



STADT ÖSTRINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
"SCHENKLOCH IV"**

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Stadt Östringen

Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung

Inhaltsverzeichnis

Satzungstexte

- Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung, vom 01.03.2010
- Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 1. Änderung, ausgefertigt am 05.01.2004
- Bebauungsplan „Schenkloch IV“,
Satzung der ursprünglichen Planfassung, ausgefertigt am 05.04.1995

Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zeichnerischer Teil, M. 1:1000

Begründungen

- Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung,
einschließlich Umweltbericht
- Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 1. Änderung
- Bebauungsplan „Schenkloch IV“

Zusammenfassende Erklärung

Stadt Östringen

Satzung

über den Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 01.03.2010 aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Plan vom 23.07.2008, letztmalig ergänzt vom 16.11.2009, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

- Der Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem Plan im M. 1:500 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 23.07.2008, letztmalig ergänzt am 16.11.2009
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 20.11.2009, letztmalig ergänzt am 01.03.2010
- die Örtlichen Bauvorschriften vom 13.04.1995, durch den Satzungsbeschluss übertragen auf den erweiterten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beigefügt sind eine Begründung sowie ein Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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



Östringen, den 02.03.2010

W. Muth, Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.

Der gesamte Geltungsbereich wird zum „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO erklärt.

1.2.

Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3. BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO werden für das gesamte Baugebiet folgende Höchstwerte festgelegt :

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (Z) 3,0

3. Bauweise

3.1. offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist, wenn nicht anders angegeben, die „offene Bauweise“ gemäß § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

3.2. abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 110,00 m zulässig sind.

4. Gestaltung der Bauten

4.1.

Als Dachform sind Flachdach, Bogendach, Pultdach, Walmdach, Satteldach und Shed-Dach zulässig.

4.2.

Bei Walm- und Satteldach darf die Dachneigung 38° nicht übersteigen.

4.3.

Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen nach § 6 (4) LBO, darf 15,00 m nicht übersteigen.

4.4.

Gebäude sind so anzulegen, dass die OK Erdgeschoss-Rohfußboden nicht mehr als 1,00 m über der Straßenachse liegt.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem fertigen Gelände zugelassen.

6. Grünordnung

6.1.

Südlich der „Mühlhausener Straße“ gelten folgende Festlegungen :

6.1.1

In der ausgewiesenen Pflanzgebotszone sind je angefangene 150 m² mindestens 1 großkroniger Baum und 3 Büsche zu pflanzen.

Die Gehölze sind angemessen zu pflegen.

Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

6.1.2

Der Bestand an Bäumen und Büschen in der ausgewiesenen Uferzone entlang den „Schenkgraben“ ist zu sichern und zu pflegen.

Abgegangene Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

Es sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Baum und 3 Büsche zu pflanzen.

6.1.3

Für die unter den Ziffern 6.1.1 und 6.1.2 genannten Pflanzgebotszonen im Süden und Osten des Baugebietes gilt die der Satzung als Bestandteil beigefügte Artenverwendungsliste.

6.1.4

Für den Bereich nördlich der „Mühlhausener Straße“ gelten die Erläuterungen des Grünordnungsplanes. Die landschaftsgestalterischen Maßnahmen unter der Ziffer 5.4. sind einzuhalten.

6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Vor dem bestehenden Wald soll ein 2- bis 3-reihiger Saum aus Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden.

Je angefangene 150 m² „Pflanzgebotsfläche“ sind 1 großkroniger Baum und 3 Sträucher der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu pflanzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedigungen, und Versiegelungen sind unzulässig.

7. Einschränkungen

7.1.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten und PKW-Stellplätzen werden Rasengittersteine oder Pflaster mit großen Fugen empfohlen.

7.2.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße „A“ in die „Franz-Gurck-Straße“ sind eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowie eine „Stop“-Straßenbeschilderung erforderlich.

8. Versorgungsleitungen

8.1.

Versorgungseinrichtungen nach § 14 (2) BauNVO, wie Kabelverteilerschränke, Masten der öffentlichen Straßenbeleuchtung und dgl., sind im gesamten Baugebiet zulässig.

8.2.

Versorgungseinrichtungen dürfen auch auf den im Bebauungsplan als „nicht überbaubar“ ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

8.3.

Die Niederspannungs-Stromversorgung wird als Kabelnetz ausgeführt.

9. Wasserwirtschaft

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Karlsruhe als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Hinweise, Empfehlungen

01. Das auf dem Flurstück Nr. 10627 von den Dachflächen abfließende Wasser sollte, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, über Versickerungsmulden in den „Schenkgraben“ eingeleitet werden.
02. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden bzw. in das Grundwasser ist unbeschichtetes Metall als Material zur Dacheindeckung unzulässig. Es sollte möglichst auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren auf die Verwendung von unbeschichtetem Metall verzichtet werden.
03. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Verfüllungen oder Aufschüttungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Boden zum Einbau kommen. Recyclingstoffe werden dort zugelassen, wo dies bautechnisch notwendig ist und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Material, das über LAGA Z 0 einzustufen ist, darf nur mit vorheriger schriftliche Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe verwendet werden.
04. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
05. Humoser Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
06. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landkreises Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.
07. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
08. Der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.
09. Es wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen.

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung am 13.04.1995 rechtsverbindlich.

ausgefertigt :
Östringen, 04.05.1995

ergänzt und auf den erweiterten Geltungsbereich übertragen :
Östringen / Sinsheim, 20.11.2009; ergänzt 01.03.2010



W. Muth, 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

Anlage

Artenverwendungsliste für die Pflanzgebote der Ziffer 6.1.

Für die im Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung, vorgesehenen Pflanzzonen sind insbesondere folgende Bäumen und Sträucher (Laubbüschel) zu verwenden :

großkronige Laubbäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

alle Obstarten

Sträucher

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Artenverwendungsliste für das Pflanzgebot der Ziffer 6.2.

große (über 20 m) Bäume mit breiter Krone

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

mittelgroße (15 m bis 20 m / 25 m) Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides Summershade (15 m bis 20 m)
Hainbuche	Carpinus betulus (15 m bis 25 m)
Hainbuche	Carpinus betulus Geessink (15 m bis 20 m)
Esche (kegelförmig)	Fraxinus excelsior Atlas
Vogelkirsche	Prunus avium (15 m bis 20 m)
Elsbeere	Sorbus torminalis (10 m bis 20 m)
Winterlinde	Tilia cordata Erecta (15 m bis 20 m)
Kegellinde	Tilia cordata Glenleven (15 m bis 25 m)

mittelgroße (10 m bis 15 m) Bäume

Feldahorn (strauchartiger Wuchs)	Acer campestre
Feldahorn Elsrijk (baumartiger Wuchs)	Acer campestre Elsrijk
Spitzahorn	Acer platanoides Farlakes Green (12 m bis 15 m)
Spitzahorn (säulenförmig)	Acer platanoides Olmsted (10 m bis 12 m)
Hainbuche	Carpinus betulus Columnaris (8 m bis 15 m)
Holzbirne	Pyrus communis (10 m bis 15 m)
Vogelbeere	Sorbus aucuparia (10 m bis 15 m)
Schwedische Maulbeere	Sorbus intermedia (10 m bis 12 m)
Sommerlinde	Tilia platyphyllos Laciniata (10 m bis 15 m)

Gehölzsaum

Für den niederwüchsigen Gehölzsaum sind folgende Sorten anzupflanzen :

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SCHENKLOCH IV"

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

23.07.2008

Maßstab = 1:1000

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

20.10.2008

02.03.2009

30.06.2009

16.11.2009



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466); der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58). Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.08.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 27.10.2008 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12.12.2008.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte inform einer Auslegung im Zeitraum vom 22.12.2008 bis 22.01.2009.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 23.11.2009 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.12.2009 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.12.2009 bis 13.01.2010 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. Die Bebauungsplanänderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 01.03.2010 als Satzung beschlossen worden.

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

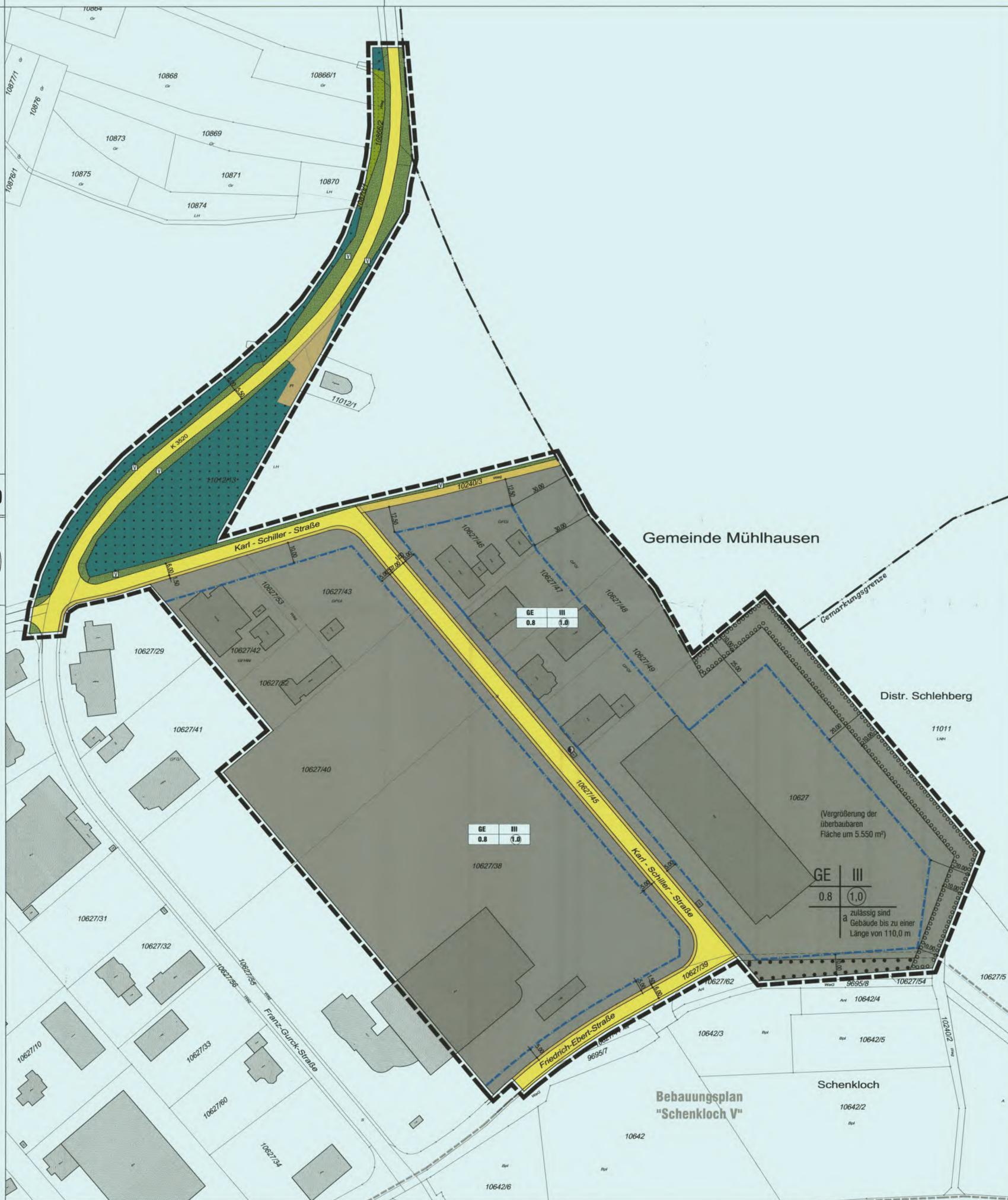
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiernit ausgefertigt.

Östringen, den 02.03.2010



Muth, Bürgermeister

- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.03.2010 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)

1.1.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. **1.0** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

3.2. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird der im § 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg festgesetzte Regelabstand von Gebäuden zum Wald von 30 m unterschritten. Es wird darauf verwiesen, dass trotz dieser Festsetzung, nach einer Einzelprüfung, dem Bauantragsteller die Einhaltung des in der Landesbauordnung definierten bzw. eines als noch vertretbar einzustufenden Mindestabstandes vom Wald auferlegt werden kann. Dies gilt insbesondere bei Gebäuden, die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn-, Büro- und Produktionsgebäude).

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1. **---** Straßenverkehrsflächen

4.2. **V** Verkehrsgrün

5. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18. BauGB)

5.1. **---** Fläche für Landwirtschaft

5.2. **---** Fläche für Wald

6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a. BauGB)

6.1. **---** Pflanzgebot "Ufer"

6.2. **---** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vor dem bestehenden Wald soll ein zwei- bis dreireihiger Saum aus Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Je angefangene 150 m² „Pflanzgebot-Fläche“ sind ein großkroniger Baum und drei Sträucher der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedigungen, und Versiegelungen sind unzulässig.

Die ausgewiesenen Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen.

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

I. Anlass und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Erweiterung des Geltungsbereiches um den nord-westlichen Teil des Flurstückes Nr. 10627.

Nach einem Gemarkungstausch mit der Gemeinde Mühlhausen wurde im Jahr 1996 das Grundstück um Teile der ursprünglich vorhandenen Waldfläche sowie weitere Teile angrenzender Grundstücke erweitert, um damit dem hier ansässigen Betrieb mittel- und langfristig die erforderlichen Expansionsmöglichkeiten zur Standortsicherung einzuräumen.

Nachdem nunmehr konkrete Erweiterungsabsichten bestehen ist, als weitere Voraussetzung für das Vorhaben, der Bebauungsplan zu ergänzen und zu ändern.

II. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Schenkloch IV“ wurde am 04.04.1995 als Satzung beschlossen und ist seit dem 13.04.1995 rechtskräftig.

Als eine 1. Änderung wurde auf dem Flurstück Nr. 10627/46 im Jahr 2003 die überbaubare Fläche im vereinfachten Verfahren in nördliche Richtung erweitert. Die Planänderung wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung am 09.01.2004 rechtskräftig.

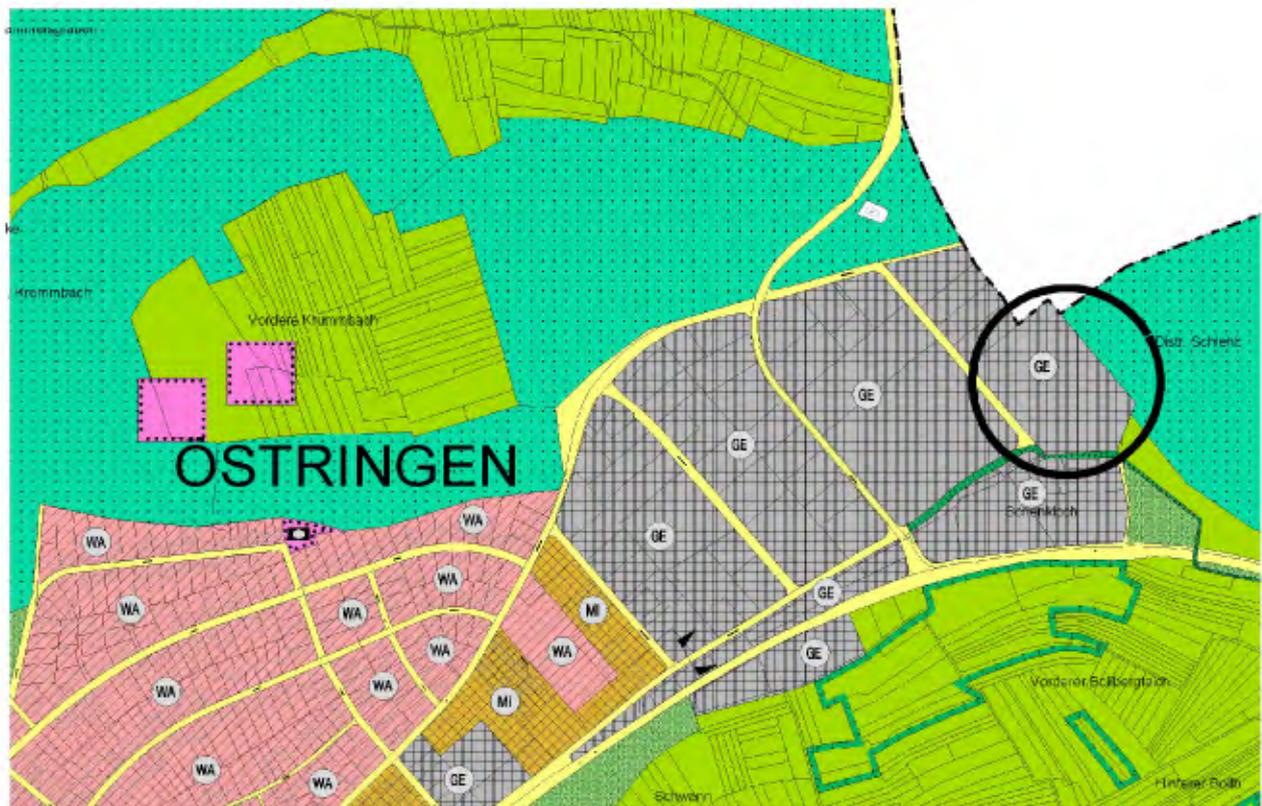
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ wurden die Grundstücke südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“ neu überplant und damit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch IV“ herausgenommen.

Mit der nun vorgenommenen 2. Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Sachverhalt zeichnerisch formal nachvollzogen und der Geltungsbereich des Planwerkes dahingehend korrigiert.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Erweiterung des Gewerbegebietes kann im Sinne des Entwicklungsgebotes als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen abgeleitet angesehen werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, der § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Schriftlichen Festsetzungen bzw. die Örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes, ausgefertigt am 04.05.1995, behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit und werden auch auf die Erweiterungsfläche übertragen. Ergänzende Formulierungen für die „abweichende Bauweise“ und das Pflanzgebot der Ziffer 6.2. betreffen ausschließlich den Änderungsbereich.

IV. Planungsrechtliche Festsetzungen für die Gebietserweiterung / inhaltliche Änderungen

Die nunmehr neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen werden, in Anlehnung an die Ausweisung des Ursprungsplanes, gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene „überbaubare Fläche“ wird erweitert und auf die neue Grundstückssituation abgestimmt. Auf der Grundlage geführter Abstimmungsgespräche wurde die Zusage des Landratsamtes Karlsruhe, Dezernat Forsten, planungsrechtlich umgesetzt, den im rechtskräftigen Bebauungsplan zum damaligen Wald hin ausgewiesenen Mindestabstand von 20,00 m nunmehr auch bei der Erweiterung des Plangebietes vorzugeben.

Zu dem auf der Gemarkung Mühlhausen liegenden Waldrand beträgt der Abstand der Baugrenze zukünftig 25,00 m.

Die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes vom Wald (30,00 m) bedeutet, dass die Fläche zwar bebaut werden kann, jedoch eine Überbauung mit Gebäuden, die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (Wohn-, Büro- und Produktionsgebäude), einer Prüfung durch das Baurechtsamt im Einzelfall bedarf. Uneingeschränkt zulässig sind innerhalb des 30,00 m-Abstandes demgegenüber u. a. Lagergebäude, Lagerplätze und die für einen Betrieb erforderliche Freiflächennutzung (Parkierungsflächen, Feuerwehrumfahrten u. ä.). Auf den entsprechenden Hinweis in der Legende zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Der Änderungs-Entwurf des Bebauungsplan sieht vor, das Pflanzgebot an der nord-östlichen Gebietsgrenze an die zukünftige Größe und Ausformung der gewerblichen Baufläche anzupassen.

Zur Ausformung eines ökologisch verträglichen Übergangs zwischen der zukünftig intensiv gewerblich genutzten Baufläche und dem Wald, definiert der Bebauungsplan entlang der Waldgrenze ein bisher nicht ausgewiesenes Pflanzgebot mit einer Tiefe von 10,00 m. Auf dieser Fläche sind Versiegelungen jeglicher Art sowie Nebengebäude und Garagen grundsätzlich unzulässig. Die Festsetzung stellt, ausgehend von der Bestandssituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung, eine Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1 a BauGB dar.

Durch die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes entfällt der in der Ursprungsplanung entlang des Waldrandes ausgewiesene 3,50 m breite Wirtschaftsweg. Dieser blieb bereits auf angrenzenden Grundstücksflächen bei der Parzellierung der Flurstücke Nr. 10627/46 bis Nr. 10627/49 unberücksichtigt, ist vor Ort nicht existent und bedarf daher auch keiner Fortführung auf dem Flurstück Nr. 10627.

Für die Flächen des Änderungs- und Erweiterungsbereiches wird, entgegen des bisherigen Planungsrechtes („offene Bauweise“), die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß der getroffenen Definition sind zukünftig Gebäudelängen bis zu 110,00 m zugelassen.

V. Belange des Forstes

Für die vorgenommene Waldausstockung liegt eine Waldumwandelungsgenehmigung aus dem Jahr 1999 vor. Hierdurch hat auch die als „Waldbiotop“ ausgewiesene Fläche im rechtlichen Sinne diese Eigenschaft verloren.

Mit der Unteren Forstbehörde des Landratsamtes Karlsruhe sowie der Forstdirektion Karlsruhe wurde im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung Einigkeit darüber erzielt, dass die Waldbiotopkartierung zu berichtigen und eine baurechtliche Überplanung des Grundstückes grundsätzlich möglich ist.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird der im § 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg festgesetzte Regelabstand von Gebäuden zum Wald von 30,00 m unterschritten (um 5,00 m zum Wald auf der Gemarkung Mühlhausen, um 10,00 m zum zukünftigen Waldrand auf der Gemarkung Östringen). Es wird darauf verwiesen, dass, trotz dieser Festsetzung, dem Bauantragsteller die Einhaltung des in der Landesbauordnung definierten Mindestabstandes vom Wald auferlegt werden kann. Dies gilt insbesondere für Gebäude, die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z. B. Wohn-, Büro- und Produktionsgebäude). Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem angrenzenden Wald um einen teilweise bis zu 170-jährigen Buchen- und Eichenbestand handelt, der Baumhöhen von über 30,00 m aufweist. Aufgrund des Alters sowie der Entstehungsgeschichte des Bestandes aber auch aufgrund der Zunahme der Sturmhäufigkeiten und Sturmstärken der letzten Jahren, ist ein Risiko durch plötzlich umstürzende Bäume oder abfallende Äste nicht gänzlich auszuschließen.

VI. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Umfang der durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schenkloch IV“ zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter wurde in Form einer Umweltprüfung ermittelt und in dem beiliegenden Umweltbericht dargelegt.

Aufgrund des Umstandes, dass das Plangebiet unmittelbar an eine Waldfläche angrenzt, die zum Teil als FFH-Gebiet ausgewiesen wurde, lag ein Schwerpunkt in der Bearbeitung einer ökologischen und artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung, die am 08.08.2009 durchgeführt wurde. Der Bericht hierüber ist Bestandteil des Umweltberichtes, der Anlage dieser Begründung ist.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die geplante Arrondierung des Gewerbegebietes, gegenüber der Ausweisung eines neuen Standortes „auf der grünen Wiese“, die eindeutig umweltschonendere Entwurfs-Variante darstellt. Die neu ausgewiesene Baufläche wird über die inneren, bereits bestehenden privaten Erschließungsanlagen angebunden, so dass keine weiteren Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen versiegelt werden müssen.

Das Ergebnis des Umweltberichtes kann dahingehend zusammengefasst werden, dass die Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“, „Klima“, „Luft“, „Landschaftsbild“ und „Mensch“ keine oder nur eine geringe Erheblichkeit aufweisen.

Ebenfalls nicht erheblich ist der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“. Er kann durch Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst weitestgehend ausgeglichen werden.

Für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ stehen auf der Gemarkung Östringen keine Potentiale für einen Ausgleich (z. B. Entsiegelungsmaßnahmen) zur Verfügung. Der Gemeinderat stellt dieses verbleibende Defizit, mit Hinweis auf die hier betriebene Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes und hiermit im Zusammenhang stehende Fragen der Wirtschaftlichkeit, in die Abwägung ein.

Des Weiteren wird auf die oben dargestellte Minimierung des Eingriffes durch die hier beabsichtigte Bündelung einer betrieblichen Nutzung sowie auf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ verwiesen.

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes auf dem Flurstück Nr. 10627 wird es zu keiner erheblichen Störung der lokalen Populationen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen. Für die im Gebiet potentiell vorkommenden Arten wird der Eingriff als „nicht erheblich“ eingestuft.

VII. Ver- und Entsorgung, Erschließungskosten

Die Ver- und Entsorgung der Erweiterungsflächen kann durch eine Ergänzung der bestehenden Leitung gesichert werden.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Die Wasser- und Abwasserbeiträge sowie die anteiligen Erschließungskosten wurden beim Grunderwerb berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Wassergesetzes von Baden-Württemberg ist das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser unmittelbar in den angrenzenden Graben einzuleiten. Aus diesem Grund dürfen unbeschichtete Metalleindeckungen nicht verwendet werden.

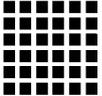
VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von 2,083 ha. Die hierin enthaltene Erweiterungsfläche weist eine Größe von 0,573 ha auf.

Durch die Bebauungsplan-Änderung erhöht sich, bezogen auf das Flurstück Nr. 10627, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche um insgesamt ca. 5.800 m².

Anlage : Umweltbericht

Aufgestellt : Sinsheim, den 20.10.2008; ergänzt : 16.11.2009, 01.03.2010 – 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

W. Muth, Bürgermeister

Architekt

Gemeinde Mühlhausen

Distr. Schlehberg

GE	III
0.8	1.0

GE	III
0.8	1.0

GE	III
0.8	1.0

Vergrößerung der überbaubaren Fläche um 5.550 m²

a zulässig sind Gebäude bis zu einer Länge von 110,0 m

Legende

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

1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)

1.1.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

3.1. a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

3.2. überbaubare Fläche

Durch die Festsetzung der Überbaubaren Fläche wird der im § 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg festgesetzte Regelabstand von Gebäuden zum Wald von 30 m unterschritten. Es wird darauf verwiesen, dass trotz dieser Festsetzung, nach einer Einzelprüfung, dem Bauantragsteller die Einhaltung des in der Landesbauordnung definierten bzw. eines als noch vertretbar einzustufenden Mindestabstandes vom Wald auferlegt werden kann. Dies gilt insbesondere bei Gebäuden, die für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn-, Büro- und Produktionsgebäude).

3.2.1  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

rechtskräftig festgesetzte Baugrenze, die keiner Änderung unterliegt

3.2.2  Baugrenze, die entfällt

3.2.3  neu konzipierte Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1.  Straßenverkehrsflächen

5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a. BauGB)

5.1.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vor dem bestehenden Wald soll ein zwei- bis dreireihiger Saum aus Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Je angefangene 150 m² „Pflanzgebots-Fläche“ sind ein großkroniger Baum und drei Sträucher der Artenverwendungsliste zu pflanzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedigungen, und Versiegelungen sind unzulässig.

Die ausgewiesenen Flächen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen.

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

 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

 Geltungsbereich der rechtskräftigen Planfassung

Stadt Östringen

Bebauungsplan
"Schenkloch IV"

2. Änderung und Erweiterung
-Darstellung der geänderten Planinhalte

15.07.2008/ 02.03.2009

30.06.2009/ 16.11.2009

M. 1:1000

STERNEMANN
UND GLUP

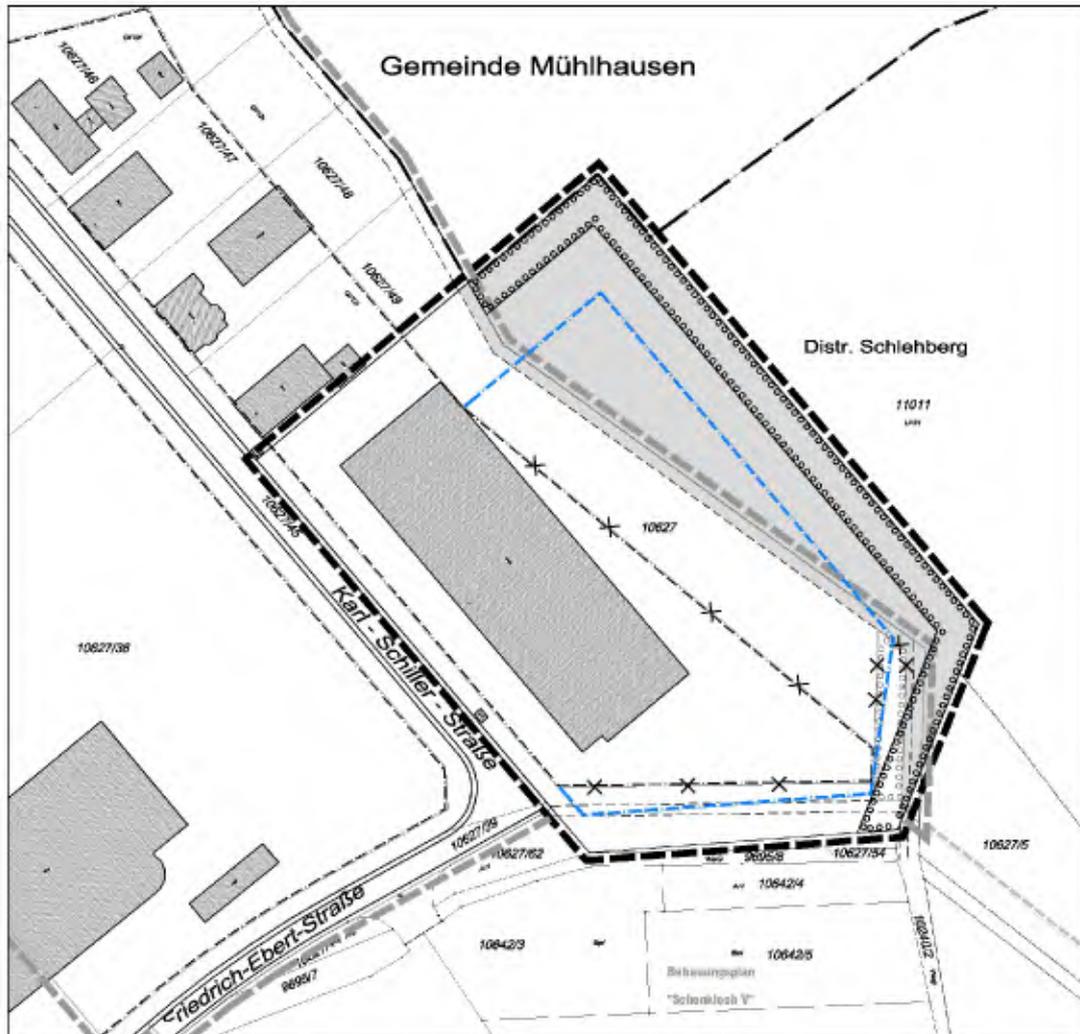
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP .DE



Stadt 76684 Östringen

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Schenkloch IV“,
2. Änderung und Erweiterung“



Aufgestellt : Sinsheim, 14.10.2009

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. Vorbemerkungen	3
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	
2.1. Schutzgut „Boden“	4-5
2.2. Schutzgut „Wasser“	5-6
2.3. Schutzgut „Klima“	6
2.4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	6
2.4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	7-8
2.5. Schutzgut „Landschaftsbild“	9
2.6. Schutzgut „Mensch“	9
2.7. Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“	9
2.8. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	9
Anlage	
▪ Bericht „Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“, aufgestellt durch das Büro Bioplan, Sinsheim	

1. Vorbemerkungen

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wurde ein Gemarkungstausch zwischen der Gemeinde Mühlhausen und der Stadt Östringen vorgenommen.

Für das damit vom Rhein-Neckar-Kreis zum Kreis Karlsruhe hinzugekommene Teilgrundstück wurde am 26.01.1999 von der Forstdirektion Karlsruhe die Waldumwandlung genehmigt. Mit der daraufhin erfolgten Ausstockung hat diese Fläche die Waldeigenschaft, aber auch den Status als Waldbiotop verloren.

Der Umweltbericht geht aufgrund dieses Hintergrundes von dem „Ist-Zustand“ aus. Die Fläche präsentiert sich derzeit als fette, artenarme, durch häufige Mahd geprägte Wiese.

Das Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens ist die Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes am bestehenden Standort. Es ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen dem Belang der Wirtschaft und der damit in Verbindung stehenden Sicherung der Arbeitsplätze einerseits und den nachfolgend beschriebenen Auswirkungen hinsichtlich der Umwelt und des Landschaftsbildes.

Die nachfolgenden Kapitel beschreiben und bewerten den derzeitigen Zustand der baulich noch nicht in Anspruch genommenen Flächen des erweiterten Geltungsbereiches und zeigen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes werden dargestellt und bewertet.

Aufgrund der Lage, unmittelbar an der Grenze zu einem FFH-Gebiet, liegt der Schwerpunkt der Untersuchung auf der Frage, ob von dem Vorhaben naturschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten.

Das Ergebnis der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung, zusammengefasst durch das Büro Bioplan, Sinsheim, ist Bestandteil dieses Umweltberichtes.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

2.1. Schutzgut „Boden“

Im Zuge der geplanten Überbauung der Erweiterungsfläche wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert und versiegelt. Mit der Versiegelung geht Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbrochen. Selbst wenn der Boden nach der Baumaßnahme schichtgerecht wieder aufgeschüttet wird, ist das ursprüngliche Bodengefüge nicht wieder herstellbar. Auch auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, sind Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen nicht ganz zu vermeiden.

Boden ist ein nicht vermehrbares und nicht wieder herstellbares Gut. Daher sind Eingriffe in den Boden grundsätzlich so gering als möglich zu halten.

Folgende Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffes in den Boden :

- Teile der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche werden mit einem „Pflanzgebot“ belegt. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen ausgeschlossen (siehe Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen).
- Im Hinblick auf die Realisierung des Vorhabens gibt der Bebauungsplan Hinweise, die bei einer Durchführung von Baumaßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten sind.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes weist, einschließlich der dazu gehörenden Pflanzgebietsfläche, eine Größe von ca. 5730 m² auf.

Zusätzlich überbaubar sind, unter Berücksichtigung des erweiterten Baufensters im bisherigen Geltungsbereich, Flächen in einer Größe von ca. 5.800 m².

Aufgrund der recht geringen Größe der Maßnahme wird, auf der Grundlage der Entscheidung der Stadt Östringen, im vorliegenden Fall auf eine Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarfes für das Schutzgut „Boden“ nach der empfohlenen Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg verzichtet.

Der Eingriff in die Bodenfunktionen kann nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden, da in der Stadt Östringen derzeit keine bodenspezifischen Kompensationsmaßnahmen, wie Entsiegelungen oder Rekultivierungen, durchgeführt werden können.

Bei der Bewertung des Eingriffes ist darauf zu verweisen, dass, im Vergleich zu einer Neuansiedlung, keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Das hier entstehende Defizit ist in die Abwägung des Bauleitplanverfahrens einzubringen.

2.2. Schutzgut „Wasser“

Regenwasser, das nicht mehr um ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten kann, fließt oberflächlich ab und trägt zur Hochwasserbelastung bei entsprechenden Regenereignissen bei. Dieses Problem hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verschärft. Durch die Versiegelung offener Böden wird außerdem die Grundwasserneubildung verringert.

Aufgrund der Bebauungsplan-Änderung und -erweiterung kann auf dem Gesamt-Grundstück (Flurstück Nr. 10627), bei maximaler Ausnutzung der Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfes, eine gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Versiegelung in einer Größenordnung von ca. 5.800 m² entstehen. Dieses beinhaltet die zulässigen Gebäude, aber auch die hiermit in Verbindung stehenden Parkplätze, Zufahrten und Zugänge.

Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate und der guten Filter- und Puffereigenschaften der hier vorzufindenden Ton- und Lehmböden, sind kaum Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Folgende Festsetzungen/Empfehlungen dienen der Reduzierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt :

- Ausweisung einer Fläche, die freizuhalten ist von jeglicher Bebauung (gemäß § 9 (1) 25. a BauGB ausgewiesene Fläche)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Kfz-Stellplatzbefestigung bzw. dem Ausbau von Fußwegen, Zufahrten u. ä.
- Formulierung eines Hinweises, nach dem sämtliches Oberflächenwasser über Versickerungsmulden in den Vorfluter einzuleiten ist (vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung)



Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann weitestgehend minimiert werden; Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3. Schutzgut „Klima“

Durch die ergänzende Bebauung verschlechtert sich, bezugnehmend auf das bewaldete bzw. bebaute Umfeld, die Durchlüftungssituation der vorhandenen Siedlungsflächen nur unwesentlich. Zu erwarten ist eine Veränderung des Kleinklimas. Die Luftfeuchtigkeit wird reduziert. Die zusätzlich bebauten / versiegelten Flächen tragen nicht mehr zur Entstehung von Kalt- und Frischluft bei und können ihrerseits zu einer Bildung von Wärminseln durch das Aufheizen von Gebäude- und Freiflächen führen.

Folgende Maßnahmen dienen zu einer Minimierung des Eingriffes :

- Festgesetzt wird eine Fläche, auf der ein neuer Waldsaum, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, ausgebildet wird
- Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß, Ausbildung von bewachsenen Mulden zur Versickerung und Verdunstung von Regenwasser
- Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, dass begrünte Dachflächen zulässig und erwünscht sind und einer Beeinträchtigung des Kleinklimas entgegenwirken können

Die Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens auf das Schutzgut „Klima“ sind lokal sehr begrenzt. Sie werden keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Hinblick auf Kaltluftentstehungsflächen bzw. Be- und Entlüftungskorridore haben.

2.4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Auf die naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung, dokumentiert mit Datum vom 14.10.2009, wird verwiesen.

2.4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Methodisch wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung das „Verfahren der Landesanstalt für Umweltschutz“ * herangezogen.

Die **Tabelle 1** zeigt die Bewertung des Zustandes der Erweiterungsfläche vor Umsetzung der Planung, ausgehend vom derzeit vor Ort vorhandenen Bestand.

In der **Tabelle 2** wird die Wertigkeit des Planungsgebietes nach Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Pflanzgebotes, prognostiziert.

Tabelle 1												
Bestandsbewertung der Einweiterungsfläche des Plangebietes												
Biotop- typ- Nr.	Biototyp- Name	Grundwert	Wertspanne P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle)	anrechenbarer Biotopwert	Fläche m ²	Bilanz- wert	Wertstufe
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
externe Kompensationsflächen												
33.63	Fettwiese, artenarm, häufige Mahd	6	(6)	1,0		1,0		6,0	6	5.230	31.380	II
33,63	ausdauernde Ruderalflur	11	(9-18)	1,0		1,0		11,0	11	500	5.500	III
Bilanzwert Bestand											36.880	

* Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2004 :

- Bewertung der Biototypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes in der Eingriffsregelung

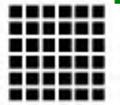


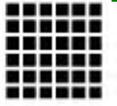
Tabelle 2 Bewertung der Planung (Bebauungsplan-Entwurf)												
Biotop- typ- Nr.	Biototyp- Name	Grundwert	Wertspanne P1 / P2	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert (aus Tabelle) anrechenbarer Biotopwert	Fläche m ²	Bilanz- wert	Wertstufe	
				Fak- tor 1	Grund 1	Fak- tor 2	Grund 2					
Planungsgebiet ohne externe Kompensationsflächen												
60.20	Straßen, Wege, Plätze, versiegelt bzw. von Bauwerken bestandene und versiegelte Grundstücks- flächen	1	(1-2)	1,0		1,0		1,0	1	3.600	3.600	I
41.20	Feldhecke, Gebüsch, mittlerer Standard	15	--	1,0		1,0		15,0	15	2.130	31.950	I
Bilanzwert Planung										35.550		

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung stellt sich das Ergebnis wie folgt dar :

Biotopwertpunkte Bestand	36.880	(100,00 %)
<u>./.</u> Biotopwertpunkte Planung	<u>35.550</u>	<u>(96,39 %)</u>
Biotopwertpunkte Differenz	1.330	(3,61 %)

Die durchgeführte Biototyp-Bewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten Ausgleichsmaßnahme der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ rechnerisch zu 96 % ausgeglichen wird.

Damit kann der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ durch die interne Maßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne als „kompensiert“ angesehen werden.



2.5. Schutzgut „Landschaftsbild“

Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist keinerlei Fernwirkung auf und tritt im Landschaftsbild durch die angrenzende Waldfläche visuell nicht in Erscheinung. Die Fläche und ihre zukünftige Bebauung wird daher weder vom besiedelten Innenbereich, noch vom Außenbereich aus betrachtet dominant in Erscheinung treten.

Die durch die Bebauungsplan-Änderung und -erweiterung zukünftig zulässige bauliche Arrondierung wird sich unmittelbar an den Gebäudebestand angliedern. Aufgrund der topographischen Lage und der angrenzenden Waldfläche werden sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben.

2.6. Schutzgut „Mensch“

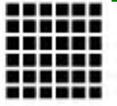
Aufgrund der unmittelbar an einen bestehenden Gewerbebetrieb angrenzenden Lage des Plangebietes (Erweiterungsbereich) und der Tatsache, dass die Fläche bisher weder einsehbar noch begehbar ist, bestehen keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung. Von der nächstgelegenen Wohnbebauung wurde ein ausreichend großer Abstand eingehalten, so dass für die Bevölkerung weder Lärmbelästigungen, noch störende Staub- und Geruchsemissionen zu befürchten sind.

2.7. Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Durch das geplante Vorhaben erfahren die Sachgüter eine Wertsteigerung.

2.8. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Außergewöhnliche Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.



Anlage

- **Bericht „Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche
Übersichtsbegehung“**

aufgestellt durch das Büro Bioplan, Sinsheim

Stadt Östringen

Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan „Schenkloch IV“ in Östringen



Stand 14.10.2009

Bearbeitung: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler

1.0 Artenschutzfachliche Begehung

Anlass und Ziel Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Schenkloch IV“ in Östringen wurde am 08.08.2009 eine ökologische und artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

1.1 Bestandsbeschreibung Biotopstrukturen

Planungsgebiet Bei dem Planungsgebiet handelt es sich neben schon befestigten Flächen und Gewerbegebäuden um eine fette, artenarme durch häufige Mahd geprägte Wiese.

Im Norden befindet sich randlich ein Gestrüppbestand mit Brombeere, Sträuchern und Jungbäumen. Totholz, Spalten- oder Höhlenbildungen konnten nicht festgestellt werden.

Im Norden und Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an den Wald. Dieser ist z.T. als FFH-Gebiet ausgewiesen (Nr.6718341 Östringer Kraichgau).

Abbildung 1:
Wiese und Gestrüpp-
bereich im Nordwesten



2.0 Ökologische Einschätzung

2.1 Schutzgebiete

FFH Gebiet

Der Eingriff hat für die Tier- und Pflanzenarten der FFH-Gebiete keine Bedeutung. Es ist kein FFH-Gebiet direkt betroffen. Das FFH-Gebiet „Östringer Kraichgau“ liegt in unmittelbarer Nähe der Eingriffsfläche und grenzt im Norden sogar direkt an. Es sind keine für das FFH-Gebiet genannten Biotoptypen

- Natürliche nährstoffreiche Seen
- Kalk-Magerrasen (orchideenreiche Bestände*)
- Feuchte Hochstaudenfluren
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Kalktuffquellen*
- Hainsimsen-Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
- Auenwälder mit Erle, Esche, Weide*

direkt betroffen.

Der direkt angrenzende Buchenwald wird durch die in den Planungen (Bebauungsplan „Schenkloch IV“ 2. Änderung und Erweiterung Stand 30.6.2009) festgesetzten Pflanzgebote (es soll ein zwei- bis dreireihiger Waldsaum entwickelt werden) abgeschirmt werden. Die für das FFH-Gebiet genannten Arten:

- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)
- Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*)

finden auf dem Planungsgelände keine geeigneten Lebensräume. Für die erfolgreiche Fortpflanzung von Schmetterlingen wird die Wiese zu häufig gemäht. Entsprechend gering ist auch das Nahrungsangebot für die Gelbbauchunke, so dass im Umfeld potenziell vorkommende Unken die Wiese auch als Nahrungsbiotop eher meiden und die im Umfeld vorhandenen reichen Nahrungsgründe (entlang des im Süden verlaufenden Grabens oder das sich dort anschließende artenreiche Grünland) vorziehen werden.

Der Eingriff ist somit nicht erheblich für die Tier-oder Pflanzenarten der Natura-2000 Flächen.

§ 32-Biotope

Im Nordwesten liegt der Waldbiotop Nr. 267182262363 „Waldrand am Ziegelgarten NO Östringen“. Dieser wird im Rahmen des Eingriffs am Südeinde betroffen sein. Durch die in den Planungen festgesetzten Pflanzgebote (s.o.) wird sich aber eine funktionelle und ökologische Verlängerung entlang des Waldrandes ergeben.

2.2 Geschützte Arten

Flora	Es sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im unmittelbaren Eingriffsgebiet anzutreffen.
Wirbellose Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der allgemeinen Struktur des Gebietes und des Fehlens von geeigneten Gewässern ist das dauerhafte Vorkommen bzw. die Fortpflanzung von Libellen (gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG) nicht möglich. • Heuschreckenarten mit besonderem Schutzstatus (gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG) sind nicht zu erwarten, da entsprechende Strukturen und offene, warme, entweder sehr trockene oder vernässte Areale fehlen. • Für Schmetterlinge der streng geschützten Arten konnten keine spezifischen Futterpflanzen wie der Wiesenknopf im Eingriffsbereich gefunden werden. Die Fläche ist aufgrund der relativen Blütenarmut und häufigen Mahd auch als Nahrungsraum für diese Arten nur wenig geeignet. Das unmittelbare und weitere Umfeld bieten wesentlich geeignetere und größere Nahrungsbiotope an. • Streng geschützte, holzbewohnende Käfer (insbesondere Hirschkäfer) sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten, da keine geeigneten Baumstrukturen wie alte Eichen vorhanden sind. • Carabus-Arten sind aufgrund der Strukturdichte am Boden und der Kleinräumigkeit des Gehölzbereiches nicht dauerhaft zu erwarten. • Erdbewohnende Wildbienen sind nicht zu erwarten, da grabbare, gut besonnte, offene Bereiche fehlen. <p>Das dauerhafte Auftreten von gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG besonders und streng geschützten Wirbellosen ist nicht anzunehmen. Es sind keine gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten von den Planungen betroffen.</p>
Wirbeltiere:	
Amphibien	Das dauerhafte Vorkommen von gemäß §10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Amphibienarten ist nicht zu erwarten, da geeignete Laichgewässer fehlen. Als Nahrungsbiotop ist das Areal wenig geeignet.
Reptilien	Das Untersuchungsgebiet ist als potenzieller Lebensraum für Zauneidechsen und andere streng geschützte Reptilienarten ungeeignet. Es gibt keine Winterquartiere, Fortpflanzungsstrukturen und Sonnenplätze für diese Arten. Es sind keine streng geschützten Reptilienarten zu erwarten. Das dauerhafte Vorkommen von besonders geschützten Arten, z.B. der Blindschleiche, ist ebenfalls nicht zu erwarten. Diese Art kann aber im Umfeld vorkommen.
Vögel streng geschützte Vogelarten	<p>Das Planungsgebiet weist keine Anzeichen für das dauerhafte Vorhandensein gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützter Vogelarten auf. Bruthöhlen oder Horste konnten nicht gefunden werden.</p> <p>Dennoch können Greifvögel oder Eulen gelegentlich das Gebiet auf ihren Jagdflügen absuchen. Wenn die Wiesen- oder Rasenflächen frisch gemäht sind kann der Grünspecht hier nach Ameisen suchen. Es ist jedoch in kei-</p>

	nem Fall ein besonders geeignetes Jagd- und Nahrungsrevier, das von erheblicher Bedeutung für den Nahrungserwerb dieser Arten ist.
besonders geschützte Vogelarten	<p>Entsprechend der EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt.</p> <p>Im Untersuchungsgebiet fehlen für seltenere Vogelarten notwendige Strukturmerkmale. So ist zwar nur im Gehölzbereich mit dem dauerhaften Auftreten und mit der Brut von besonders geschützten Vogelarten zu rechnen. Allerdings kommen hier nur allgemein häufige oft synanthrope Arten in Frage. Der Verlust dieser wenigen potenziellen Neststandorte häufiger Arten ist in diesem strukturreichen Umfeld nicht als erheblicher Eingriff zu werten, da viele mögliche Ausweichstandorte im Umfeld bestehen. Durch die Anlage des geplanten Gehölzsaumes wird es sogar zu einer Erhöhung potenzieller Neststandorte kommen.</p> <p>Mit einer erheblichen Beeinträchtigung von besonders geschützten Vogelarten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 42 Abs.1 Nr. 2 ist somit nicht zu rechnen.</p>
Fledermäuse	<p>Für Fledermäuse sind keine geeigneten Strukturen für Winterquartiere oder Wochenstuben vorhanden. Gelegentlich können Vertreter dieser Artengruppe im Gebiet jagen, allerdings gibt es im Umfeld wesentlich größere und ergiebigere Jagdreviere.</p> <p>Der Waldrand stellt jedoch eine potenzielle Leitlinie für Fledermausflugrouten dar. Aus diesem Grund muss ein Mindestabstand von 10 m zwischen Waldrand und zukünftiger Bebauung bestehen bleiben. Da in den Planungen ein Abstand von 20 bis 25 m vorgesehen ist, kann diese Voraussetzung für den Erhalt der Fledermausleitlinie als gegeben angesehen werden. Dementsprechend kommt es bei Umsetzung der Planung nicht zu Konflikten bezüglich dieser Artengruppe.</p>
Sonstige Säuger	<p>Für andere streng geschützte Säugetiere, insbesondere europäischer Feldhamster und Haselmaus, weist das Gebiet keine speziellen Strukturen auf.</p> <p>Das dauerhafte Auftreten von gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG streng geschützten Wirbeltieren ist nicht anzunehmen.</p> <p>Es sind bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen keine gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten oder geschützte Vogelarten oder deren lokale Populationen von den Planungen erheblich betroffen. Es besteht somit kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG.</p>

3.0 Artenschutzrechtliche Bewertung

Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen wird es nicht zu Konflikten mit den Belangen des Artenschutzes kommen. Es besteht **kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG**. Die folgende Tabelle erörtert diese Aussage im Einzelnen.

Artenschutzrechtliche Bewertung zur Planung „Schenkloch IV“ in Östringen			
Schutzstatus	rechtliche Regelung Verbotstatbestand	Einschätzung / Beurteilung im Planungsgebiet	Maßnahmen (C) = CEF-Maßnahme (E) = empfohlene Maßnahme (K) = sonst. Kompensationsmaßnahme (V) = Vermeidungsmaßnahme
FFH-Anhang IV-Arten, europäische Vogelarten	Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang (BNatSchG § 42 Abs.1 Nr.1)	Es sind keine gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft im Untersuchungsraum anzutreffen. Nur wenige Individuen allgemein häufiger europäischer Vogelarten können im Gebiet brüten, daher wird es bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu Konflikten mit BNatSchG § 42 Abs.1 Nr.1 kommen.	(V) Die Bäume und Gehölze müssen außerhalb der Vogelbrutsaison (März-September) gefällt werden.
	Erhebliche Störung/ Verschlechterung des Erhaltungszustandes (BNatSchG § 42 Abs.1 Nr.2)	Der Waldrand dient als Fledermausleitlinie um diese Funktion zu erhalten sind ausreichende Vorkehrungen geplant. Da nur wenige Brutreviere allgemein häufiger Vogelarten betroffen sein und die Tiere im Umfeld in geeignete Habitate ausweichen können, kommt es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Situation der lokalen Population und somit nicht zu Konflikten mit BNatSchG § 42 Abs.1 Nr. 2.	(V) Die Bäume müssen außerhalb der Vogelbrutsaison (März-September) gefällt werden. (V) Bauabstand zum Waldrand mind. 10m.
	Entnahme/Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (BNatSchG § 42 Abs.1 Nr.3)	Durch die Wahl des Eingriffszeitpunktes kann die Zerstörung von möglichen Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten vermieden werden. Daher wird es nicht zu Konflikten mit BNatSchG § 42 Abs.1 Nr.3 kommen.	(V) Die Bäume müssen außerhalb der Vogelbrutsaison (März-September) gefällt werden. (E) Aufbau einer Saumgesellschaft entlang des Waldrandes.
National geschützte Arten	(BNatSchG § 42 Abs.5 Satz 5)	Weitere national geschützte Arten sind nicht betroffen.	

4.0 Vermeidungs-, Minimierungs- und landschaftpflegerische Begleitmaßnahmen

- Das Fällen von Bäumen muss außerhalb der Vogelbrutsaison (März-September) erfolgen.
- Es muss ein neuer Waldsaum entsprechend der im Bebauungsplan „Schenkloch IV“ 2. Änderung und Erweiterung Stand 30.6.2009 festgesetzten Pflanzgebote aufgebaut werden.
- Die Bebauung muss einen Abstand von mindestens 10 m zum Waldrand einhalten (Fledermausleitlinie).

5.0 Zusammenfassende artenschutzrechtliche Einschätzung

Bei Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen wird somit bei der Durchführung der Maßnahme ein **Verbotstatbestand nicht erfüllt** (§ 42 Abs. 5 Satz 2-4 BNatSchG).

Es wird zu keiner erheblichen Störung der lokalen Populationen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen. Für alle der im Gebiet potenziell vorkommenden Arten und deren lokaler Populationen ist der Eingriff als **nicht erheblich** einzustufen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Schenkloch IV“, 2. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

I. Anlass der Planaufstellung, Umfang der Ausweisungen

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schenkloch IV“ bezieht sich auf den süd-östlichen Teil des Plangebietes.

Die Stadt Östringen hat sich zur Erweiterung und Teiländerung des Plangebietes entschlossen, um einem hier ansässigen Gewerbebetrieb mittel- und langfristig die zur Standortsicherung erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde bereits im Jahr 1999 eine für dieses Verfahren wesentliche, umweltrelevante Frage erörtert und letztendlich auch entschieden. Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 26.01.1999 von der Forstdirektion Karlsruhe genehmigten Waldumwandlung wurde für eine Teilfläche der Baugebiets-Erweiterung der bis dahin hier vorhandene Wald ausgestockt. Die hiervon betroffene Fläche verlor damit den Status als Wandbiotop.

So präsentierte sich der Bereich der Gebietserweiterung zum Zeitpunkt der Planaufstellung als artenarme und durch häufige Mahd geprägte Wiese.

Aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens, mit Hinweis auf die unmittelbare Lage zu einem ausgewiesenen FFH-Gebiet (Östringer Kraichgau), eine ökologische und artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Das Ergebnis kann dahingehend zusammengefasst werden, dass es durch die Erweiterung des Baugebietes „Schenkloch IV“ zu keiner erheblichen Störung der lokalen Populationen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen wird.

Dieses ist damit auch eine Kernaussage des parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung erarbeiteten Umweltberichtes. In ihm werden der derzeitige Zustand der Flächen des erweiterten Geltungsbereiches beschrieben und die Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aufgezeigt.

Neben der oben genannten Aussage stellt der Umweltbericht zusammenfassend fest, dass die Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“, „Klima“, „Luft“, „Landschaft“ und „Menschen“, unter Berücksichtigung der im Plangebiet ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen, keine oder nur geringe Erheblichkeiten aufweisen.

Ein Defizit verbleibt jedoch bei der Beurteilung des Schutzgutes „Boden“, für dessen Ausgleich derzeit auf der Gemarkung Östringen keine wirtschaftlich realisierbaren Projekte zur Verfügung stehen. Der Gemeinderat stellte diesen Sachverhalt in seine Abwägung ein und verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Bebauungsplan-Erweiterung, gegenüber der Ausweisung neuer Standorte, die eindeutig umweltschonendere Entwurfs-Variante darstellt. Diese Aussage wird begründet mit der Nutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen und dem damit verbundenen Verzicht auf weitere Eingriffe in das Schutzgut „Boden“.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches wurde für die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die im § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehene Offenlage durchgeführt. Im Verlauf der Auslegungsfristen gingen seitens der Bürger keine Stellungnahmen ein.

Ein Schwerpunkt der Beteiligung der Fachbehörden lag, wie unter der Ziffer II. dargestellt, in der Aufarbeitung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Darüber hinaus wurde die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Regelabstandes zwischen Gebäuden und dem Wald seitens der Kreisforstämter ausführlich erörtert. Letztendlich zugestimmt wurde der Festsetzung überbaubarer Flächen mit einem Abstand von 20,00 m bzw. 25,00 m zum Waldrand. Es wurde jedoch in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass geplante Gebäude, die den gesetzlichen Mindestabstand vom Wald (30,00 m) unterschreiten und für den dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, einer Prüfung im Einzelfall unterliegen und letztendlich ggf. nicht oder nur unter besonderen Auflagen errichtet werden dürfen.

IV. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem Waldrand und der „Karl-Schiller-Straße“ verblieben, unter Berücksichtigung der für eine Betriebserweiterung erforderlichen Fläche, keine vom Planentwurf grundsätzlich abweichenden Entwurfs-Varianten.

Die Ausgestaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde im Zuge des Planungsprozesses in Varianten diskutiert und letztendlich, unter Berücksichtigung aller fachlich relevanten Belange, durch den Gemeinderat entschieden.

Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, 02.03.2010 – GI/Ru

Muth, 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