsetzungen“ hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen durch untergeordnete Bauteile, Terrassen und Balkone erweitert.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ wird aufgrund ihres inhaltlichen Umfangs im „Regelverfahren“ durchgeführt. Die nachfolgend dargestellten Tekturpunkte der Änderung gewährleisten, dass die städtebaulichen Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Dieses gilt u. a. auch für die festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ („Reines Wohngebiet“), so dass die Bebauungsplan-Änderung auch weiterhin als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden kann.



### Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen

Grundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (BGBl. S. 99, 100), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich sowohl auf die zeichnerischen, als auch auf die schriftlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen werden, in inhaltlicher Anlehnung an den derzeitigen Rechtszustand, neu gefasst.

Gleiches gilt für die Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Rechtsgrundlage für die Neufassung der Satzung ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

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

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Nord 2“ aus dem Jahr 1971 sowie die inhaltlichen Änderungen der darauf folgenden Jahre bleiben bei der Neufassung des Bebauungsplanes bzw. der „Örtliche Bauvorschriften“ erhalten. Diese Aussage gilt hinsichtlich der Ausweisung der Bauflächen als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO, der ausgewiesenen und vorhandenen Erschließungsflächen sowie der planungsrechtlichen Vorgaben über die zulässigen Bauweisen und Gebäudekubaturen.

**Als Tekturpunkt der Bebauungsplan-Änderung sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zukünftig die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017, Anwendung finden.**

Nachfolgend werden die wesentlichen Tekturpunkte der Planänderung dargestellt und begründet.

### **1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1971 beinhaltet Flächen des Außenbereiches, für welche keine planungsrechtlichen Vorgaben formuliert wurden. Es handelt sich hier um die im Entwurf der Bebauungsplan-Änderung grau hinterlegten Flächen der Flurstücke Nr. 12282, Nr. 1301 bis Nr. 1320 sowie Nr. 1143/1, Nr. 1145 und Nr. 1146. Diese Grundstücke werden nunmehr durch die Bebauungsplan-Änderung auch formal aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „entlassen“. Die für diese Fläche nicht qualifizierten Festsetzungen werden durch die Neufassung formal aufgehoben.

Demgegenüber werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nord 2“ die bisher nicht Inhalt des Bebauungsplanes gewesen bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1203/1 und Nr. 1203/3 Bestandteile dieses Planwerkes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung nicht zu überschreitender Gebäudehöhen**

Der neu aufgestellte Bebauungsplan lässt für die Bauflächen des Geltungsbereiches zukünftig maximal zwei Vollgeschosse zu. Es war bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Stadt Östringen ein wichtiges Anliegen, dort, wo verbindliche Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestanden, diese auch beizubehalten. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass sich die gewachsene Struktur der Bebauung im Plangebiet nicht verändert.

Hinsichtlich der Festsetzung zulässiger Trauf- und Firshöhen wird der Geltungsbereich gemäß der Darstellung in der Anlage in drei Bereiche unterteilt :

- Bereich A (Ziffern A 2.1.1 und A 2.1.2)  
Teilflächen entlang der „Burgunderstraße“ und der „Rathausstraße“
- Bereich B (Ziffern B 2.2.1 und B 2.1.2)  
Bereich „Hagenstraße“
- Bereich C (Ziffer C 2.1.1)  
sonstige Bauflächen

Für die Bauflächen, für die der rechtskräftige Bebauungsplan nicht zu überschreitende Sockelhöhen, gemessen in „m... über Normalhöhennull (NHN)“, festsetzt, bleibt diese Festsetzung gegenüber der Ursprungsfassung uneingeschränkt erhalten. Sie werden entlang der „Rathausstraße“ auf der Grundlage einer vorgenommenen Nachvermessung einzelner Bestandsgebäude im Zuge dieser Planänderung ergänzt.

Ebenfalls unverändert beibehalten werden die nicht zu überschreitenden Sockelhöhen entlang der „Hagenstraße“, deren Höhenangabe von der Mittelachse der Erschließungsstraße in der Mitte des Gebäudes gemessen wird.

Die festgesetzten zulässigen Sockelhöhen (Oberkante des Rohfußbodens) sind wiederum die Bezugsebene, von der aus die in den „Schriftliche Festsetzungen“ der Ziffern A 2.1.2 und B 2.1.2 formulierten, nicht zu überschreitenden Traufhöhen gemessen werden.

*Hinweis :*

*Die oben genannten, nicht zu überschreitenden Sockelhöhen der Ziffer A 2.1.1 der „Schriftliche Festsetzungen“ dürfen bei gleichzeitiger Reduzierung der festgesetzten Traufhöhen überschritten werden. Hierbei wird die Vorgabe formuliert, dass das die zulässige Sockelhöhe überschreitende Maß dann von der maximal zulässigen Traufe in Abzug gebracht werden muss. Hierdurch wird sichergestellt, dass die teilweise entlang der „Rathausstraße“ vorhandenen Sockelgeschosse weiterhin zulässig sind und die darauf aufbauende Traufhöhe ein deutlich reduziertes Maß aufweisen muss.*

Für die Quartiere westlich der Hauptsammelstraße „Am Königsbecher“ und für einen Teil der „Rathausstraße“ formulierte der rechtskräftige Bebauungsplan bisher keine maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht die Stadt Östringen hier einen Regulierungsbedarf und trifft, eingehend auf die Bestandsbebauung, die Festsetzung, dass die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Mittelachse der für das jeweilige Grundstück fungierenden Erschließungsstraße, das Maß von 7,00 m nicht überschreiten darf.

Um zu hoch in Erscheinung tretende Gebäude zu vermeiden, beinhaltet der Bebauungsplan auch weiterhin für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die bisher gültige Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese darf das festgesetzte Maß der Traufhöhe um maximal 2,60 m überschreiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zukünftig die Grund- und Geschossflächenzahlen formuliert. Dieses erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der „Baunutzungsverordnung 1990“ und, unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksgrößen, an die im Bestand vorhandene bauliche Dichte. Diese Vorgabe lassen im Sinne der „Innenentwicklung“ Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten an der vorhandenen Bausubstanz zu.

### **3. Ausweisung der überbaubaren Flächen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan wies lediglich für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bebauten Grundstücke eine überbaubare Fläche aus. Diese Festsetzung bestand in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus einer straßenzugewandten Baulinie. Die Mindest- und Maximal-Größen eines Gebäudes wurden darüber hinaus in den Schriftlichen Festsetzungen mit 8,00 m x 12,00 m bzw. 10,00 m x 14,00 m festgesetzt. Diese Vorgaben zur zulässigen überbaubaren Fläche, welche punktuell durch einzelne Bebauungsplan-Änderungen bereits aufgehoben bzw. modifiziert wurden, erfahren nunmehr durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine grundsätzliche Modifizierung.

**Auf die Ausweisung von „Baulinien“ wird zukünftig zugunsten eines klar formulierten Baufensters verzichtet.**

Ausgewiesen werden, unabhängig vorhandener Grundstücksgrenzen, „weitestgehend einheitliche Baufenster“. Sie weisen entsprechend der vorhandenen Struktur einheitlich einzuhaltende Mindestabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche aus. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt zukünftig 12,50 m bzw. 15,00 m. Die Mindestgröße einer Bebauung wird somit definiert durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche sowie die im Bebauungsplan vorgegebene Grundflächenzahl.

In den „Schriftliche Festsetzungen“ wird darüber hinaus der Umfang zulässiger Überschreitungen der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Erkern, Terrassen und Balkonen, festgesetzt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan gab exakte Standorte für die Erstellung von zulässigen Garagen vor. Eine Bestandsaufnahme vor Ort führte zu dem Ergebnis, dass diesen Vorgaben im Laufe der letzten Jahrzehnte nur ansatzweise Folge geleistet wurde.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ formuliert mit diesem Hintergrund ergänzende Flächen, auf denen, außerhalb der überbaubaren Flächen, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen, errichtet werden dürfen. Das Spektrum zulässiger Standorte für Gebäude der o. g. Nutzungen wird damit, gegenüber der Ursprungsfassung, ganz wesentlich erweitert, ohne dass hierdurch die angelegte Struktur der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aufgehoben wird.

### **5. Festsetzung einer Hauptfirstrichtung**

Die Änderung des Bebauungsplanes greift die Vorgaben der Ursprungsfassung auf und setzt für den Großteil der Flächen des Geltungsbereiches eine auf die Topographie abgestimmte Hauptfirstrichtung fest. Damit sind talseits zu hoch in Erscheinung tretende Giebelflächen weiterhin ausgeschlossen.

### **6. Festsetzung maximal zulässiger Wohneinheiten**

Das in den letzten Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstandene Wohngebiet „Nord 2“ ist geprägt von Einfamilienhäusern. Um diese Struktur auch weiterhin zu gewährleisten, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der zukünftig je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zugelassen sind.

## **7. Ausweisung einer „private Grünfläche“**

Die an der „Rathausstraße“ gelegenen Grundstücke, Flurstücke Nr. 1204/1 bis Nr. 1210, zeichnen sich durch eine eng dem Straßenkörper straßenzugewandte Bebauung und teilweise durch sehr große Grundstückstiefen (bis zu 85 m) aus. Diese aufgrund der geschlossenen Bauweise nicht erschlossene innerörtliche Grünzone soll als solche erhalten bleiben.

Teilflächen hiervon werden daher als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Auf ihnen wird damit auch zukünftig die Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen unzulässig sein.

Nebenanlagen, wie beispielsweise Geräteschuppen, werden auf der Grünfläche bis zu einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> je Gebäude zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die als „private Grünflächen“ ausgewiesenen Grundstücksteile kein Bauland darstellen und damit gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einer Bebauung nicht mitgerechnet werden dürfen.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ stellt eine Überarbeitung des seit dem Jahr 1971 geltenden Planungsrechtes dar.

Neben der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen und an die heutigen Anforderungen an die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung bzw. auch Anbaumöglichkeiten an die vorhandene Bausubstanz geschaffen werden.

Im Hinblick auf die hierdurch punktuell entstehenden zusätzlichen Eingriffe in die einzelnen, den Landschafts- und Naturschutz betreffenden Schutzgüter ist anzumerken, dass diese Art der Nachverdichtung dazu beitragen wird, die Inanspruchnahme von Bauflächen an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. diese nur in einem geringen Umfang erforderlich wird.

Des Weiteren erfordert eine ergänzende Bebauung in einem bereits vorhandenen Baugebiet weder Flächen, noch finanzielle Ressourcen für die Errichtung öffentlicher Wege und Straßen.

Auf die zusammenfassende Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

Der zur Bebauungsplan-Änderung erarbeitete Umweltbericht beinhaltet auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Inhalte des Änderungs-Verfahrens.

Das Vorhandensein von Arten kann im Bestandsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch wird aufgrund der in den nächsten Jahren nur punktuell stattfindenden baulichen Änderungen auf eine Erhebung der Arten im Plangebiet verzichtet.

Es liegt im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass, insbesondere hinsichtlich des Eingriffs-Zeitpunktes, nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot, des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld durch den Veranlasser von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen. In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

Grundsätzlich sind die nachfolgend genannten artenspezifischen Aktivitätszeiten sowie die hieraus sich ergebenden Eingriffs-Zeiträume zu beachten.

**Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmen-Zeiträume**

Fauna: Aktivitätszeiten	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Aktivität			1	2	2	2	2	2	2	2	2	1
Zauneidechse: Fortpflanzung						1	1	1	1	1	1	1
Mauereidechse: Aktivität	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1
Mauereidechse: Fortpflanzung						1	1	1	1	1	1	1
Vögel: Brutzeit			1	2	2	2	2	2	2	2	1	1
Fledermäuse: Wochenstubenzeit				1	2	2	2	2	2	2	1	1
Eingriff	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen Adulte (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen Subadulte (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen nur Jungtiere (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Eingriffe in Boden, Bodenvegetation, Wurzeln entfernen (Baufeldräumung)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Fällung von Gehölzen (Wurzeln verbleiben im Boden)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Mauereidechse: Vergrämung	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Mauereidechse: Umsiedlung	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Vogel: Fällung / Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Fledermäuse allgemein: Fällung / Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ausgleichsmaßnahmen / Pflege	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Erstellen von Refugien: Sand, Steine, Holz / Wurzeln	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Legende												
Nebenphase	1											
Hauptphase	2											
Eingriff / Maßnahme am günstigsten	3											
Eingriff / Maßnahme weniger günstig	4											
Eingriff / Maßnahme ungünstig	5											

**VII. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Nord 2“ (6. Änderung) umfasst eine Fläche von ca. 9,19 ha.

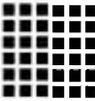
Diese gliedert sich wie folgt auf :

- als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesene Bauflächen ca. 7,46 ha
- öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,37 ha
- private Grünflächen ca. 0,31 ha
- öffentliche Grünflächen ca. 0,05 ha

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurden Flächen aus dem Geltungsbereich entlassen, die damit zukünftig dem Außenbereich zuzurechnen sind.

Die Ursprungsfassung des Plangebietes wies eine Größe von ca. 10,29 ha auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.05.2017/19.08.2017/23.01.2018 – 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 76684 Östringen  
Stadtteil Odenheim



---

## Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung

# Umweltbericht



Aufgestellt : Sinsheim, 08.09.2017/19.09.2017 – 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

## I. Inhalte und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Nord 2“ der damals noch selbständigen Gemeinde Odenheim stammt aus dem Jahr 1971 und wurde seitdem in Teilbereichen bzw. hinsichtlich einzelner Festsetzungen mehrfach geändert bzw. ergänzt.

Nach Durchführung der Erschließungs-Maßnahme ist das Gebiet nunmehr seit Jahrzehnten in vollem Umfang bebaut. Lediglich auf einzelnen Grundstücken besteht noch eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ in Form einer Neuaufstellung soll das vorhandene Planungsrecht an die heutigen Anforderungen und Gesetzeslage angepasst werden.

Darüber hinaus werden, nördlich an das Gebiet, landwirtschaftliche Flächen formal aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert und gelten damit (nach wie vor) als „Außenbereich“. Sie sind seit dem Jahr 1971 als „Restgrundstücke“ Inhalt des Bebauungsplanes, ohne dass hierfür jemals ein Baurecht bestand.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes besteht für die Grundstückseigentümer hinsichtlich der überbaubaren Fläche und damit auch hinsichtlich zulässiger Erweiterungsmöglichkeiten zukünftig ein größerer Gestaltungsspielraum.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan, entgegen dem bisherigen Planungsrecht, in Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur, Grund- und Geschossflächenzahlen fest.

Durch die Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen eröffnet sich für die Stadt Östringen die Möglichkeit, dass in einem bestehenden Baugebiet eine maßvolle Nachverdichtung vorgenommen werden und, im Sinne der „Innenentwicklung“, durch An- und Umbau-Maßnahmen, vorhandener Bausubstanz nach heutigen Anforderungen reaktiviert werden kann.

Die hierdurch attraktiver werdende Nutzung vorhandener Bausubstanz, auch im Sinne eines Generationswechsels, sowie die sich durch die Planänderung ergebende maßvolle Nachverdichtung werden dazu beitragen, bzw. werden als Argumentation dafür dienen, an den Ortsrändern mit der Erschließung neuer Baugebiete zurückhaltender zu agieren.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass durch Nachverdichtungs-Maßnahmen im baulichen Bestand Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ sowie „Klima und Luft“, die sich bei einem Neubaugebiet durch den Bau öffentlicher Wege und Straßen ergeben würden, deutlich reduziert werden können.

## **II. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung**

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen :

- Die Bebauung und Versiegelung von Flächen wirkt sich generell auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere aus.  
Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ keine Beseitigung zusammenhängender Vegetationsstrukturen zur Folge haben wird.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

Durch die Umsetzung der Planung in Form einer Ergänzung des baulichen Bestandes (aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechtes teilweise jetzt schon möglich), sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsräume, vorübergehende Störung des Erscheinungsbildes, Quartiersbelastung angrenzender Bewohner).

Durch betriebsbedingte Wirkfaktoren, wie z. B. Lärm- oder Schadstoffemissionen und durch zusätzlichen Verkehr, können sich durch jede Nachverdichtungs-Maßnahme negative Veränderungen ergeben.

**Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, abgesehen von einzelnen Baulücken, in vollem Umfang bebaut.**

**Aufgrund dieses Umstandes kann im Zuge des Umweltberichtes auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1 a BauGB verzichtet werden.**

## **III. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **1. Schutzgut „Boden“**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittelkeupers, die auf höheren Lagen von Löss mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Weitere gebietsspezifische Untersuchungen der vorhandenen Geologie liegen für das Gebiet „Nord 2“ zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung nicht vor.

Die intensive bauliche Nutzung des Plangebietes stellt für das Schutzgut „Boden“ eine deutliche Vorbelastung dar.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, so dass das Plangebiet keinerlei Bedeutung für die Landwirtschaft hat.

Zur Verdeutlichung der Rechtslage werden die, auch in der Ursprungsfassung nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert und gelten planungsrechtlich damit wieder unmissverständlich als „Flächen, die der Landwirtschaft“.

## **2. Schutzgut „Wasser“**

Das Plangebiet durchfließt kein Gewässer. Es liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Neu angelegte Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind zukünftig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Diese, im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes neu formulierte Festsetzung der „Örtliche Bauvorschriften“ wird, wenn auch nur in einem geringen Umfang, positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sowie auf die Belange des Kleinklimas haben.

## **3. Schutzgut „Klima, Luft“**

Die Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung sind vollständig bebaut. Sie werden keinerlei Bedeutung für den Frisch- und Kaltluftabfluss haben.

Die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene Überarbeitung des Planungsrechtes kann, aufgrund der nur punktuell zu erwartenden Neu- bzw. Umbau-Maßnahmen, hinsichtlich möglicher Veränderungen unter siedlungsklimatischen Gesichtspunkten vernachlässigt werden.

Eine gleichlautende Aussage kann hinsichtlich der Auswirkungen des im Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens getroffen werden.

## **4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, „Artenschutz“**

Im Plangebiet selbst, sowie im unmittelbaren Umfeld, befindet sich kein NATURA 2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Ebenfalls sind im Geltungsbereich keine schützenswerten Biotope vorhanden.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Garten- und Grünflächen weisen überwiegend einen intensiven Pflegezustand auf.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um eine Vielzahl an einzelnen Gartenflächen handelt, die über einen Zeitraum von Jahrzehnten entstanden und ausgestaltet wurden und somit einen sehr unterschiedlichen Pflegezustand aufweisen. Dieses hat auch in der Detailbetrachtung Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten.

Es wird als „nicht zielführend“ angesehen, bei einer überwiegend formalen Überarbeitung des Planungsrechtes parzellenscharfe artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen vorzunehmen. Es obliegt dem Verantwortungsbereich eines jeden einzelnen Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass er mit seiner Maßnahme nicht gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verstößt.

Hinsichtlich möglicherweise vorkommender Arten können folgende grundsätzliche Feststellungen getroffen werden :

### **4.1. Flora**

Auf der intensiv gepflegten Grünfläche sind keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Pflanzen-Arten zu erwarten.

#### 4.2. wirbellose Tiere

Das Baugebiet bietet prinzipiell keinen Lebensraum für nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Wirbellose. Es fehlen offene, trockene oder vernässte Stellen.

Für baumbewohnende Arten fehlen entsprechenden Totholz-Anteile oder Höhlen.

- Aufgrund der Struktur des Gebietes und des Fehlens von geeigneten Gewässern ist das Vorkommen bzw. die Fortpflanzung von Libellen und anderer, zumindest zeitweise das Wasser bewohnender, besonders oder streng geschützter wirbelloser Tier-Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG) auszuschließen.
- Heuschrecken-Arten der besonders oder streng geschützten Arten (LUBW, 2008) sind nicht zu erwarten, da offene, sehr trockene oder vernässte Areale fehlen.
- Für Schmetterlinge der streng geschützten Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind keine Futterpflanzen, wie Wiesenknopf oder Ampfer, vorhanden.
- Für baumbewohnende Käfer streng geschützter Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) fehlen interessante Strukturen, wie ausgeprägtes Eichen-Totholz.

Das Auftreten von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Wirbellosen ist sehr unwahrscheinlich.

#### 4.3. Amphibien

Das dauerhafte Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Amphibien-Arten ist aufgrund fehlender Laichgewässer auszuschließen. Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Amphibien-Arten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1-3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

#### 4.4. Reptilien

Das dauerhafte Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Reptilien-Arten (z. B. Zauneidechse – *Lacerta agilis*) ist auf den teilweise ungestörten, seit Jahrzehnten angelegten Gartenflächen nicht gänzlich auszuschließen. Dieses gilt insbesondere für die weniger intensiv genutzten Hausgärten. In Teilbereichen sind ansatzweise Habitatstrukturen (Gras-Kraut-Flur) vorhanden. Entsprechende Untersuchungen sind bei Neu- und Umbau-Maßnahmen in der Eigenverantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren durchzuführen.

Aufgrund der nur punktuell zu erwartenden Bautätigkeit ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Reptilien-Arten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 zu rechnen.

#### 4.5. Vögel

##### **streng geschützte Vogel-Arten**

Streng geschützte Vogel-Arten, wie Turmfalke (*Falco tinnunculus*) oder Schleiereule (*Tyto alba*), sind als Brutvögel auszuschließen, da sich im Gebiet weder geeignete Brutmöglichkeiten noch Gewölbe befinden.

##### **besonders geschützte Vogel-Arten**

Entsprechend der EU-Vogel-Schutzrichtlinie gelten alle einheimischen Vogel-Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG als besonders geschützt.

Aufgrund der überwiegend intensiven hausgärtnerischen Nutzung, sind die Brutmöglichkeiten im Plangebiet eingeschränkt. Vorhandene, im Zuge von Baumaßnahmen abgängige Bäume sind hinsichtlich ggf. vorhandener Höhlen und Brutmöglichkeiten in den Baumkronen im Vorfeld der Rodung sachkundig zu untersuchen. Sofern Bäume und Gebüsche außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, entfernt werden, **ist nicht mit dem Auslösen von Verbotstatbeständen zu rechnen.**

Bei den potentiellen Brutvögeln handelt es sich ausschließlich um häufigere Arten. Aufgrund des geringen Umfangs einer aus der Bebauungsplan-Neuaufstellung abzuleitenden Bautätigkeit ist damit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Vogelarten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 zu rechnen.

#### 4.6. Fledermäuse

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Fledermäusen im Plangebiet ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Bereiche des Untersuchungsgebietes eignen sich als Jagdhabitate für kulturfolgende Arten, wie der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze können aufgrund ihrer Struktur und ihres Alters im Einzelfall auch ein Quartierspotential darstellen. Dieses kann auch für Gebäude mit Spalten und Nischen an der Fassade sowie, insbesondere bei vorhandenen Nebengebäuden, für nicht gänzlich geschlossene Dachflächen gelten.

Vertiefende Untersuchungen sind im Einzelfall bei An- und Ausbaumaßnahmen am konkreten Projekt vorzunehmen.

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen erkennen, die zu einer Beeinträchtigung der Vorkommen führen würde.

#### 5. Schutzgut „Landschaftsbild“

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wurden so formuliert bzw. inhaltlich beibehalten, dass sich eine Bebauung auch zukünftig in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Da es sich um ein überwiegend bereits seit Jahrzehnten bebautes Gebiet handelt, können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

## 6. Schutzgut „Mensch“

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bebaut. Sie stellen für einen großen Teil ihrer Bewohner, aufgrund bestehender Nachbarschaften und sozialer Kontakte, einen Ort der Identifikation dar.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen haben lediglich für ihre Bewohner eine Funktion hinsichtlich der aktiven Freizeitgestaltung. Vorhandene Wegverbindungen für Fußgänger von der Ortsmitte in Richtung freier Feldflur bleiben innerhalb des Plangebietes uneingeschränkt erhalten.

Bis auf einen öffentlichen Kinderspielplatz bestehen im Plangebiet keine öffentlich zu nutzenden Freizeiteinrichtungen.

## IV. Beschreibung der Umwelt-Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

### 1. Schutzgut „Boden“

Im Zuge der durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten zusätzlichen Bebauung wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert und versiegelt. Hiermit geht Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbrochen. Das ursprüngliche Bodengefüge ist, auch bei einer Wiederanschüttung, nicht wieder herstellbar.

Es ist jedoch in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch Nachverdichtungs-Maßnahmen in bestehenden Baugebieten Flächen im Außenbereich geschont werden und, global betrachtet, durch Maßnahmen der „Innenentwicklung“, ein zusammenhängendes Bodengefüge erhalten, bzw. zumindest teilweise geschont werden kann.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ konkretisiert und erweitert die Ausweisung der überbaubaren Flächen gemäß den heute gestellten Anforderungen an ein modernes Planungsrecht. Hierdurch ergeben sich eine größere Flexibilität für den Bauherrn und auch bisher nicht vorhandene Möglichkeiten von An- und Neubau-Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken.

Gleiches kommt durch die neu formulierten Grundflächenzahlen im Plangebiet zum Ausdruck.

Das neu formulierte Planungsrecht hat formal durch eine damit ermöglichte größere Baudichte Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“. Dieser Aspekt kann jedoch, aufgrund der bestehenden Vorbelastung und unter Berücksichtigung ansonsten durchzuführender Maßnahmen im Außenbereich (Erschließung neuer Baugebiete), in der Gesamtbetrachtung vernachlässigt werden.

## 2. Schutzgut „Wasser“

Eine Bebauung, die über den derzeitigen Rechtszustand hinausgeht (Umwidmung eines öffentlichen Kinderspielplatzes) bewirkt, dass das Oberflächenwasser nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern kann.

Der Änderungs-Entwurf schreibt als Minimierungs-Maßnahme vor, dass neu angelegte Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze zukünftig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen sind.

## 3. Schutzgut „Klima, Luft“

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, wird sich bei dem geringen Umfang an zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten das Kleinklima im Gebiet „Nord 2“ lediglich in einem nicht nennenswerten Umfang ändern.

Eine spürbare Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und zusätzliche Fahrbewegungen mit PKW ist, aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, nicht zu erwarten.

## 4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Durch die auf der Grundlage der Bebauungsplan-Änderung über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Neu- und Umbau-Maßnahmen können im Einzelfall auf den privaten Grundstücken einzelne Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen betroffen sein.

Eine Austauschbeziehung zu angrenzenden Flächen bzw. mit Flächen des Außenbereiches besteht, aufgrund der jeweiligen Insellage inmitten einer Bebauung, jedoch nicht.

Daher sind die möglicherweise entstehenden, durch die Bebauungsplan-Änderung verursachten Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ als „gering“ zu bezeichnen.

## 5. Schutzgut „Landschaftsbild“

Im Plangebiet sind auch zukünftig ausschließlich 2-geschossige Gebäude zugelassen.

Der Umstand, dass die in der Ursprungsfassung formulierten Sockel- und Traufhöhen in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wieder übernommen und „behutsam“ ergänzt werden, lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Inhalte des neu aufgestellten Planwerkes **keinerlei Auswirkungen auf das Landschaftsbild** haben werden. Diese Annahme wird auch begründet mit der innerörtlichen Lage des Gebietes.

## 6. Schutzgut „Mensch“

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nord 2“ lässt bauliche Erweiterungen bzw. auch einzelne Neubauten zu. Es ist gewährleistet, dass diese **nicht** auf den rückwärtigen, von Gärten geprägten Grundstücksteilen entstehen werden und damit die nachbarschaftsrechtlichen Belange gewahrt bleiben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nur einzelne Grundstückseigentümer dieses Angebot einer ergänzenden Bebauung wahrnehmen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung sichergestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lebensqualität der hier wohnenden Bevölkerung haben wird.

Beibehalten wurde die mit der Aufstellung der Ursprungsfassung getroffene Ausweisung der Bauflächen als „Reines Wohngebiet“. Damit bleiben der im § 3 BauNVO definierte Katalog der zulässigen Nutzungen und der damit verbundene hohe Schutzstatus für die Bewohner uneingeschränkt erhalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das neu geschaffene Planungsrecht keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ haben wird.

## **7. Schutzgut „Kultur und Sachgüter“**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erhalten die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich ein aktualisiertes verbindliches Planungsrecht. Es ermöglicht ihnen, in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen, ihre Gebäude den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse anzupassen, zu modernisieren bzw. auch zu erweitern.

Das Bauleitplanverfahren wird keine wertsteigernden, aber auch keine wertmindernden Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Immobilien haben.

## **V. Zusammenfassung**

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass von der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ (Neuaufstellung) der Stadt Östringen die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang betroffen sind.

Die festzustellenden Eingriffe entsprechen vielmehr denen, die in einem über Jahrzehnte sich weiterentwickelnden Baugebiet partiell entstehen können.

Es ist festzustellen, dass die Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord 2“ keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Schutzgut „Mensch“ sowie auf das Schutzgut „Kultur und Sachgüter“ haben wird.

Bei der Beurteilung der über den Bestand hinausgehenden, zu erwartenden Belastungen für die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Kleinklima“ ist davon auszugehen, dass die mit der Bebauungsplan-Änderung ermöglichten baulichen Erweiterungen von den Grundstückseigentümern nur vereinzelt wahrgenommen und damit in der Summe ebenfalls nur einen geringen Umfang einnehmen werden.

In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ einen Beitrag dazu leisten soll, dass vorhandene Bausubstanz, auch im Sinne eines Generationswechsels, umgebaut und reaktiviert werden kann und damit dazu beiträgt, den Bedarf an Siedlungsflächen im Stadtteil Odenheim überwiegend im Bestand abzudecken.

Gegenüber der Erschließung von neuen Baugebieten kann damit nicht nur auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland verzichtet werden, sondern auch auf den Ausbau neuer öffentlicher Erschließungsstraßen.

Somit stellt zusammenfassend die Modifizierung planungsrechtlicher Vorgaben in dem Bestandsgebiet „Nord 2“ einen wirkungsvollen Beitrag zur Reduzierung möglicherweise erforderlicher Eingriffe anderenorts dar.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.

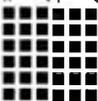
In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes, sind die vorgegebenen Eingriffszeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. kleinräumige Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann das Eintreten eines Verstoßes gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Fortschreibung des Planungsrechtes für das bestehende Baugebiet „Nord 2“ sind durch die Stadt Östringen weder innerhalb des Plangebietes, noch außerhalb Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB durchzuführen.

Auf der Grundlage projektbezogener Untersuchungen kann es im Einzelfall durch den privaten Bauherrn erforderlich werden, Ersatz-Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz durchzuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.09.2017/19.09.2017 – 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



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung,  
Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim

### I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Nord 2“ stammt aus dem Jahr 1971 und war bisher für große Teile des Plangebietes die anzuwendende Plangrundlage bei der Beurteilung aller Bauvorhaben in diesem Bereich. Sie wurde in den letzten Jahren und Jahrzehnten ergänzt um einzelne punktuelle Fortschreibungen des Planwerkes.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Östringen, die im Geltungsbereich noch bestehenden Nachverdichtungs-Potentiale aufzuzeigen, Erweiterungen an der bestehenden Bausubstanz rechtlich zu ermöglichen und darüber hinaus das Planwerk an die heute bestehenden Anforderungen und geltenden Gesetzeslagen anzupassen.

Darüber hinaus sollen die in den damaligen Geltungsbereich einbezogen, jedoch nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen aus dem Geltungsbereich entlassen und damit eindeutig und unmissverständlich als „Außenbereich“ gekennzeichnet werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nord 2“ steht, auf der Grundlage aktueller Gesetze und Verordnungen, der Stadt Östringen, den Grundstückseigentümern und der Genehmigungsbehörde zukünftig ein Planwerk mit klar definierten Festsetzungen zur Verfügung.

### II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet, welches geprägt ist durch die hier vorhandenen Gebäude und intensiv genutzte Zier- und Nutzgärten.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Plankonzept berücksichtigt die Belange der einzelnen Schutzgüter dahingehend, indem, ausgehend von der bestehenden städtebaulichen Struktur, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einer zukünftig möglichen Bebauung und einer nach wie vor zu erhaltenden Freifläche formuliert wird.

Die Aufstellung des Planwerkes soll dazu beitragen, dass vorhandene Gebäude erweitert und dem heutigen Wohnstandard angepasst werden können. Damit wird, im Sinne eines Generationswechsels, auch für junge Leute ein attraktives Wohnen im baulichen Bestand ermöglicht.

Die Überarbeitung des Planungsrechtes und das Werben um eine Modernisierung des baulichen Bestandes sollten im Sinne der Innenentwicklung dazu beitragen, größere Teile des Siedlungsbedarfes zukünftig im baulichen Bestand abdecken zu können. Im Gegenzug kann hierdurch die Inanspruchnahme bisher freier Flächen im Außenbereich deutlich reduziert werden.

Die Planunterlagen verdeutlichen, dass auch bei einer Neubebauung im baulichen Bestand den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes Rechnung getragen werden muss. Hierauf wird in den neu gefassten Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Begründung nochmals eindringlich hingewiesen.

### **III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung**

Die im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ um ihre Stellungnahme gebeten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Planungsabsicht der Stadt Östringen ausdrücklich begrüßt und somit weitestgehend keine inhaltlichen Bedenken vorgetragen.

Mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Karlsruhe wurden im Laufe des Verfahrens planungsrechtliche Detailfragen intensiv erörtert. Der im Gemeinderat mehrheitlich befürwortete Grundsatz, durch die Planänderung die gewachsene Struktur des Baugebietes „Nord 2“ beizubehalten, führte zu der Entscheidung, es auch weiterhin bei der Ausweisung eines „Reines Wohngebiet“ zu belassen und die bisherigen Festsetzungen der zulässigen Sockel- und Traufhöhen der Ursprungsfassung nicht wesentlich zu verändern.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ging während der frühzeitigen Beteiligung und im Zuge der durchgeführten Offenlage jeweils nur eine Stellungnahme ein. Die Abwägung hierüber führte aufgrund der hier vorhandenen Bestands-Bebauung im Bereich der „Rathausstraße“ zu einer geringfügigen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Verzicht auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung).

Demgegenüber hat der Gemeinderat dem Wunsch eines Grundstückseigentümers nicht entsprochen, die Wohnbaufläche im Norden des Plangebietes zu erweitern. Er begründete dies mit der ungenügenden Erschließungs-Situation und der hier vorhandenen, für eine Bebauung schwierigen Topographie.

### **IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten**

Bei der durchgeführten Neuaufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein bestehendes Baugebiet mit gewachsenen städtebaulichen Strukturen. Somit bestanden für die Stadt Östringen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, insbesondere aufgrund des vorhandenen Straßennetzes, keine grundsätzlich anderen Planungs-Möglichkeiten.

Varianten waren lediglich bei der Wahl und der Formulierung einzelner Festsetzungen möglich, welche jedoch, aufgrund der Zielsetzung des Gemeinderates lediglich eine sehr stark am Bestand ausgerichtete Neubebauung zuzulassen, nicht weiter verfolgt wurde.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.01.2018 – 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