

Stadt Östringen

Satzung

über

den Bebauungsplan „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 01.03.2010

- a) aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung
- b) aufgrund des § 74 Abs. 1, 2 und 7 der Landesbauordnung – LBO – Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGI. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, den Bebauungsplan „Schenkloch V“ 1. Änderung und Erweiterung, sowie die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 22.09.2009 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind :

1. der Bebauungsplan, bestehend aus :

- dem Plan im M. 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 22.09.2009, letztmalig ergänzt am 23.11.2009; 01.03.2010
- den Schriftlichen Festsetzungen vom 04.10.2007, letztmalig ergänzt am 23.11.2009

2. die Örtlichen Bauvorschriften vom 04.10.2007

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

§ 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 02.03.2010

W. Muth, Bürgermeister



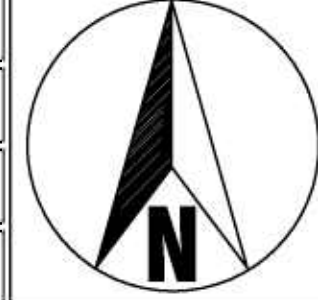
STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"SCHENKLOCH V"

1. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG

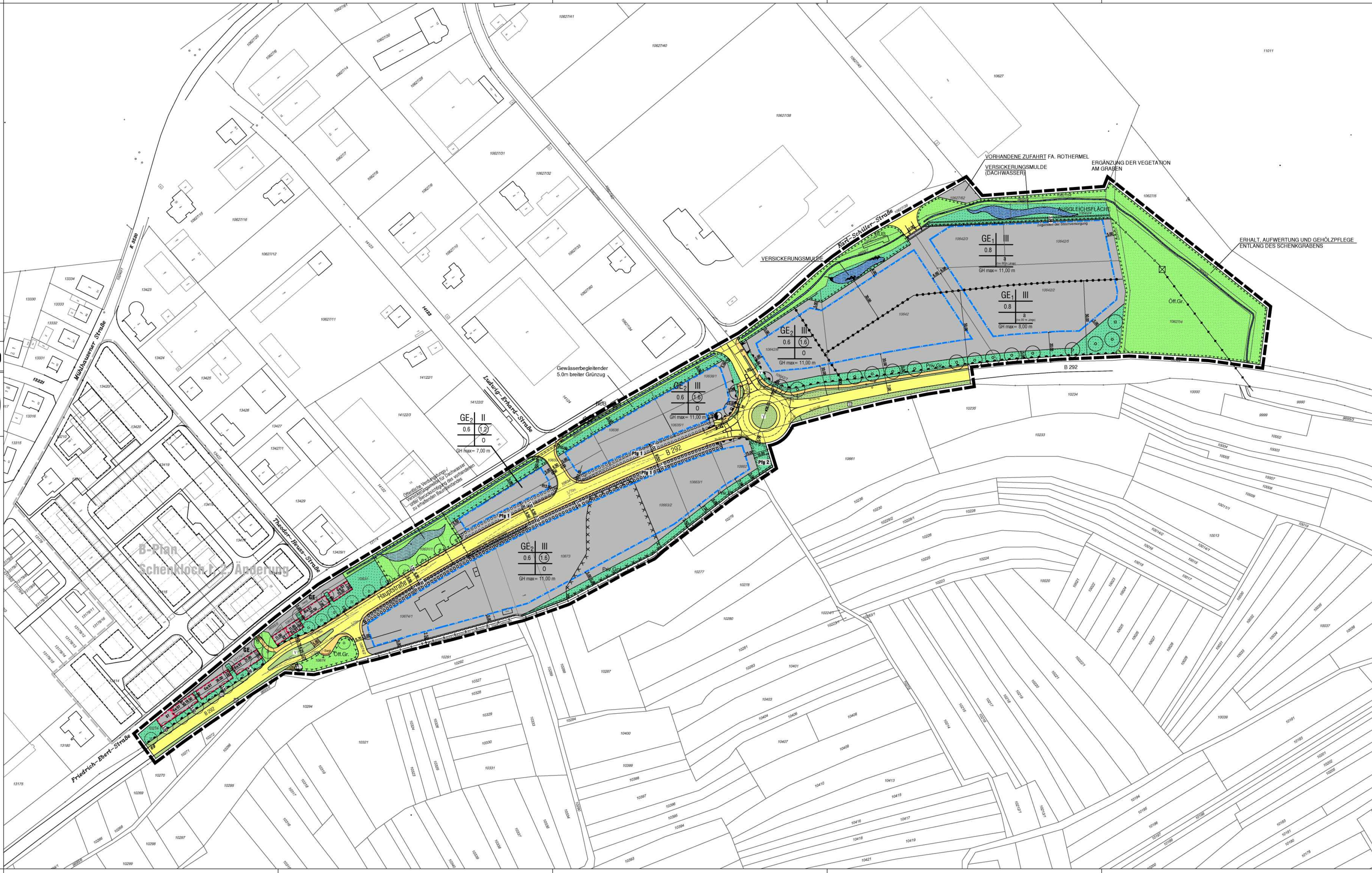
22.09.2009 Maßstab = 1:1000

STERNEMANN
UND GLUPP
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL. 0 72 61 64 54 0 FAX 0 72 61 94 34 54
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUPP.DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBI. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBI. I. S. 2585); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. 1991 I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466); der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 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 22.09.2009 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.10.2009.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in form einer Auslegung im Zeitraum vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 im Rathaus der Stadt Östringen.
- 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 im Zeitraum vom 05.12.2009 bis 22.01.2010 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 zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.
- Östringen, den 02.03.2010
- Muth, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.03.2010 ist die Bebauungsplanänderung 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. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. z.B. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
- 2.3. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
- 2.4.1 GH max= maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.4.2 für die Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 3.1. 0 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2. a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- 3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**
- Zweckbestimmung:
- 4.1 ST Stellplätze
- 4.2 Ga Garagen
- 5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)**
- 5.1. von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche
- 6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinien
- 6.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 6.3.1 Einfahrtsbereich
- 6.3.2 Verkehrsgrün
- 6.3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.4. Sichtfelder, Anfahrtssichtweite 3 m/70 m und Haltesichtweite 1 m/35 m nach RAS-E
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
- 7.1. Wasserversorgung
- 7.2. Umspannstation
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
- 8.1. oberirdisch
Hier: 26 KV - Leitung
- 8.2. unterirdisch
Hier: 26 KV - Leitung
- 8.3. Kabelmast
- 9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
- 9.1. Private Grünflächen
- 9.2. Öffentliche Grünflächen
- 10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)**
- 10.1. Entwässerungsgraben / Versickerungsmulde
- 11. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**
- 11.1. Schutzgebiet
- 12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a BauGB)**
- 12.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
- 12.1.1 **Pig 1, Pig 2** Pflanzgebote siehe Festsetzungen
- 12.2. Pflanzgebot für Einzelbäume
- 13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
- 13.1. Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Östringen (Kanalisation) bzw. der Stromversorgung und Wasserversorgung
- 14. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)**
- 14.1. Hier: (AA), "Lehmgrube", Flächennr.: 01078-000 (aus der Erfassung altlastverdächtige Flächen im Landkreis Karlsruhe)
- 15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
-
- 16. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16. (5) BauNVO)**
- 16.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

Teilfläche „A“

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichtetem Material, die zu einer Schadstoffgefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen können (Kupfer, Zink), ist unzulässig.

1.2. Fassadengestaltung

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden und Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

2.1.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, nicht zu überschreitende Firsthöhe der Gebäude um maximal 1,50 m überschreiten.

2.2.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. Freiflächen

Alle nicht überbauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. In den Flächen sind nur Pflanzungen aus standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste zulässig.

Nadelgehölze sind unzulässig.

3.2. Stellplätze

Stellplätze für PKW dürfen ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge) ausgebildet werden. Sie sind in angrenzende Pflanzflächen mit Bodenanschluss zu entwässern.

3.3. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

3.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste (keine Nadelgehölze), auch mit integriertem Maschendrahtzaun, sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand größer 8 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune) sind unzulässig.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagwasser (§ 74 (3) 2. LBO und § 45 b WaG)

Im „GE-1“-Gebiet ist das von Dachflächen abfließende Wasser, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, über Mulden, anzuordnen innerhalb der „privaten Grünfläche“, zur Versickerung zu bringen. Vorzusehen ist eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht. Bei der Bemessung ist die sehr hohe Dichtigkeit der anstehenden Bodenart zu berücksichtigen. Überschüssiges Wasser kann in den „Schenkgraben“ eingeleitet werden.

Teilfläche „B“

Die rechtskräftigen Örtlichen Bauvorschriften werden für die Teilfläche „B“ des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung aufgehoben und wie folgt ersetzt :

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

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Pultdächer. (Der First ist zur „Friedrich-Ebert-Straße“ hin auszurichten.) Gewölbte Dächer bzw. Satteldächer sind zugelassen, wenn die Dachform für die gesamte Garagengruppe zum Tragen kommt.

1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 8°.

Abweichungen sind dann zugelassen, wenn die Abweichung für die gesamte Garagengruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO) und die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

1.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mindestens 8 cm, zu versehen. Die Bepflanzung ist der beigefügten Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Das von der Dachfläche abfließende Oberflächenwasser ist in der angrenzenden Grünfläche zur Versickerung zu bringen.

1.2. Fassadenausbildung

Als Material für die Außenwände sind ausschließlich Putze, Naturstein, Holz oder Glas zulässig.

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen unzulässig.

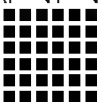
2.2. Kfz-Stellplätze, Zufahrten

Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.3. Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind als Böschungen anzulegen. Zur Befestigung sind natürliche Materialien, wie Findlinge, heimische Gesteine, Natursteinmauern in Trockenbauweise sowie Holzpalisaden, zu verwenden.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.10.2007 – 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

Anlage

Artenverwendungsliste

Stauden und Gräser zur extensiven Dachbegrünung

Gelber Lauch	<i>Allium flavum</i>
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
Steinquendel	<i>Calamintha acinos</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Schwertlilie	<i>Iris germanica</i>
Dach-Iris	<i>Iris tectorum</i>
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa prat. ssp. angustifolia</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Rosenteppich-Sedum	<i>Sedum cyaneum</i>
Gold-Sedum	<i>Sedum f. Weihenstephaner Gold</i>
Felsen-Sedum	<i>Sedum reflexum</i>
Kaukasus-Sedum	<i>Sedum spurium</i>
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein „GE1“- „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert.

1.1.1 „GE1“

Zulässig sind :

- Gewerbebetriebe jeglicher Art, öffentliche Betriebe
Es gilt folgende Einschränkung : unzulässig sind Betriebe, die überwiegend Arbeiten im Freien durchführen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze.

1.1.2 „GE2“

Es sind folgende Nutzungen zugelassen :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 „GE3“

Zulässig sind, entsprechend des Planeinschriebs, ausschließlich PKW-Garagen, -Stellplätze und deren Zufahrten.

Werbeanlagen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

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

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte bzw. in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteils gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.

2.2. Gebäudehöhe zulässiger Garagen im „GE3“-Gebiet

Die zulässige Gebäudehöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt im „GE3“-Gebiet, unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen der Landesbauordnung, maximal 4,20 m. Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden „Friedrich-Ebert-Straße“.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig sind.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

4.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

5.1. öffentliche Grünflächen

Die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Baden-Württemberg. Die Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich und Schutz von Natur und Landschaft sind entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan anzulegen und zu pflegen. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände im Rahmen des Pflege- und Entwicklungszieles (§ 9 (1) 20. BauGB).

5.2. private Grünflächen

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind als zusammenhängender Grünzug anzulegen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungsplan sind zum einen Gehölzstrukturen mit Baumarten II. Ordnung als Jungheiser Hei. o. B. 2 x v., H 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o. B., H 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) x 1,50 m (Abstand in der Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum anderen ist eine Streuobstwiese aus Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm auf Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Für die Versickerungsflächen ist ein extensiv zu pflegender Grünlandbestand mit einzelnen Baumgruppen als Hei. 2 x v. o. B. 150/200 cm anzulegen. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten (§ 9 (1) 15., 25 a und b BauGB).

Die Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße darf für Zufahrten und Zugänge in dem erforderlichen Umfang unterbrochen werden.

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

6.1. Pflanzgebot

6.1.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Im „Gewerbegebiet“ ist je 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18 cm auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Anpflanzungen nach den Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 werden angerechnet. Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

6.1.2 straßenbegleitende Bäume

Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 (Nordseite) angrenzen, sind innerhalb der „privaten Grünfläche“ großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. Die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß des Grünordnungsplanes ist einzuhalten.

Auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 angrenzen („Pfg1“), sind in einem Streifen von 5,00 m Breite - ab Grundstücksgrenze gemessen - großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. Ein Baumabstand von maximal 15,00 m ist einzuhalten. Es wird empfohlen, die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

Die Anlage von Zugängen und Parkierungsflächen ist zulässig.

6.1.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 6 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln ist je Baum eine Mindestfläche von 4,00 m² als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten.

Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

6.1.4 Eingrünungsmaßnahme („Pfg2“)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Baumarten II. Ordnung und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten.

6.1.5 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt) sind je 7,50 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze zu begrünen; pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von 0,50 m² herzustellen.

Alternativ kann vor dem zu begrünenden Wandabschnitt, als Ergänzung des Pflanzgebotes Ziffer 6.1.1., ein zusätzlicher großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Im „GE3“-Gebiet sind die zur B 292 ausgerichteten Fassaden der Garagengebäude je 3,00 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze gemäß den Angaben der Artenverwendungsliste zu begrünen.

7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auf der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf der Grundlage des Grünordnungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- Anteil gemeindlicher Erschließungsanlagen 9,5 %
- Anteil privater Grundstücke 90,5 %

B Hinweise/Empfehlungen

1. Altablagerung im Bereich des Flurstückes Nr. 10637

Im Planungsgebiet liegt die Altablagerung (AA) „Lehmgrube“. Diese wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Karlsruhe unter der Objektnummer 1078-000 geführt.

Gegenwärtig ist die Ablagerung mit dem Handlungsbedarf „B“ (für Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Bei Eingriffen in den Ablagerungskörper muss daher mit entsorgungswürdigem Material gerechnet werden.

2. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind.

3. 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 abgetrockneten Oberboden).

4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

5. Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten – dieses sind :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
„Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoff-Recyclingmaterial“, vom 13.04.2004

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die
„Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2007
Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Versorgungswerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte „0“ (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

6. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

8. Nutzung von Erdwärme

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.

9. Die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken (§ 9 (1) 11. BauGB).

10. Ausbau der Gehwege

Die Gehwege sind, unter Beachtung der Befahrung durch Schwerlastverkehr aus versickerungsfähigem bzw. wasserdurchlässigem Betonsteinpflaster herzustellen (§ 74 (1) 3. LBO).

11. Es wird empfohlen, Dachflächen > 100 m² extensiv zu begrünen.

Auf die verbindliche Vorgabe der Örtlichen Bauvorschriften, die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen im „GE3“-Gebiet zu begrünen, wird verwiesen.

Verteilungsmaßstab der Kosten für Kompensationsmaßnahmen

Die aufgrund der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten werden entsprechend der gemeindlichen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß § 135c BauGB in Höhe des unter der Ziffer 6. der Schriftlichen Festsetzungen angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben.

Als Verteilermaßstab wird gemäß § 135b BauGB die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.10.2007; letztmalig ergänzt : 23.11.2009 – 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

Begründung

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung, Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Stadt Östringen verfolgt mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ folgende städtebauliche Zielsetzungen :

- Die B 292 soll im Bereich des Plangebietes zu einer innerörtlichen Straße mit einer Erschließungsfunktion umgestaltet werden.
- In diesem Zusammenhang sollen die zukünftig innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden Flurstücke Nr. 10662, Nr. 10663/1 und Nr. 10663/2 in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden (Erweiterung des Geltungsbereiches).
- Erweiterung der zulässigen Nutzung am westlichen Gebietsrand bei gleichzeitiger Fortschreibung der Grünordnungsplanung zur Durchgrünung der Ortsdurchfahrt

Die Stadt Östringen hat beim Regierungspräsidium Karlsruhe den Antrag gestellt, die Grenze der Ortsdurchfahrt an die Einmündung der K 4520 in die B 292 zu verlegen. Um den damit in Verbindung stehenden Beurteilungskriterien gerecht zu werden, ist in diesem Zusammenhang ein Straßenumbau erforderlich. Der Bebauungsplan soll ermöglichen, dass die Gebäude des aufzusiedelnden Gewerbegebietes zukünftig raumwirksam entlang der Bundesstraße in Erscheinung treten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für direkte Zufahrten und Zugänge von der und auf die Bundesstraße sowie die städtebaulichen Voraussetzungen für eine raumwirksame Bebauung entlang dieser Straße geschaffen werden.

Auf der Höhe der Flurstücke Nr. 10674 und Nr. 10631 sieht der Straßenentwurf zur Umgestaltung der B 292 den Einbau einer Mittelinsel mit einem beidseitigen Fahrbahnversatz zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit vor. Diese kann innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schenkloch V“ der Stadt Östringen weist die Flurstücke Nr. 10274, Nr. 13174/1, Nr. 10629, Nr. 10630 sowie Teile des Flurstückes Nr. 10631 als „gewerbliche Baufläche“ aus, lässt hier jedoch, aufgrund der geringen Grundstückstiefen, ausschließlich die Errichtung von PKW-Stellplätzen zu.

An dieser Nutzung soll auch weiterhin festgehalten werden, jedoch werden hier, neben PKW-Stellplätzen, zukünftig auch Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) zugelassen.

Die Flurstücke Nr. 10662, Nr. 10663/1 und Nr. 10663/2 liegen innerhalb des beantragten „Erschließungsgebietes“ der B 292. Um auch hier raumwirksame Gebäudekanten zu erhalten und darüber das Gewerbegebiet abrunden zu können, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge dieses Verfahrens um die genannten Grundstücke ergänzt.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schenkloch V“ beinhaltet bisher weitestgehend noch nicht bebaute Flächen am östlichen Ortsrand der Kernstadt Östringen.



III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Schenkloch V“ wurde durch den Gemeinderat der Stadt Östringen am 02.09.2004 als Satzung beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beinhaltet einzelne Tekturpunkte der zeichnerischen Festsetzungen sowie die Überplanung der unter der Ziffer II. genannten Erweiterungsflächen.

Die von der Änderung betroffenen zeichnerischen Festsetzungen wurden im Übersichtsplan als Anlage dieser Begründung herausgearbeitet.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schenkloch V“ behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit und sollen zukünftig auch für den Erweiterungsflächen gelten.

Beide Satzungen werden darüber hinaus ergänzt um Festsetzungen für die Flurstücke Nr. 10274, Nr. 13174/1 und Nr. 10629 bis Nr. 10631 (Gewerbegebiet als Standort für PKW-Stellplätze und Garagen).

Des weiteren wird eine „Zuordnungsfestsetzung“ Inhalt des Bebauungsplanes „Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen“).



Die Stadt Östringen sowie das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe sehen die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an.

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 (Bau-nutzungsverordnung – 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 Bekanntma-chung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Planungsrechtliche Festsetzungen im Hinblick auf die geplante Ausbildung eines „Erschließungsbereiches“

Auf Antrag der Stadt Östringen und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe soll der Stra-ßenraum der B 292 westlich des geplanten Verkehrskreisels (rechtskräftige Ausweisung seit dem Jahr 2004) zu einem „Erschließungsbereich“ nach den Richtlinien des Bundes umgestaltet werden. Um die angestrebte Raumwirksamkeit einer Bebauung sowie die Charakteristik eines solchen Bereiches planungsrechtlich zu sichern, werden folgende Änderungspunkte in den Bebauungsplan aufgenommen :

- Die Bundesstraße erhält beidseits Gehwege, die von der 6,50 m breiten Fahrbahn durch Rundbord-
steine begrenzt werden. Die bisher für die Erschließung gewerblicher Bauflächen festgesetzten
Linksabbiegerspuren sind zukünftig nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. Die frei werdenden
Flächen des Straßengrundstückes werden als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen und sollen den
hieran angrenzenden gewerblich zu nutzenden Bauplätzen zugeteilt werden.
- Im Bereich der Flurstücke Nr. 10674 und Nr. 10631 soll durch den Einbau eines S-förmigen Fahr-
bahnteilers das Verhalten der Verkehrsteilnehmer im Zufahrts- bzw. Ausfahrtsbereich des Gewerbe-
gebiets hinsichtlich der Fahrgeschwindigkeit positiv beeinflusst werden.
Die Versatztiefe beträgt beidseits ca. 4,00 m. Die geometrischen Abmessungen wurden mit einem
dynamischen Schleppkurvenprogramm, auch unter Berücksichtigung der einmündenden Stichstra-
ße, auf die Befahrbarkeit hin vorgeprüft.
Die gewählte Breite der Fahrspuren beträgt 3,75 m.
Die ausgebildete Mittelinsel fungiert des weiteren als erforderliche Querungshilfe, da im weiteren
Straßenverlauf, auf einer Länge von ca. 300 m, keine Gehwege vorhanden sind und die Fußgänger
hierüber auf die parallel verlaufende „Friedrich-Ebert-Straße“ geleitet werden.
- Die „Ludwig-Erhard-Straße “ wird in süd-östliche Richtung verlängert und erhält eine direkte Anbin-
dung an die B 292. Damit soll der Charakter der Bundesstraße als zukünftig innerörtliche Hauptstra-
ße gestärkt werden.

- Der Bebauungsplan-Entwurf wird auf der Höhe des Flurstückes Nr. 10631/1 um die Option erweitert, hier ggf. eine Haltebucht und Informationstafel für nicht ortskundige Besucher erstellen zu können.
- Die entlang der B 292 festgesetzte Baugrenze wird bis auf 5,00 m an den Gehwegrand herangeführt (bisherige Festsetzung 10,00 m vom Fahrbahnrand).
- Das bisher im Plangebiet entlang der B 292 festgesetzte „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ entfällt für das „GE2“-Gebiet ersatzlos.

Erweiterung des Gewerbegebietes

Zur Abrundung der gewerblichen Nutzung werden die Flurstücke Nr. 10662 bis Nr. 10663/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ weist hier großflächig einen „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ aus. Er ist geprägt durch zahlreiche Stufenraine und unter Schutz stehende Biotope. Der in diesen Bereich hineinragende Teil des Geltungsbereiches befindet sich noch im Talraum und weist, entgegen des Umfeldes, keine schützenswerten Elemente auf.

Aufgrund dieses Umstandes und der geringen Größe der Gebietserweiterung besteht somit kein direkter Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

Das auf den Erweiterungsflächen zukünftig geltende Planungsrecht orientiert sich an den Festsetzungen, die für die Nachbargrundstücke in der ursprünglichen Planfassung getroffen wurden. Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde auch hier am südlichen und östlichen Gebietsrand eine Abstandsfläche zur freien Feldflur als „privates Grün“ ausgewiesen.

Ausweisung von Garagenstandorten am westlichen Gebietsrand

Für die Flurstücke Nr. 10274, Nr. 3174/1, Nr. 10629, Nr. 10630 sowie für Teile des Flurstückes Nr. 10631 werden die in der ursprünglichen Bebauungsplan-Fassung formulierten Festsetzungen differenzierter ausformuliert. Neben privaten Parkplätzen werden hier zukünftig auch Garagen und Carports zugelassen. Darüber hinaus war die Planung auf die geplante Fußwegverbindung zwischen der Bundesstraße und der „Friedrich-Ebert-Straße“ abzustimmen.

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan weist der Änderungs-Entwurf Teile der genannten Grundstücke als „gewerbliche Baufläche“ aus und konkretisiert durch die Festsetzung des „GE3“-Gebietes die hier zulässige Nutzung. Die Flächen sollen jedoch auch weiterhin ausschließlich der Parkierung von PKW dienen. Aufgrund der begrenzten Grundstückstiefe und der Planungsabsicht, auch hier eine Durchgrünung des Straßenraumes (B 292) planungsrechtlich zu sichern, scheidet eine anderslautende Nutzung auf diesen Flächen aus. Zu berücksichtigen war bei der Gesamtkonzeption auch die bestehende Bachverdohlung, die nach wie vor von Hochbauten freizuhalten ist.

Der Bebauungsplan setzt zur Durchgrünung der Ortseinfahrtssituation einen einzuhaltenden Mindestabstand der gewerblichen Baufläche von 6,00 m bzw. 11,00 m zum Fahrbahnrand fest. Lediglich im Bereich der Fahrbahnverswenkung wird dieser bis auf 3,50 m reduziert.

Aufgrund der grünordnerischen Zielsetzung und, in Korrespondenz mit dem vorliegenden Straßenentwurf (Fahrgeschwindigkeitdämpfendes Gestaltungselement), werden die Parkierungs- und Garagenflächen nach wie vor ausschließlich über die „Friedrich-Ebert-Straße“ bzw. „Theodor-Heuss-Straße“ erschlossen. Der Bebauungsplan formuliert von der Hauptstraße aus eine „Verbot für Ein- und Ausfahrten“.

Die zukünftig hier zulässigen Garagen können das nördlich angrenzende Misch- und Wohngebiet „Schenkloch I“ vom Straßenverkehrslärm der B 292 abschirmen. Da diese Schutzfunktion jedoch nicht gewährleistet werden kann (Angebotsplanung), blieb dieser Sachverhalt in dem genannten, zwischenzeitlich zum Abschluss gebrachten, Bauleitplanverfahren bisher unberücksichtigt.

In der Bebauungsplan-Änderung wird die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe zulässiger Garagen und Überdachungen mit 4,20 m festgesetzt. Hierdurch sollen zu dominant in Erscheinung tretende Gebäudekubaturen vermieden werden. Die Gemeinde legt darüber hinaus großen Wert auf eine einheitliche Gestaltung der hier entstehenden Gebäude. Dieses Anliegen kommt in der parallel zu dieser Bebauungsplan-Änderung ergänzten Satzung der „Örtlichen Bauvorschriften“ zum Ausdruck.

Sonstige Planänderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt fest, dass im „GE1“-Gebiet Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig sind. Diese Festsetzung wird durch die Bebauungsplan-Änderung konkretisiert, indem verdeutlicht wird, dass ausschließlich solche Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig sind, die nicht mit einer vor Ort praktizierten anderweitigen Nutzung in Zusammenhang zu bringen sind.

Zulässig sind damit Lagerhallen für produzierende Betriebe. Demgegenüber sind Logistikbetriebe, die ausschließlich Waren in Hallen bzw. auf Freiflächen lagern und umschlagen, aufgrund der Gestaltung, aber auch aufgrund der hieraus resultierenden Verkehrsbelastung an diesem Standort nicht gewünscht.

Die Formulierung konkretisiert die im Jahr 2004 in diesem Sinne formulierte Festsetzung.

V. Belange von Natur und Landschaft

Die Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung löst zusätzliche Eingriffe in die zu untersuchenden Schutzgüter aus. Ursache hierfür sind die nachfolgend genannten Festsetzungen/Planergänzungen :

- Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke Nr. 10662 bis Nr. 10663/2 erweitert. Auf diesen Flächen wird eine gewerbliche Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 10633 und Nr. 10634, die bisher als „Fläche mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen waren, werden durch die Bebauungsplan-Änderung teilweise zu einer „gewerbliche Baufläche“ (Grundflächenzahl 0,6).
Hierdurch reduziert sich die bisher hier ausgewiesene öffentliche Grünfläche, ohne dass ihre Funktion für die Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser in Frage gestellt werden muss.
- Durch die geplante Anbindung der „Ludwig-Erhard-Straße“ an die „Hauptstraße“ wird eine Verrohrung des „Schenkgraben“ auf einer Länge von ca. 22,00 m erforderlich. Diese wird so ausgebildet, dass sie dem vorhandenen Grabenprofil entspricht und die hydraulisch erforderliche Durchlässigkeit gewährleistet. Für die Ausbildung dieses Kreuzungsbauwerkes ist, da es sich um ein Gewässer 2. Ordnung handelt, ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Im Bereich der ergänzend ausgewiesenen Garagenstandorte (Flurstücke Nr. 10274, Nr. 13174/1, Nr. 10630 und Nr. 10631) erfahren die Grundzüge des Grünordnungskonzeptes „Schenkloch V“ keine Veränderungen. Die Größe der privaten/öffentlichen Grünflächen bleibt annähernd erhalten. Als Ausgleich für die zukünftig zulässige Bebauung mit Garagen, wird ein Teil der gewerblichen Baufläche in dem Bereich der vorhandenen Bachverdohlung aufgehoben und als „Grünfläche“ ausgewiesen. Eine verbindlich festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung ist eine auf die Bilanz anzurechnende Minimierungsmaßnahme.

Die Grünflächen zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem Fahrbahnrand der B 292 sind, entsprechend des Grünordnungsplanes aus dem Jahr 2004, mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Ergänzt wird diese Vorgabe durch ein Pflanzgebot für Einzelbäume, so dass der Ortseingang zukünftig durch eine Baum-Allee geprägt sein wird. Die Stadt Östringen verspricht sich, neben einer gestalterischen Aufwertung, auch eine räumliche Wirkung der Bepflanzung und damit positive Aspekte hinsichtlich des Fahrverhaltens der Verkehrsteilnehmer (geschwindigkeitsbremsende Maßnahme).

Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch die Bebauungsplan-Änderung bzw. die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften im Detail wie folgt ergänzt :

- Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen der Teilfläche „B“ (siehe Örtliche Bauvorschriften) sind mit einer mindestens 8 cm starken Substratauflage extensiv zu begrünen. Diese verbindliche Festsetzung ist bei der Wahl der Dachneigung (einvernehmliche Abweichung von der Ziffer 1.1.2 für eine Garagen-Gruppe) zu berücksichtigen.
Ausnahmen von den Festsetzungen der Ziffer 1.1.3 der Örtlichen Bauvorschriften können nicht in Aussicht gestellt werden.
- Die zur Bundesstraße ausgerichteten Fassaden der Garagen im „GE3“-Gebiet sind zu begrünen. Die zu verwendenden Arten sind der Artenverwendungsliste in der Anlage der Örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.
- Entlang der B 292 sind, in einem Abstand von 10,00 m bis 12,00 m, großkronige Einzelbäume als Teil einer hier vorgesehenen Allee anzupflanzen. Diese sind so zu pflanzen, dass das Lichtraumprofil an jeder Stelle der Straße eingehalten werden kann. Einzelbäume im Bereich der geplanten Fahrbahnverschwenkung sind so zu setzen, dass sie für Fahrzeughalter keine Gefährdung darstellen. Von einer Bepflanzung der Grünflächen auf dem Fahrbahnteiler bzw. in der Kreiselmittle wird abgesehen.
- Zur Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter „Boden“ und „Klima“ wird der Vorschlag unterbreitet, die Gehwege, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Belastung aus Versickerungsflächen, mit Betonsteinpflaster bzw. mit einem Drainfugen-Pflaster auszubilden.
- Beleuchtungseinrichtungen werden, sofern es hierdurch zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kommt, in insektenfreundlicher Weise ausgeführt.

Die in der Planunterlage farbig dargestellten Pflanzgebote (hier in roter Farbe) stellen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung eine Neuausweisung dar.

Die Festsetzung der Garagen-Standorte gewährleistet, dass die hier zulässigen baulichen Anlagen keine größere Länge als 26,00 m aufweisen. Zwischen den einzelnen Elementen sind Grünstreifen mit einer Einzelbaum-Bepflanzung (wenn das Nachbarrecht es zulässt) anzulegen.

Die Auswirkungen der Planänderungen/-ergänzungen wurden in einem Umweltbericht, erarbeitet durch das Planungsbüro für Gartengestaltung und Landschaftsplanung Ostholtz, Mühlhausen-Rettigheim, mit Datum vom 08.12.2009, aufgezeigt. Die Ausarbeitung stellt eine Ergänzung des zusammen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplanes dar.

Als Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass, unter Berücksichtigung aller Minimierungsmaßnahmen, durch die Bebauungsplan-Änderung ein weiteres Ausgleichsdefizit entstehen wird, das schutzgutübergreifend außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Auf die Erläuterungen im Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

Der Bebauungsplan wird darüber hinaus ergänzt um eine „Zuordnungsfestsetzung“ gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Grundlage hierfür ist eine Berechnung des Planungsbüros für Landschaftsplanung Ostholthoff. Hierbei wurden für den Bebauungsplan in der nun vorliegenden Fassung die Eingriffe, die durch den Straßen- und Wegebau entstehen, ins Verhältnis gesetzt zu den Eingriffen, die auf eine Bebauung und Nutzung der gebildeten privaten Grundstücke zurückzuführen sind.

Zusammenfassend kommen die Grünordnungsplaner zu dem Ergebnis, dass die definierten Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes zu 9,5 % dem Straßen- und Wegebau und zu 90,5 % der Summe der zukünftigen Bauplätze zuzuordnen sind.

VI. Altablagerungen

Im Plangebiet liegt auf dem Flurstück Nr. 10678 die Altablagerung (AA) „Lehmgrube“. Diese wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend des Erfassungsblattes des Landkreises Karlsruhe nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objektnummer 1078-000 geführt. Gegenwärtig ist die Ablagerung mit dem Handlungsbedarf „B“ (für Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Bei Eingriffen in den Ablagerungskörper muss daher mit entsorgungswürdigem Material gerechnet werden.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Erweiterung der Örtlichen Bauvorschriften für die Flurstücke Nr. 10274, Nr. 13174/1, Nr. 10629, Nr. 10630 sowie für Teile des Flurstückes Nr. 10631 soll sichergestellt werden, dass Sammelgaragen, auch bei sich verändernden Eigentumsverhältnissen (Unterteilung in Einzeleigentum), zukünftig ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Zulässig sind ausschließlich Pultdächer (der First ist zur „Friedrich-Ebert-Straße“ hin auszurichten) mit einer Neigung von 8°.

Andere Dachneigungen werden nur zugelassen, wenn sämtliche an der jeweiligen Garagenanlage beteiligten Eigentümer dieser Abweichung zustimmen.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass, bei einer Realisierung der Planung, an der Bundesstraße zukünftig harmonische Gebäudekubaturen mit begrünten Pultdächern und Fassaden entstehen.

VIII. Ver- und Entsorgung, bestehende Leitungstrassen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

Der Bebauungsplan weist zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für das Plangebiet einen Standort zur Errichtung einer Umspannstation aus.

Des weiteren weist der Bebauungsplan den Standort der bestehenden Pumpstation für die Wasserversorgung als „Fläche für Versorgungsanlagen“ aus.

An der süd-östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft eine Hauptwasserleitung DN 500 des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung „Hohberg“. Ein für Austausch- bzw. Wartungsarbeiten erforderliches Leitungsrecht tangiert die hieran angrenzenden gewerblichen Bauflächen – es wird Inhalt der Bebauungsplan-Änderung.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.02.2009; ergänzt : 22.09.2009, 23.11.2009, 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



planungsbüro für
gartengestaltung und
landschaftsplanung

ostholthoff



**UMWELTBERICHT
UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
1. Änderung und Erweiterung**

„Schenkloch V“

**der
Stadt Östringen**

Ostholthoff Michael
Ostholthoff Karen
Dipl.- Ing. FH
Mitglied der AK Bad.- Württ.
Architektenliste Nr. 54782

plz, ort	69242 rettigheim
straße	lindenweg 15
telefon	(07253) 922-32
telefax	(07253) 922-31
email	buero@ostholthoff.de
bearbeiter:	OS / ko
datum:	08.12.2009

Zusammenstellung der Plangrundlagen

Bestandsplan 01	Geltungsbereich Bebauungsplan	M 1: 1.000
Maßnahmenplan 02	Geltungsbereich Bebauungsplan	M 1: 1.000
Maßnahmenplan 03	Externe Ausgleichsmaßnahme „Kreuzsteiner Wald“	M 1: 2.000

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1-1
1.1	Aufgabenstellung	1-1
1.2	Methodik	1-2
1.3	Rechtliche Vorgaben, Richtlinien und Empfehlungen	1-2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2-3
3	UNTERSUCHUNGSGEBIET	3-1
3.1	Naturräumliche Gliederung	3-1
3.2	Geologie, Hydrogeologie	3-1
	Lößböden werden in der Summe ihrer Eigenschaften generell als schutzwürdig eingestuft.	3-2
3.3	Klima/Luft – Menschliche Gesundheit	3-3
	Prognose Klima / Luft	3-3
3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	3-3
3.5	Landschaftsbild/ Erholung	3-7
	Prognose Landschaftsbild / Erholung	3-7
3.6	Schutzgut Mensch	3-8
	Prognose Mensch	3-8
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	3-8
	Prognose Kultur- und Sachgüter	3-8
4	EINGRIFFSSITUATION	4-1
4.1	Alternativenprüfung	4-1
4.2	Daten zur Eingriffssituation	4-1
4.3	Massnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt	4-1
	Vermeidung und Minimierung baubedingter Eingriffe	4-1
	Vermeidung und Minimierung anlagebedingter Eingriffe	4-2
4.4	Nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt / Ausgleichsbedarf	4-2
	Eingriffe Schutzgut Boden und Wasser	4-2
	Eingriffe Schutzgut Klima / Luft	4-3
	Eingriffe Schutzgut Pflanzen / Tiere	4-3
	Eingriffe Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, Ortsrandgestaltung	4-4
	Eingriffe Schutzgut Mensch	4-4
	Eingriffe Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4-4
	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	4-4
4.5	Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	4-5
	Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen	4-5
4.6	Pflanzenlisten	4-7
4.7	Eingriffs/ Ausgleichsbilanz	4-9

4.8	Prognose zur weiteren Entwicklung bei Durchführung des geplanten Vorhabens unter Einbeziehung der Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen	4-14
	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	4-14
	Pflanzen und Tiere	4-14
	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	4-15
	Schutzgut Mensch	4-15
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4-15
4.9	Überwachung / Monitoring	4-16
5	RECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5-1
5.1	Textliche Hinweise zu den Bauvorhaben	5-1
5.2	Art der Flächennutzung	5-1
5.3	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	5-3
5.4	Entwässerung/Versickerung von Niederschlagswasser	5-3
6	LITERATUR UND KARTENVERZEICHNIS	6-1
6.1	Literaturverzeichnis	6-1
6.2	Kartenverzeichnis	6-2

1 EINLEITUNG

1.1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadtverwaltung Östringen beauftragte im Herbst 2009 das Planungsbüro für Gartengestaltung und Landschaftspflege Ostholthoff, die landschaftsplanerischen Belange im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Östringen „Schenkloch V“ zu berücksichtigen und einen Umweltbericht in Fortschreibung des vorliegenden Grünordnungsplanes zu erstellen.

Gegenüber der Ursprungsplanung sind folgende Änderungen und Erweiterungen vorgesehen (ENTN.: BEGRÜNDUNG STERNEMANN&GLUP, 2009):

- Die B 292 soll im Bereich des Plangebietes zu einer innerörtlichen Straße mit Erschließungsfunktion umgestaltet werden.
- In diesem Zusammenhang sollen die zukünftig innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden Flurstücke Nr. 10 662, 10 663/1 und 10 663/ in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden (Erweiterung des Geltungsbereiches).
- Erweiterung der zulässigen Nutzung durch Ausweisung von Garagenstandorten am westlichen Gebietsrand bei gleichzeitiger Fortschreibung der Grünordnungsplanung zur Durchgrünung der Ortsdurchfahrt und fußläufiger Anbindung der Friedrich-Ebert-Straße an die B 292.

Der Geltungsbereich wurde auf der Grundlage der Abgrenzungen gemäß Flächennutzungsplan (FNP) vorgenommen und umfasst auch die ursprünglich als Grünfläche zwischen Anliegerstraße und B 292 liegende Fläche einschl. der o.g. Änderung und Erweiterung von ca. 0,54 ha. Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes einschl. 1. Änderung beträgt ca. 6,62 ha.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Anliegerstraßen, die über einen neu anzulegenden Kreisverkehr an die B 292 angebunden werden. Im Zusammenhang mit der Verlegung der OD-Grenze an die Einmündung der K 4520 in die B 292 ist ein Straßenumbau erforderlich. Die Bundesstraße erhält beiderseits Gehwege mit einer Breite von 1,50 m, die von der 6,50 breiten Fahrbahn mit einem Rundbordstein begrenzt werden. Die Linksabbiegerspuren sind zukünftig nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes und werden als „gewerbliche Bauflächen“ den hieran angrenzenden gewerblich zu nutzenden Bauplätzen zugeteilt. Ein verschwenkter, begrünter Fahrbahnteiler soll die Fahrgeschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer im Bereich der Zu- und Ausfahrtsbereiche positiv beeinflussen und gleichzeitig als Querungshilfe für die Fußgänger dienen. Die Ludwig-Erhard-Straße wird in südöstlicher Richtung verlängert und direkt an die B 292 angebunden.

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl innerhalb der Gewerbeflächen für das GE 1 mit 0,8 und das GE 2 mit 0,6 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgelegt.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an den Mindestinhalten, die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB festgelegt sind. Der Umweltbericht dient der Dokumentation umweltrelevanter Belange für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren und baut auf bereits vorhandene Unterlagen, Gutachten und sonstige Informationen auf. Ziel ist es, Dritten, vor allem am Planungsprozess nicht beteiligten Personen, einen Einblick bzw. Überblick über die Umweltauswirkungen der Festsetzungen zu verschaffen.

Er stellt eine fachinhaltliche Ergänzung des vorliegenden Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan (OSTHOLTHOFF, 2004) zur naturschutzfachlichen Berücksichtigung der geplanten Änderungen und Erweiterungen auf der Grundlage der aktuellen Gesetzeslage dar.

1.2 METHODIK

Zur Bearbeitung des Umweltberichtes werden unter anderem übergeordnete Planungen und deren allgemeine Aussagen sowie die konkreten Aussagen für das Planungsgebiet berücksichtigt.

Um die Eingriffssituation darzustellen und zu beurteilen wird auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes der Bestand überprüft und ggf. aktualisiert sowie für die erweiterten Flächen ergänzt soweit sie bisher nicht im Rahmen der Abrundung erfasst wurden. Bzgl. der relevanten biotischen und abiotischen Faktoren (Geologie, Wasser, Klima/Luft, Arten (Flora/Fauna), Biotope, Landschaftsbild/Erholung und Wohnumfeld) wird auf den vorliegenden Grünordnungsplan verwiesen bzw. die erweiterten Flächen gesondert angesprochen und hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung bewertet.

In den Planunterlagen werden lediglich die Strukturen erarbeitet, die hinsichtlich der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes von Relevanz sind; Angaben und Darstellungen für den bereits rechtskräftigen Teil des Plangebietes einschl. gestalterischer und ökologischer Festsetzungen sind nachrichtlich übernommen und schwarz/weiß dargestellt.

Die aus den Änderungen /Erweiterungen resultierenden zusätzlich erforderlichen, gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden als Anhang zu den Maßnahmenbeschreibungen dem Textteil beige-fügt, die textlichen Festsetzungen ggf. ergänzt.

1.3 RECHTLICHE VORGABEN, RICHTLINIEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Handlungsrahmen des Umweltberichtes wird durch folgende Gesetze und Richtlinien in ihrer jeweiligen aktuellen Fassung gesteckt:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Landesnaturschutzgesetz Bad.-Württ. (NatSchG Bad.-Württ.)**
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Gemeindeverordnung Bad.-Württ. (GemO)**
- **Bodenschutzgesetz Bad.-Württ. (BodSchG Bad.-Württ.)**

Der Bebauungsplan „Schenkloch V“ wurde am 02.09.2004 durch den Gemeinderat der Stadt Östringen als Satzung beschlossen. Die schriftlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften „Schenkloch V“ behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit und sollen zukünftig auch für die Erweiterungsflächen gelten. Beide Satzungen werden darüber hinaus ergänzt um Festsetzungen für die Flurstücke Nr. 10 274, 13 174/1 und 10 629 bis 10 631 (Gewerbegebiet als Standort für PKW-Stellplätze und –garagen).

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bzgl. der Aussagen zu den übergeordneten Planungen wird auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zum verwiesen.

3 UNTERSUCHUNGSGBIET

Die Angaben zum Untersuchungsgebiet wurden dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (OSTHOLTHOFF, 2004) entnommen und werden nachfolgend in gekürzter Fassung beschrieben bzw. in ihrer Bewertung den gesetzlichen Vorgaben entsprechend aktualisiert.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Großen und Ganzen auf die Grenzen des Bebauungsplanes, da hier mit den stärksten Auswirkungen der Eingriffe zu rechnen ist. Biotopstrukturen und das Landschaftsbild sind durch die Eingriffe auch außerhalb des Geltungsbereiches betroffen, daher wurde das Bearbeitungsgebiet in einem räumlichen Umgriff von ca. 50 m über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus aufgenommen und bewertet.

3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Stadtgebiet Östringen, das zur Großlandschaft des Kraichgaus (125) gehört. Es liegt innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Angelbachgäu“ (125.18), an der nördlichen Grenze zur Untereinheit „Eppinger Gäu“ (125.13).

Der Naturraum ist als fruchtbares und sanftgewelltes Lößhügelland über Unterem Gipskeuper (Eppinger Gäu) bzw. Mergelkeuper (Angelbachgäu) beschrieben, in welchem viele z.T. großflächig ausgebildete Taldörfer angesiedelt sind.

3.2 GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE

Im Untersuchungsraum steht zu zwei Drittel der Löß als äolisches Sediment im Windschatten der Talhänge und z.T. auch auf den Hochflächen an. Die Mächtigkeit der Lößablagerungen ist auf den Nordosthängen i.d.R. erheblich mächtiger als auf den Südwesthängen. Unter den Lößschichten sind meistens Formationen des Keupers anzutreffen, die inselartig auftreten.

Innerhalb der Planungsräume, die zu den Gipskeuper-Grundwasserlandschaften gehören, dienen die Gipskeuper- und Lößauflagen als Schutz für den Karstgrundwasserleiter des Oberen Muschelkalkes. Das Grundwasser entstammt den Keuperkiesen der quartären Talfüllungen, in die aus dem Schilfsandstein und dem darunter vermuteten Unteren Gipskeuper Grundwasser eingespeist wird. Das Grundwasser weist eine hohe Sulfatkonzentration auf (Nohe/Vogel 1994, entn. Landschaftsplan Schmid/Treiber&Partner 1997).

Im Untersuchungsraum stehen vorrangig Löß- und Lößlehmböden an. Lößböden weist als schluff- und kalkreiches Sediment sehr günstige Eigenschaften als Kulturstandort auf – er erwärmt sich leicht und besitzt gute physikalische und chemische Eigenschaften. Der durch Entkalkung des Löß entstandene Lößlehm ist schwerer und kälter und in der Summe der Eigenschaften schlechter zu bewirtschaften als der Löß.

Auf den Keuperinseln des Bunten Mergels haben sich schwer zu bearbeitende lehmige Tone mit einer dünnen Decke aus schluffig-tonigem Lehm entwickelt. Sie stellen Standorte für Landwirtschaft und Weinbau dar.

Boden

Entsprechend der Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31 erfolgt die Bewertung der Böden nach den Bodenschutzfunktionen gemäß § 1 BodenSchG – *Standort für natürliche Vegetation*, *Standort für Kulturpflanzen*, Funktion als *Ausgleichskörper im Wasserkreislauf* und *Filter und Puffer für Schadstoffe*, die nachfolgend in ihren Ergebnissen zusammengefasst dargestellt wird.

Die Böden innerhalb der Bebauungsplangrenzen besitzen eine mittlere Eignung als Standort für die natürliche Vegetation. Sie weisen zwar keine extremen Eigenschaften hinsichtlich des Wasser- und Nährstoffhaushaltes auf; die Flächen werden jedoch teilweise relativ extensiv als Wiesen- bzw. Gartenflächen bewirtschaftet, wobei ein Teil der Flächen mittlerweile aufgegeben wurden und zunehmend verbrachen.

Hinsichtlich ihrer ackerbaulichen Nutzbarkeit und Hangneigung sind sie der Vorbehalts- und Vorrangflur zugeordnet, d.h. von hoher ackerbaulicher Eignung.

Die Böden leisten einen hohen Beitrag als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, womit die Aufnahme von Niederschlagswasser und Abflußverzögerung bzw. -verminderung gemeint ist. Die Filter- und Puffereigenschaften der lehmigen Böden sind mittel bis hoch. Das heißt, sie sind in der Lage Schadstoffe zu filtern, bevor das Wasser in die grundwasserführenden Schichten gelangt.

Bodenfunktion	Wertstufe
Standort für nat. Vegetation	3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	5
Filter- und Puffervermögen	3-4
Nat. Bodenfruchtbarkeit	4-5

Lößböden werden in der Summe ihrer Eigenschaften generell als **schutzwürdig** eingestuft.

Oberflächenwasser

Im Bearbeitungsraum kommt als Oberflächengewässer 2. Ordnung der Schenkgraben vor. Der Schenkgraben weist innerhalb des Plangebietes einen relativ geschlossenen bachbegleitenden Gehölzsaum auf, der sich in weiten Teilen aus standorttypischen Baum- und Straucharten zusammensetzt. Im Bereich der ehemals als Gärten genutzten Parzellen sind verschiedene Gartenformen und Nadelgehölze beigemischt.

Im Bereich des Einlaufes aus dem bestehenden Regenüberlaufbecken (RÜB) sind Ufer- und Sohlbefestigungen vorhanden.

Fließgewässer wie der Schenkgraben besitzen als perennierend wasserführender Bach eine hohe Bedeutung innerhalb des gesamten Gewässersystems. Die natürliche Ausprägung von Ufersohle und –rand sowie das Vorhandensein eines geschlossenen bachbegleitenden Gehölzsaumes bedingen zudem eine hohe gewässerökologische und vernetzungsrelevante Funktion innerhalb des Wasser- und Naturhaushaltes.

Prognose Boden und Wasser

Eine Veränderung ist derzeit nicht erkennbar.

3.3 KLIMA/LUFT – MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Westrand des „Kraichgau“. Es stellt klimatisch eine der wärmsten Wuchsklimagebiete Baden-Württembergs dar.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 9°C bis 10 °C. Nach der ökologischen Klimakarte von Bad.-Württ. (1974) liegt das Gebiet in der Wärmestufe III (sehr warm) bis II (heiß).

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge beträgt zwischen 700 und 750 mm, wobei 1/3 der Gesamtregenmenge in den Sommermonaten niedergeht.

Der Wind weht überwiegend aus Südwest, Nordost und Ost, wodurch gute Voraussetzungen für eine ausreichende Durchlüftung der in Südwest-Nordost Richtung liegenden Talniederung gegeben ist.

Lokalklimatisch von besonderer Bedeutung sind geländeklimatische Funktionen, insbesondere die Entstehung von Kaltluft, die zur Verbesserung der lufthygienischen Situation der angrenzenden Orte beiträgt. Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Freilandflächen wie Grünland, Brache- und Ackerflächen kühlen nachts stärker ab als die überbauten Flächen. Da kalte Luft schwerer ist als Warmluft, fließt sie in geneigtem Gelände hangabwärts. Die Gehölz- und Streuobstbestände besitzen grundsätzlich durch ihren lockeren Bewuchs eine hohe Filterwirkung gegenüber Schadstoffen. Sie weisen zudem eine hohe bis mittlere Sauerstoffproduktion auf und tragen somit ebenfalls zum Klimaausgleich durch Frischluftproduktion bei.

Für das Planungsgebiet ist mit einer geringen (Bebauungs- und Straßenflächen, Gewerbeflächen), mittleren (Säume, geneigte Feldflur, Einzelbäume) bis hohen Leistungsfähigkeit (ebene Grünland- und Ackerflächen sowie Gehölzbestände) sowie Empfindlichkeit in Bezug auf die Kalt- und Frischluftentstehung zu rechnen.

Prognose Klima / Luft

Eine Veränderung ist derzeit nicht zu erwarten.

3.4 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Potentielle Natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation wird diejenige Vegetation verstanden, die sich heute nach Ausbleiben sämtlicher Nutzungen einstellen würde. Sie gibt wichtige Hinweise für die Zusammenstellung der Artenverwendungsliste neu zu pflanzender Gehölze.

Im Untersuchungsgebiet würde sich in diesem Fall der **reiche Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum milietosum)** mit Maiglöckchen im Wechsel mit **Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald (Asperulo- bzw. Melico-Fagetum)** einstellen.

Reale Vegetation/ Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Lebensraumtypen vertreten:

Acker, Ackerbrache, Grünland, Streuobst, bachbegleitender Gehölzsaum, Gartenland, Saumstrukturen/ Grünflächen des Siedlungsraumes,

Acker (37.10 / Wertstufe I)

Innerhalb des Plangebietes wird der größte Anteil nördlich der B 292 von **Ackerflächen** eingenommen, die bis an die Ackerränder intensiv bewirtschaftet werden. Durch die intensive Bewirtschaftung der Äcker (Düngung, Pestizideinsatz und moderne Bodenbearbeitung) ist auf den überwiegenden Ackerschlägen keine Segetalflora ausgebildet. Auf den intensiv genutzten Ackerflächen wachsen nur noch wenige Ubiquisten, wie z. B. das Kletten-Labkraut (*Gallium aparine*). Zudem können sich aufgrund der Nährstoffeinträge keine ausgeprägten, artenreichen Saumstrukturen entwickeln. Hier dominieren Brennesselbestände und weitere nitrophile Hochstauden wie Breitblättrige Lichtnelke (*Silene latifolia*) sowie Gräserarten, wie z.B. das Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*).

Viele Ackerwildkräuter bilden die Nahrungsgrundlage sowohl für Insektenarten, wie Schmetterlinge und Laufkäfer als auch für herbivore Vogelarten wie z.B. Stieglitz, Hänfling und Fasan. Die Insekten sind wiederum Nahrungsgrundlage für fleischfressende Kleinsäuger und Reptilien. Bei einem Rückgang der floristischen Vielfalt der Äcker ist davon auszugehen, dass als Folge auch die Artenzahl der Tiere abnimmt. Dies gilt insbesondere für Tierarten, die auf besondere Pflanzenarten spezialisiert sind.

Ackerbrache (37.11 / Wertstufe I)

Auf relativ eutrophen Ackerflächen entstehen durch Aufgabe der Bewirtschaftung schnell- und hochwüchsige Dominanzbestände, die je nach Nährstoffangebot verhältnismäßig artenarm sind. Diese entwickeln sich bei längeren Brachen zu Stauden-Unkrautfluren.

Die vorliegende Fläche weist eine junge **Ackerbrache** mit starkem Brennesselaufwuchs auf, der das hohe Nährstoffangebot dokumentiert.

Die Bedeutung der Brachefläche liegt aus faunistischer Sicht zum derzeitigen Zeitpunkt in der Verminderung der Nutzungsintensität und Teilhabitatfunktion für eher anspruchslose Tierarten der Insekten- und Kleintierfauna.

Wiesen/Grünland (33.41 / Wertstufe III, artenarme Ausbildung)

Die einzelnen **Grünlandflächen** werden mehr oder weniger extensiv bewirtschaftet (Düngung und Schnitthäufigkeit) und sind als Fettwiesen mittlerer Standorte ausgebildet. Wenige Grasarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ausdauernder Loch (*Lolium perenne*) oder Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) bestimmen die Bestände. Darüber hinaus sind Stauden, wie z.B. Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Weiser Wiesenklees (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), und vertreten.

Die Intensität der Bewirtschaftung ist auch bei den Wiesen der ausschlaggebende Faktor für die Artenausstattung der Flora und in Folge auch der dort lebenden Fauna. Blütenreichtum ist gleichbedeutend mit einem Reichtum an verschiedenen Insekten, die wiederum innerhalb der Nahrungskette die

Grundlage vieler carnivorer Arten bilden, wie z.B. Spinnen oder Kleinsäuger (z.B. Spitzmaus und Igel) als auch Reptilien, wie z.B. die Zauneidechse. Grundsätzlich können auf blüten- und artenreichen Wiesen die meisten Tagfalter wie Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Tag-Pfauenaug (Inachis io), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Admiral (*Vanessa atalanta*), Kleiner Heufalter (*Coenonympha pamphilus*) u.a. beobachtet werden. Für die Avifauna ist in besonderem Maße die Vernetzung der Wiesen mit angrenzenden Strukturen, insbesondere Gehölzlebensräumen wie Hecken, Gebüsche und Feldgehölze von Bedeutung.

Aufgrund der z.T. verinselten Lage der Wiesen im Norden und der Nähe der Bundesstraße ist jedoch im Untersuchungsraum nicht mit einer hohen faunistischen Artenvielfalt zu rechnen.

Streuobst (45.40b / Wertstufe III, artenarme Ausprägung)

Der Biotoptyp der **Streuobstwiese** ist im Untersuchungsgebiet nicht sehr ausgeprägt vertreten. Zum einen finden sich ältere Streuobstbäume auf den Grün- und Gartenlandparzellen nördlich der B 292. Zum anderen stehen sie auf den Stufenrainen an der südlichen Hangfläche sowie entlang der B 292. Es handelt sich um Apfel- und Pflaumen- sowie um Walnussbäume. Die Wiesenflächen sind nährstoffreiche Fettwiesen gemäß o.a. Ausprägung, die Säume bzw. Stufenraine nitro- bis mesophytisch ausgebildet.

Streuobstwiesen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Arten- und Individuendichte aus. Sie beherbergen neben Arten lichter Feldgehölze auch eine Reihe typischer Waldrandarten. Auch Waldarten können hier ihren Siedlungsschwerpunkt haben (BLAB 1986). Alte Obstbäume mit Höhlen und Totholz sind aus faunistischer Sicht wertvolle Strukturen der Streuobstwiesen. Höhlen können verschiedenen Säugern, wie z.B. Siebenschläfern und Fledermäusen einen Unterschlupf bieten. Aber auch verschiedene Vogelarten, Käfer (z.B. Dürsterkäferarten) oder Falter z.B. aus der Familie der Widderchen sind vor allem in den alten Streuobstwiesen zu finden. Die Streuobstwiese sowie die Baumbestände im unmittelbaren Belastungsbereich der vorhandenen Straßen weisen jedoch hinsichtlich Größe, Reife und Strukturdiversität nicht die Habitatqualität alter Streuobstbestände auf, so dass hier nur mit ubiquitären Tierarten gerechnet werden kann.

Bachbegleitender Gehölzsaum (41.20 / Wertstufe IV)

Die **bachbegleitenden Gehölzbestände** stocken entlang des Schenkgrabens und sind innerhalb des Plangebietes in weiten Abschnitten beidseitig geschlossen. Sie setzen sich aus typischen Gehölzarten, wie z.B. Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weide (*Salix spec.*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) u.a. zusammen. Die angrenzenden Säume sind meso- bis nitrophytisch ausgeprägt. Entlang der Gartenlandparzellen sind verstärkt Gartengehölze und Zierstraucharten beigemischt. Der Gehölzsaum ist deutlich anthropogen überformt.

Hinsichtlich ihrer tierökologischen Bedeutung haben Bäche und ihre bachbegleitenden Strukturen eine hohe Bedeutung als Teilhabitate für viele Tiergruppen. Aufgrund ihrer Vernetzung mit anderen Lebensraumstrukturen, wie z.B. Wiesen, Hecken etc. sind sie ein wichtiges Bindeglied innerhalb des Naturraumes. Sie dienen als Entwicklungs-, Aufenthalts- und Nahrungshabitat für Säugetiere, Vögel, Reptilien und Amphibien, diverse Schmetterlings- und Insektenarten (BLAB 1986). Aufgrund der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes und dem mittelbaren Einfluss des Straßenbetriebes, der angrenzenden Ackernutzung sowie dem z.T. relativ hohen Anteil standortfremder Gehölzarten von einem eingeschränkt bedeutsamen faunistischen Arteninventar auszugehen.

Gartenland (37.30, 60.60 / Wertstufe I)

Die **Gartenland**parzellen nördlich der Bundesstraße dienten der Erzeugung von Obst und Gemüse. Die meisten Gartengrundstücke sind von standortfremden Blütensträuchern/Koniferen eingefasst. Teilweise sind lockere Obstbaumbestände aus Apfel und Birne vorhanden. Die Nutzung der Flächen ist mittlerweile weitestgehend aufgegeben worden.

Innerhalb der Gartenstrukturen können Tierarten vermutet werden, wie sie auch in den Feldhecken vorkommen, wobei hier eine größere Störungstoleranz gegenüber der Freizeitnutzung erwartet werden muss. Weitere Kleinstrukturen in den Gärten wie Holz- und Komposthaufen werden unter anderem von verschiedenen Käferarten, Mäusen und dem Igel als Lebensraum angenommen.

Saumstrukturen und Ruderalgesellschaften (35.11, 35.61, 35.64 / Wertstufe III)

Die gras- und krautreichen **Säume** außerhalb des Siedlungsbereiches mit relativ hoher Pflegeintensität ähneln den Glatthaferwiesen nährstoffreicher Ausprägung (meso- bis nitrophytisch). Sie sind schmal ausgebildet. Hier wachsen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und andere Gräser sowie einige Kräuter, darunter Wiesen-Storcheschnabel (*Geranium pratense*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Klebkraut (*Galium aparine*). Die Brennessel (*Urtica dioica*) ist als Nährstoffzeiger stark vertreten. Auf Flurstücken, die keiner regelmäßigen Bewirtschaftung unterliegen und Saumbereichen entlang von Gräben haben sich **Ruderalgesellschaften** eingestellt, die diverse hochwüchsige Pflanzenarten z.T. frisch-feuchter Ausprägung, u.a. den Großen Ampfer (*Rumex acetosa*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Lichtnelke (*Silene alba*) beinhalten. Die straßenbegleitenden Flächen des **innerstädtischen Verkehrsgrüns** sind durch anthropogene Überformung (Auswahl der Gehölzarten, Mähintensität der Rasen- bzw. Wiesenflächen) von geringer Arten- und Blütenvielfalt.

Die Säume entlang der B 292 stellen insgesamt verarmte Pflanzengesellschaften dar. Tierarten mit Bindung an bestimmte Pflanzengruppen und -arten kann hier vermutlich kein ausreichender Lebensraum geboten werden. Die Flächen sind stark durch die Bundesstraße beeinflusst, so dass mit störungsanfälligen Arten auf den Böschungsflächen ohnehin nicht gerechnet wird. Die Bedeutung der Böschungsflächen liegt aus faunistischer Sicht vorrangig in der linearen, vernetzenden Struktur für eher anspruchslose Tierarten der Insekten- und Kleintierfauna.

Naturschutz

Innerhalb des Plangebiets und Untersuchungsraumes liegen keine gemäß § 32 NatSchG Bad.-Württ. geschützten Biotop vor. Weiterhin sind auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**Natura 2000**) und der **Europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des BNatSchG vorhanden.

Weiterhin liegen keine gemäß § 32 NatSchG Bad.-Württ. geschützten Biotop vor. Auf der Grundlage der Landesbiotopkartierung wurde der nordexponierte Hang der Feldflur südlich der B 292 (Gewann Bollbergteich ff.) mit seinen Stufenrainen, Gehölzstrukturen und Säumen als Biotop Nr. 77 erfasst.

Prognose Pflanzen / Tiere

Der Lebensraum des Bearbeitungsgebietes lässt sich in zwei Abschnitte untergliedern, die in der Summe der Kriterien eine gering-mittlere bzw. mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweisen.

Der Komplex nördlich der B 292 ist als kleinflächiger, straßenbeeinflusster Lebensraum mit teilweise intensiver Ackerbewirtschaftung in Insellage von eingeschränkter ökologisch-funktionaler Bedeutung. Bundes- und Anliegerstraßen begrenzen den Austausch mit angrenzenden Lebensräumen. Eine hohe Bedeutung ist dem gegenüber dem Schenkgraben als Vernetzungslinie zuzuweisen.

Die Flächen südlich der Bundesstraße stehen in engem Verbund zu den Stufenrainen und Gehölz- bzw. Wiesenstrukturen der angrenzenden Feldflur und somit in Austauschbeziehung zu den benachbarten Lebensräumen. Ihre ökologisch-funktionale Bedeutung für den Naturhaushalt ist in der Summe trotz Straßennähe höher einzustufen.

Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass streng geschützte Arten potenziell im Gebiet vorkommen könnten – das Vorhaben betrifft jedoch keine naturschutzfachlich wie artenschutzrechtlich relevanten Arten. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Bebauungsvorhaben gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht zu rechnen.

3.5 LANDSCHAFTSBILD/ ERHOLUNG

Der zu bearbeitende Landschaftsausschnitt liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Östringen und geht im Norden in den Gemeindewald, Distrikt Schleiberg, über. Im Südosten erstreckt sich die geländemorphologisch noch typisch ausgebildete Feldflur mit ihren Ackerflächen und Stufenrainen.

Das Landschaftsbild besitzt in seiner Gesamtheit eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Vielfalt der Artenausstattung und ihren Erholungswert. Durch die leicht bewegte, landschaftstypische Reliefausbildung des Geländes und die Erschließung über ein gut ausgebautes Feldwegnetz stellt die Landschaft einen bedeutenden Naherholungsbereich dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Verlusten der Ausstattungselemente ist ebenfalls als hoch einzustufen.

Prognose Landschaftsbild / Erholung

Im Hinblick auf eine weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände und Feldgartenstrukturen sowie unter Einhaltung der im rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplan aufgezeigten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Bebauung der Flächen ist eine Veränderung nicht zu erwarten – im Fall einer Nutzungsaufgabe der Feldgartenstrukturen ist mit einer fortschreitenden Verwahrlosung der Flächen zu rechnen.

3.6 SCHUTZGUT MENSCH

Der Geltungsbereich ist derzeit für den Menschen für die gewerbliche Nutzung sowie für die Freizeit- und Naherholung von Bedeutung. Darüber hinaus spielt in geringem Umfang auch die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln auf den im Geltungsbereich liegenden Ackerflächen eine Rolle.

Die klimatische Bedeutung des gesamten Wiesentales für die menschliche Gesundheit als Kaltluftentstehungs- und –abflussgebiete sowie die lufthygienische Bedeutung der angrenzenden Gehölzstrukturen ist in den Kapiteln zum Schutzgut – Klima / Luft – abgehandelt.

Prognose Mensch

Im Hinblick auf die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen sowie der gewerblichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ist gegenüber der aktuellen Situation keine Veränderung abzusehen (siehe auch die Ausführungen unter Prognose Landschaftsbild/Erholung). Mit einer Erhöhung der Vorbelastungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen.

3.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurst.Nr. 10 627/4 oberirdisch die Leitungstrasse einer 26KV-Leitung. Die Leitung ist in die Planung aufgenommen und graphisch dargestellt.

Archäologische Funde bzw. Untersuchungen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich laut Altlastenkataster (LANDKREIS KARLSRUHE, STAND 11.03.1993) auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 10 673 eine Altlastenverdachtsfläche in Form einer mit Altablagerungen aufgefüllten Lehmgrube. Diese grenzt in östlicher Richtung unmittelbar an den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes an.

Prognose Kultur- und Sachgüter

Eine Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand ist nicht zu erwarten. Bzgl. der Altlastenverdachtsfläche wird angeraten, vor Beginn der Baumaßnahme einen Gutachter einzuschalten.

4 EINGRIFFSSITUATION

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Eingriffe durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ ermittelt sowie in ihrer Reichweite abgeschätzt. Die Eingriffe werden nach bau- und anlagebedingten Projektwirkungen unterschieden. Die Eingriffe werden auf ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit überprüft und bewertet.

In der vorliegenden Betrachtung werden ausschließlich die aus der Erweiterung und Änderung des bestehenden Bebauungsplanes abzuleitenden Wirkungen für Natur und Landschaft aufgezeigt.

4.1 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Eine Alternativenprüfung war im Hinblick darauf, dass es sich um eine randliche geringfügige Erweiterung und Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, nicht erforderlich, da die Planung u.a. aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

4.2 DATEN ZUR EINGRIFFSSITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. **6,62 ha**. Die Fläche, die nach dem Bebauungsplan überbaut und versiegelt werden kann, ist für die gewerblichen Bauflächen durch die Grundflächenzahl mit 0,6 bzw. 0,8 maximal ausgelegt. Änderung und Erweiterung umfassen eine Fläche von ca. **0,54 ha**, wobei davon ca. **0,1 ha** als Grünflächen und Pflanzgebote ausgewiesen sind. Der Umbau der Straßen sowie die Anlage der beidseitigen Gehwege sind Bestandteil der vorstehend genannten Eingriffsfläche und werden als solche für die Eingriffsbetrachtung herangezogen. Demgegenüber zustellen sind die durch die Nutzungsänderung und Straßenumgestaltung entstehenden Rekultivierungsflächen mit einer Fläche von ca. **231 m²**, die zukünftig zu öffentlichen/privaten Grünflächen bzw. Verkehrsgrün werden.

4.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Vermeidung und Minimierung baubedingter Eingriffe

Zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Eingriffe sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Der Eingriff in benachbarte Vegetationsbestände ist bei Durchführung aller Arbeiten grundsätzlich unzulässig. Entsprechende Schutzfristen sind einzuhalten.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze werden nur auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gestattet. Dabei sind die als Kompensationsflächen ausgewiesenen Bereiche von jeglicher Baustelleninanspruchnahme auszuschließen.
- Neben dem sachgerechten Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen sind bei den Bauarbeiten anfallende Abfallstoffe ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vermeidung und Minimierung anlagebedingter Eingriffe

Die im Umweltbericht festgelegten Maßnahmen eignen sich zur Minimierung der anlagebedingten Eingriffe:

- Durch Umsetzung der Empfehlung, eine separate Ableitung des Dachwassers von Hallendächern in Versickerungsmulden/Retentionsflächen umzusetzen, ist eine Reduzierung der Beeinträchtigungen für das Grund- und Oberflächenwasser möglich.
- Dachbegrünung mindert einerseits den Abflussbeiwert, verzögert den Abfluss und schont somit die Vorfluter. Andererseits trägt ein extensiv bepflanztes Dach zum Klimaausgleich bei, da sich die begrünten Flächen nicht so stark erhitzen wie normale Dachflächen. Die Dachbegrünung wirkt sich weiterhin minimierend auf die Eingriffe in das Landschaftsbild aus. Durch die Begrünung wird die Fernwirkung von Dachflächen gemindert.
- Die Pkw-Stellplätze sowie die fußläufigen Wegeverbindungen sind wasserdurchlässig bzw. mit einem versickerungsfähigen Betonsteinpflaster auszuführen. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser zu einem erheblichen Teil dem Grundwasser wieder zugeführt und der Oberflächenabfluss gemindert werden.

4.4 NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN DES BAUVORHABENS AUF DIE UMWELT / AUSGLEICHSBEDARF

Die nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens sind schutzgutbezogen nachfolgend beschrieben; der daraus resultierende Ausgleichsbedarf ist detailliert in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz dokumentiert.

Eingriffe Schutzgut Boden und Wasser

Durch **baubedingte Eingriffe** können die Böden in ihrer Funktionalität gestört werden. Baubedingte Eingriffe in das Grundwasser können dann entstehen, wenn die Böden während der Bauphase außerhalb der späteren versiegelten und überbauten Flächen mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet werden. Die Grundwasserneubildungsrate kann dadurch eingeschränkt werden. Während des Baustellenbetriebes können Öle, Kraft- und Schmierstoffe in den Boden und weiter in das Grundwasser gelangen; bei ordnungsgemäßer Bauabwicklung ist jedoch im Hinblick auf die hohen Pufferkapazitäten der anstehenden Böden nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Durch die vollständige Versiegelung und teilweise Überbauung der Flächen verlieren die Böden sämtliche Funktionen. Auch die Teilversiegelung von Flächen durch Errichtung wassergebundener Parkplätze oder die Verwendung von versickerungsfähigem Betonsteinpflaster auf den Gehwegen ist mit einem gewissen Teilverlust einzelner Bodenfunktionen.

Die Versiegelung der Flächen für Gebäude und Fahrbahnen der Zufahrtswege zieht grundsätzlich einen verstärkten Oberflächenwasserabfluss nach sich. Das Niederschlagswasser steht der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Aus der Teilversiegelung von Parkplätzen mit z.B. wassergebundener Decke oder mit versickerungsfähigem Betonsteinpflaster sind für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Effekte zu erwarten, da das Niederschlagswasser auch weiterhin im Untergrund versickern kann.

Der **anlagebedingte Eingriff** ist erheblich, da die Flächen dauerhaft als Standort für Kulturpflanzen (Feldgarten, Ackerstandort) und natürliche Vegetation sowie als Filter und Puffer bzw. der Grundwasserneubildung verloren gehen.

Es sind keine **betriebsbedingten Effekte** aus der ordnungsgemäßen Nutzung als Gewerbegebiet unter Einhaltung der für die Bebauung festgesetzten Vorschriften für die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Eingriffe Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

Die **anlagebedingten Eingriffe** durch Versiegelung und Überbauung können als erheblich betrachtet werden. Die Flächen gehen teilweise bzw. vollständig der Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion verloren. Sie können dadurch keine klimarelevanten Funktionen mehr übernehmen.

Die versiegelten Flächen und Gebäude heizen sich stärker auf als die offenen Flächen und beeinflussen somit das Mikroklima in einem nicht unerheblichen Maß. Negative Effekte resultieren aus dem Verlust der Gehölzbestände, die durch entsprechende Neupflanzungen zu kompensieren sind.

Mit **betriebsbedingten Effekten** durch Schadstoffimmissionen aus Verkehr und betrieblicher Nutzung der zusätzlichen Gewerbeflächen als auch Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung gegenüber der derzeitigen Situation ist zu rechnen, die jedoch im Hinblick auf die vorgegebene Vorbelastung nicht als erheblich anzusehen sind.

Eingriffe Schutzgut Pflanzen / Tiere

Es sind keine erheblichen **baubedingte Eingriffe** in das Arten- und Biotoppotential unter Zugrundelegung der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten. Entsprechende Schutzmaßnahmen zum Erhalt randlicher Gehölzstrukturen während der Bauphase sind zwingend vorzugeben.

Die **anlagebedingten Eingriffe** in das Arten- und Biotoppotential sind als erheblich zu betrachten, da es sich hierbei um die Überbauung von Flächen und den vollständigen Verlust von Lebensräumen mit allgemeiner Bedeutung für das ökologische Gefüge handelt. verbunden. Die Verrohrung einer ca. 22 m langen Bachstrecke des Schenkgrabens zur Herstellung der Anbindung der „Ludwig-Erhard-Straße“ an die B 292 bedeutet eine gewisse Einschränkung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers.

Mit der Ausweitung der gewerblichen Bebauung im Bereich der nördlichen Gewerbeflächen wird eine Teilfläche der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen, die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung zusätzlich zu kompensieren ist.

Die **betriebsbedingten Störeinflüsse** durch die geplante Bebauung auf die verbleibenden Strukturen sind nicht als erheblich zu bewerten, da bereits betriebliche Störungen durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Bundesstraße vorherrschen und das vorkommende Artenspektrum beeinflusst haben.

Eingriffe Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, Ortsrandgestaltung

Baubedingte Effekte sind unter Einhaltung der Auflagen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Vorhandene Baumbestände sind, soweit die Erhaltung im Bebauungsplan vorgesehen ist, zu schützen. Temporäre Störungen sind ggf. für die Erholungsnutzung der Feldgärten während der Bauphase durch Baulärm etc. zu erwarten.

Das Landschaftsbild und insbes. die Erholungsnutzung werden durch die **anlagebedingten Eingriffe** erheblich beeinträchtigt, da die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit seiner baulichen Dominanz der Baukörper eine gewisse Fernwirkung für den Landschaftsraum und den Ortsrand erwarten lässt.

Betriebsbedingte Eingriffe und Immissionen mit Wirkungen auf Landschaftsbild und Erholung sind im Hinblick auf die Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen aus der Erweiterung der Gewerbeflächen in gewissem Umfang zu erwarten, der jedoch durch die bereits bestehende Vorbelastung zu relativieren ist.

Eingriffe Schutzgut Mensch

Baubedingte Effekte sind unter Einhaltung der Auflagen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Hier gelten die Aussagen bzgl. Landschaftsbild / Erholung. Temporäre Störungen sind ggfls. für die Erholungsnutzung während der Bauphase durch Baulärm etc. zu erwarten.

Der Mensch und insbes. der Faktor Erholungsnutzung werden durch die **anlagebedingten Eingriffe** nicht erheblich beeinträchtigt, da die geplante Gewerbenutzung an bestehende Strukturen anknüpft, die bereits eine Vorbelastung darstellen. Vorhandene Erschließungsnetze (B 292, Anliegerstraßen) werden mit genutzt. Die Anbindung der Anliegerstraße „Ludwig-Erhard-Straße“ an die B 292 sowie die Herstellung fußläufiger Verbindungen stellt eine Verbesserung der Erschließungssituation dar.

Bzgl. der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen durch Überbauung von erheblicher Bedeutung, da die in Anspruch genommenen Flurstücke als Standort für Kulturpflanzen vollständig verloren gehen.

Betriebsbedingte Eingriffe und Immissionen mit Wirkungen auf den Menschen sind aus der geplanten Nutzung im Hinblick auf die gegebenen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Eingriffe Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Effekte für die unmittelbar an den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich angrenzende Altlastenverdachtsfläche sind unter Einhaltung der Auflagen und Bestimmungen der zuständigen Fachbehörden nicht zu erwarten. Leitungstrassen sind entsprechend Schutzbestimmungen und Auflagen der Versorgungsträger von Bebauung und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine weiteren Projekte oder Vorhaben bekannt, die in Zusammenhang mit dem geplanten Bebauungsplanvorhaben eine Summationswirkung hervorrufen könnten.

Darüber hinaus sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits vorstehend zu den Schutzgütern beschriebenen Umfang hinausgehen könnten, nicht zu erwarten.

4.5 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

In Baden-Württemberg gibt es keine landesweit eingeführte Methode zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für unvermeidbare Beeinträchtigungen (Quantifikationsmodelle).

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden einzelfallbezogen abgeleitet. Sie sind unter Berücksichtigung der Erheblichkeit der beeinträchtigten Funktionen (Beeinträchtigungsintensität) sowie der vorhandenen Wertigkeit/Funktionalität der potentiellen Ausgleichsflächen festzulegen. Bei der Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass im Einzelfall mit einer Kompensationsmaßnahme auch eine (Teil) Kompensation für ein anderes Wert- und Funktionselement erreicht werden kann (Mehrfachfunktionalität). Die Maßnahmen müssen von dauerhafter Wirksamkeit sein.

Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen baulichen und grünplanerischen Maßnahmen erfüllen vorrangig gestalterische Aufgaben. Des Weiteren tragen sie wesentlich zur Reduzierung der Bodenbelastungen, Verbesserung des Lokalklimas, Ergänzung/Wiederherstellung standortheimischer Gehölz- und Vegetationsstrukturen und der landschaftlichen Einbindung bei und sind somit für einzelne Schutzgüter auch kompensatorisch wirksam. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

- Bei Fassadenfarben ist auf grell leuchtende Farbtöne zu verzichten, damit die Gebäudekörper nicht so stark in Erscheinung treten und das Landschaftsbild noch stärker beeinträchtigen.
- Bei Dacheindeckungen ist auf unlackierte Oberflächen zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers vor Schadstoffkontaminierung zu verzichten.
- Architektonisch ungegliederte Fassaden sind soweit wie möglich mit Kletter- und Schlingpflanzen zur Verbesserung des siedlungsklimatischen Kleinklimas zu begrünen. Gegebenenfalls sind Rank- und Kletterhilfen aus Stahl, als Seilspannsysteme oder Gitter bzw. aus Holz als Gitter an den Wänden anzubringen. Die Kletterpflanzen sind gemäß Pflanzliste auszuwählen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Je 400 m² Grundstücksfläche sowie je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu setzen; als Baumquartier ist eine ca. 4 m² offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten. Dies ist auf den freien Pflanzflächen innerhalb der Grundstücke bzw. zu mind. 2/3 auf den mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksflächen zu bewerkstelligen. Bäume, die auf Stellplätze gepflanzt werden, können hiermit verrechnet werden. Die Baumauswahl richtet sich nach der Pflanzliste. Die neu anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksflächen zur klimatischen und landschaftsästhetischen Durchgrünung des Siedlungsraumes sind Pflanzstreifen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen - Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Erhaltung vorhandener Baum- oder Strauchbestände auf diesen Flächen wird angerechnet.
- Einfriedungen sind als lebende freiwachsende Hecken (ausgenommen Koniferen), zu begrünende Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune zu erstellen; geschlossene Materialien und Sicht-

schutzwände sind nicht zulässig. Die Höhe gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist auf max. 1,50 m über OK Gehweg/Straße begrenzt.

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Dazu gehören in Bezug auf **Grundwasser** und **Boden** der Totalverlust hochwertiger Flächen durch Versiegelung bzw. Überbauung. Durch Verwendung von sog. „Sickerpflaster“ können die Effekte für Teilfunktionen des Schutzgutes Boden und das Grundwasser vermindert werden.
- Hinsichtlich des **Klimas** bleibt die Zunahme der überbauten Fläche sowie die Bebauung von Flächen mit hoher Kalt- und Frischluftproduktion als Eingriff bestehen. Allerdings kann durch Dachbegrünung eine gewisse Teilkompensation erreicht werden.
- Unter dem Aspekt des **Arten- und Biotoppotentials** verbleiben der Verlust wertvoller Gehölzbestände sowie die Überbauung von allgemein bedeutsamen anthropogen beeinflussten Biotopstrukturen.
- Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** und der Ortsrandeingrünung sind die sowohl die aufgeführten Gestaltungsmaßnahmen als auch die innerhalb des Geltungsbereiches angeordneten Pflanzmaßnahmen kompensatorisch wirksam.

Die Kompensation der verbleibenden Effekte basiert zum einen auf funktional gleichwertigen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplangrenzen und zum anderen auf externen Maßnahmen. Hauptbestandteil der Ausgleichskonzeption ist dabei die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Boden- und des Wasserhaushaltes sowie die Neuschaffung von Lebensräumen und klimarelevanter Strukturen durch folgende Maßnahmen:

- **Entwicklungsziel:** **Wiederherstellung eines landschaftsraumtypischen Waldbestandes** durch Aufforstung stad ortheimischer Laubbäume (Prunus avium - Vogelkirsche, Carpinus betulus – Hainbuche) einer infolge Rodung in den sechziger Jahren entstandenen Ackerfläche im Gewann „Kreuzsteiner Wald“. Anknüpfung an bereits durchgeführte Aufforstungen zur Schaffung eines zusammenhängenden Waldbestandes im Anschluss an den bestehenden Gemeindewald Distrikt I „Kreuzsteiner Wald“.
- Ist-Zustand:** Acker
- Ausgleichsziel:** Ausgleich der durch das geplante Bebauungsplanvorhaben entstandenen erheblichen Beeinträchtigungen der Grundfunktionen der betroffenen Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch multifunktionale Aufwertung einer derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche – Extensivierung der Bodennutzung, Verbesserung der Lufthygiene und Sauerstoffproduktion, Wiederherstellung des Landschaftscharakters durch Rückführung von monostrukturierten Ackerflächen in standortheimische Waldbestände, Erhöhung des Lebensraumangebots für die standortheimische Flora und Fauna durch Schaffung zusammenhängender, großräumiger Biotopkomplexe.
- Flurst.Nr.:** 12 651
- Gemarkung:** Östringen Odenheim
- Flächengröße:** 800 m²

4.6 PFLANZENLISTEN

Baumarten (Pflanzgebot 1 und 2)

Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Pflanzgebot 3

Baumarten II. Ordnung	
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel/Wildbirne	

Straucharten (Pflanzgebot 3, private Grünflächen)

Gemeine Schlehe	(Prunus spinosa)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(C. monogyna)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(R. rubiginosa)
Ackerrose	(R. arvensis)

Versickerungsflächen/Renaturierung Schenkgraben

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Haselnuß	(Corylus avellana)
Salix viminalis	(Weide)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Salix caprea	(Sal-Weide)	Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
		Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
		Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Obstgehölze

Apfel

Berner Rosenapfel
Bohnapfel
Hauxapfel
Jacob Fischer
Jacob Lebel
Ontario

Birnen

Gelbmöstler
Oberösterreichische Wasserbirne
Schweizer Wasserbirne
Grüne Jagdbirne

Rank und Klettergehölze

Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)	Je-Länger-je-Lieber	(Lonicera caprifolium)
Bergrebe	(Clematis montana)	Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Efeu	(Hedera helix)		

Dachbegrünung

Für die extensive Dachbegrünung ist ein Sedumteppich mit Sedum-Sprossen oder Klein- bzw. Flachballenpflanzung mit einer Substrathöhe von 5 cm vorzusehen.

Gras-Krautsäume/Ruderalfluren

Ansaatmenge: 5 g/m² mit schnell keimenden Arten, die eine erste Bodensicherung vornehmen, später jedoch zurückgehen und von der angestrebten Zielgesellschaft verdrängt werden (Ammenfunktion).

Kräuter 30%:

Achillea millefolium, Campanula patula, Anthoxanthum odoratum, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Cichorium intybus, Daucus carota, Galium album, Galium verum, Hypochaeris radicata, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Lotus corniculatus, Medicago lupulina, Onobrychis viciifolia, Papaver rhoeas, Pastinaca sativa, Plantago media, Plantago lanceolata, Prunella vulgaris, Rumex acetosa, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Silene vulgaris

Unter Hinzunahme von Epilobium angustifolium und Epilobium hirsutum

Gräser 70%:

Agrostis capillaris, Bromus erectus, Cynosurus cristatus, Festuca guestfalica, Festuca nigrescens, Poa angustifolia, Poa pratensis

4.7 EINGRIFFS/ AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Tabelle beschreibt die quantifizierte Eingriffssituation des geplanten Bebauungsplanvorhabens durch Zuordnung der erhobenen Biotop- und sonstigen Strukturtypen zu den geplanten Eingriffen infolge Flächeninanspruchnahme bzw. Teilversiegelung sowie Überbauung / vollständige Versiegelung und stellt die Grundlage für die nachfolgende Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs dar.

Biotopstruktur Bestand	Biototyp Nr.	Flächeninanspruchnahme / Teilversiegelung (m ²)	Überbauung / Vollst. Versiegelung (m ²)	Kein Eingriff (m ²)
Acker, Sonderkulturen	37.10		2.545	
Feldgärten, Grabeland	37.30		340	
Vollst. versiegelte Straßen	60.21			231
Verkehrsgrün	60.51	170	402	
Ausgleichsfläche		268	413	
Zukünftiges Pflanzgebot				1.003
Summe		438 m²	3.700 m²	1.234 m²

Die nachfolgende Tabelle gibt eine vergleichende quantitative und qualitative Gegenüberstellung der im Rahmen des Umweltberichts aufgezeigten Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum festgestellten Eingriffsumfang.

Die Inanspruchnahme und Überbauung von im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen mit einem Umfang von ca. 681 m² wird im Rahmen des in dem vorliegenden Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Schenkloch V“ bei der Bemessung der externen Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Konflikte Schutzgüter					Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege					
Nr.	Eingriffssituation Art der Beeinträchtigungen der betroffenen Werte und Funktionen	Bau-km; BW Nr.	Betroffene Wert- und Funktionselemente		Nr.	Lage ört- liche Be- zeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Ausgleichs- umfang der Maßnahme in m²	Gestal- tungs- umfang in m²	Bemerkungen
			Verlust	Beeinträch- tigungen						
K O N F L I K T B O D E N / W A S S E R	Versiegelung Verlust von: - produktiven biologisch- aktiven Oberboden - Filter- und Pufferfunktio- nen durch Entfernen rei- nigungsaktiver Bodenhor- izonte - versickerungsfähigen Flächen - Minderung der Grund- wasserneubildung	Vollständig versiegel- te Flächen (Gebäude, Straßen etc.)	3.700 m²		i n t e r n	Pflanz- gebote	Anpflanzung von standort- heimischen Gehölzstruk- turen und An- saat von exten- siven Gras- Krautbestän- den. Rekultivierung versiegelter Straßenab- schnitte und Umgestaltung als private Grünflächen bzw. Verkehrs- grün	231m²	1.003 m²	Kompensation der Versiegelung und Flächenverluste durch Verbesse- rung der Boden- funktionen: durch Vermin- derung der anthropogenen Einflüsse und Erhöhung der Leistungsfähigkeit von Boden und Grundwasser, Rekultivierung bestehender Ver- siegelungen u.ä..
	Teilversiegelung Verlust von: - Oberbodenfunktionen Teilverlust von: - Bodenfunktionen	unbefestigte Gehwege (versickerungsfähiges Pflaster)		438 m²		Pflanzge- bote	Neupflanzung von Hochstämm- en	800 m²	Nicht quantifi- zierbar	
	Summe Eingriff Boden/Wasser			3.700 m²			e x t e r n	Flurst.Nr. 12 651	Anlage von standortheimi- schem Laub- waldbeständen.	

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege					
Nr.	Lage örtliche Bezeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Ausgleichsumfang der Maßnahme in m ²	Gestaltungsumfang in m ²	Bemerkungen
K O N F L I K T K L I M A / L U F T	Pflanzgebote	Anpflanzung von standortheimischen Gehölzstrukturen und Ansaat von extensiven Gras-Krautbeständen.	231 m ²	1.003 m ²	Kompensation der Versiegelung und Flächenverluste durch: Wiederherstellung bzw. Neuschaffung klimarelevanter Strukturen. Erhöhung der Frisch- und Kaltluftproduktion sowie der Lufthygiene.
	Private Grünflächen / Verkehrsgrün	versiegelter Straßenabschnitte und Umgestaltung als private Grünflächen		Nicht quantifizierbar	
	Pflanzgebote	Neupflanzung von Hochstämmen	800 m ²		
e x t e r n					
i n t e r n					
e x t e r n					
Summe Eingriff Klima/Luft					
Eingriffssituation Art der Beeinträchtigungen der betroffenen Werte und Funktionen		Bau-km; BW Nr.	Betroffene Wert- und Funktionselemente		
Nr.			Verlust	Beeinträchtigungen	
K O N F L I K T K L I M A / L U F T	Versiegelung Verlust von: - klimarelevanten Funktionen - Kaltluftproduktion - Erhöhung der Aufwindungs- und klimatischen Belastungsflächen - Störung des Kaltluftabflusses	Vollständig versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen etc.)	3.700 m ²		
	Entfernung von Einzelbäumen / Gehölzstrukturen: Verlust von: - filternden, lufthygienisch relevanten Gehölz- und Vegetationsstrukturen	unbefestigte Gehwege (versickerungsfähiges Pflaster)		Keine Erheblichkeit	
	Teilversiegelung Teilverlust von: - Klimafunktionen				
Summe Eingriff Klima/Luft			3.700 m ²		

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege					
Nr.	Lage örtliche Bezeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Ausgleichsumfang der Maßnahme in m ²	Gestaltungsumfang in m ²	Bemerkungen
K O N F L I K T T I E R E / P F L A N Z E N	Pflanzgebote	Anpflanzung von standortheimischen Gehölzstrukturen und Ansaat von extensiven Graskrautbeständen.	231 m ²	1.003 m ²	Kompensation der Versiegelung und Flächenverluste durch Neuschaffung von Lebensräumen.
	Private Grünflächen / Verkehrsgrün	versiegelter Straßenabschnitte und Umgestaltung als private Grünflächen		Nicht quantifizierbar	
	Pflanzgebote	Neupflanzung von Hochstämmen	800 m ²		Schaffung von Habitatstrukturen und vernetzenden Elementen.
			1.031 m ²	1.003 m ²	

Konflikte Schutzgüter			
Nr.	Eingriffssituation Art der Beeinträchtigungen der betroffenen Werte und Funktionen	Bau-km; BW Nr.	Betroffene Wert- und Funktionselemente
			Verlust Beeinträchtigungen
K O N F L I K T T I E R E / P F L A N Z E N	Versiegelung Verlust von: - Lebensräumen für allgemein bedeutende Arten und standortheimischen Gehölzbeständen - Reduzierung der Lebensraum-/Strukturvielfalt	Vollständig versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen etc.)	1.155 m ²
	Teilversiegelung Verlust von: - Habitatstrukturen und Lebensräumen	unbefestigte Gehwege (versickerungsfähiges Pflaster)	438 m ²
Summe Eingriff Tiere/Pflanzen			1.155 m ² 438 m ²

Konflikte Schutzgüter					Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege					
Nr.	Eingriffssituation Art der Beeinträchtigungen der betroffenen Werte und Funktionen	Bau-km; BW Nr.	Betroffene Wert- und Funktionselemente		Nr.	Lage ört- liche Be- zeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Ausgleichs- umfang der Maßnahme in m²	Gestal- tungs- umfang in m²	Bemerkungen
			Verlust	Beeinträch- tigungen						
K O N F L I K T L A N D S C H A F T S B I L D	Versiegelung Verlust von: - gliedernden, strukturgebenden und landschaftsprägenden Grünelementen - Erhöhung der visuellen Dominanz der Baukörper und der Fernwirkung - Überformung des Landschaftscharakters Flächeninanspruchnahme Verlust von: - typischen Landschaftsstrukturen und standortheimischen Gehölzbeständen	Vollständig versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen etc.) unbefestigte Gehwege (versickerungsfähiges Pflaster)	1.155 m²	438 m²	i n t e r n	Pflanzgebote	Anpflanzung von standortheimischen Gehölzstrukturen und Ansaat von extensiven Gras-Krautbeständen.	231m²	1.003 m²	Kompensation der Versiegelung und Flächenverluste durch Wiederherstellung bzw. Neuschaffung entfernter landschaftstypischer Strukturen.
			Private Grünflächen / Verkehrsgrün			Straßenabschnitte und Umgestaltung als private Grünflächen	Nicht quantifizierbar			
			e x t e r n		Pflanzgebote	Neupflanzung von Hochstämmen	Anlage von standortheimischem Laubwaldbeständen.	800 m²		Festsetzung von Pflanzgeboten zur optischen Verminderung der Fernwirkung der geplanten Baukörper gegenüber dem wiesental.
Summe Eingriff Landschaftsbild			1.155 m²	438 m²		Flurst.Nr. 12 651		1.031 m²	1.003 m²	

4.8 PROGNOSE ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UNTER EINBEZIEHUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Eine vollständige Überbauung und Versiegelung von ökologisch relevanten Standorten ist für eine Fläche von ca. **3.700 m²** für Boden/Wasser und Klima/Luft gegeben. Die Überbauung durch Gewerbegebäude und befestigte Erschließungswege (Straßen, Zufahrten) bedeuten den Verlust aller schutzgutbezogenen abiotischen Funktionen auf diesen Flächen.

Darüber hinaus sind weitere naturschutzrechtlich relevante Teilbeeinträchtigungen einzelner Schutzgüter infolge Flächeninanspruchnahme und Teilversiegelung gegeben.

Eine gewisse Beeinträchtigung aufgrund der Teilversiegelung als wassergebundene Wege und Parkplätze mit einer Fläche von ca. **438 m²** ist weiterhin für das Schutzgut *Boden* gegeben, da hier lediglich von einer Teilwahrnehmung einzelner Bodenfunktionen und Verlust der Natürlichkeit ausgegangen werden kann.

Für die abiotischen Schutzgüter *Wasser* und *Klima/Luft* hingegen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Teilversiegelung zu erwarten, da die teilversiegelten Flächen weiterhin entsprechende Funktionen des Klimaausgleichs und der Grundwasserneubildung besitzen.

Der oben beschriebene Verlust / Teilverlust ist quantitativ und funktional gleichwertig durch Aufwertung der Funktionsfähigkeit interner und externer landschaftspflegerisch geeigneter Flächen gemäß den Aussagen zu Kap. 4.5 und 4.6 mit einem Flächenumfang von ca. **2.034 m²** weitestgehend zu kompensieren. Gegenüber der quantitativen Vollkompensation der Neuversiegelung unter Heranziehung der Wertstufen der Böden vor (BvM) bzw. nach Maßnahme (BnM) verbleibt für die abiotischen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter- und Puffervermögen) ein rechnerisches Defizit, da eine weitere qualitative Bodenveränderung durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Entsiegelung / Rekultivierung, Oberbodenauftrag, Tiefenlockerung etc.) nicht realisiert werden kann. Jedoch kann durch die Überkompensation des Arten-Biotoppotenzials schutzgutübergreifend sowie unter Ausnutzung vorhandener Potenziale (z.B. Nutzungsextensivierung, Anlage von Gehölzstrukturen etc.) der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich herbeigeführt werden. Dies gilt gleichermaßen auch für die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“, die nicht ausschließlich über Maßnahmen mit qualitativen Bodenveränderungen sondern verbalargumentativ abzuarbeiten ist.

Eine Veränderung im Vergleich zur aktuellen Situation ist daher nicht zu erwarten.

Pflanzen und Tiere

Eine erhebliche Beeinträchtigung resultiert darüber hinaus aus dem Verlust von Feldgärten, Baum- und Gehölzbeständen sowie ruderalen Gras-Krautstrukturen durch Überbauung von ca. **1.155 m²** im Hinblick auf das Schutzgut *Pflanzen / Tiere*. Eine erhebliche Betroffenheit durch Flächeninanspruchnahme / Teilversiegelung liegt darüber hinaus nur für die naturnahen, anthropogen wenig überformten Biotope und Lebensraumstrukturen mit einer Fläche von ca. **438 m²** vor, die hinsichtlich Vernetzungswirkung, Habitatfunktion u.a. von relevanter Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen (**1.003 m² Pflanzgebote** heckenartiger und flächiger Gehölzbestände, **Neupflanzung von Hochstämmen**) zielen vorrangig darauf ab, die entfernten Strukturen innerhalb des Eingriffsraumes wiederherzustellen. Darüber hinaus ist der Umfang der externen Anpflanzungsmaßnahme durch Anlage von standortheimischen Laubwaldbeständen mit **ca. 800 m²** ökologisch-funktional geeignet, die quantitativen Defizite innerhalb des Geltungsbereiches einschl. der Doppelbelegung bereits bestehender Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu kompensieren. Aufgrund der Wertigkeit der neu zu entwickelnden Biotoptypen ist eine ökologisch-funktionale sowie quantitative Überkompensation für das Schutzgut Pflanzen und Tiere gegeben. Diese wird schutzgutübergreifend zur Aufhebung verbleibender Defizite von Teilfunktionen des Schutzgutes Boden herangezogen.

Die beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die entstandenen Beeinträchtigungen zu kompensieren – die aktuellen Qualitäten des Lebensraumkomplexes können somit gehalten werden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das geplante Bebauungsplankonzept mit Änderung der Nutzung auf ortsnahe Teilflächen sowie Erweiterung/Arrondierung der bestehenden Gewerbefläche zielt darauf ab, den kurz- und mittelfristigen Flächenbedarf für örtlich ansässige Betriebe firmennah zu decken und die Existenz der Betriebe vor Ort zu sichern. Eine entsprechende landschaftliche Einbindung der Gebäude und Erschließungen sowie eine Reduzierung der optischen Fernwirkung sind durch die geplanten Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Schutzgut Mensch

Nach Abschluss der Baumaßnahme und Umsetzung aller Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der gesamte Geltungsbereich der Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln nicht mehr zur Verfügung stehen. Dennoch behalten die verbleibenden Flächen im Anschlussbereich im Hinblick auf ihre Flächengröße noch eine wichtige Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich gegenüber der freien Landschaft und unter Beachtung der Fernwirkung des Wiesentales bleibt die Bedeutung der Landschaft als Naherholungsgebiet erhalten.

Die Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild / Erholung gelten für den Aspekt Mensch - Erholung gleichermaßen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine Veränderung der aktuellen Situation für dieses Schutzgut ist nicht gegeben, da die Altlastenverdachtsfläche nicht direkt im Geltungsbereich liegt. Auf entsprechende Schutzmaßnahmen und Auflagen wurde hingewiesen. Eine Betroffenheit sonstiger Kulturgüter liegt nicht vor.

Die beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die entstandenen Beeinträchtigungen zu kompensieren – die aktuellen Qualitäten des Landschaftsraumes für den Menschen können somit gehalten werden.

Auf ca. **1.234 m²** Fläche liegen keine Eingriffe durch das Bebauungsplanvorhaben vor. Hierbei handelt sich um bestehende Straßenflächen sowie zukünftige Pflanzgebote, die entweder als nicht mehr benötigte versiegelte Flächen entsiegelt und rekultiviert werden oder als private/öffentliche Grünflächen gepflegt, aufgewertet und gesichert werden.

4.9 ÜBERWACHUNG / MONITORING

Der Erfolg der Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hängt in hohem Maß von der konsequenten und frühzeitigen Umsetzung ab, so dass die Durchführung regelmäßiger Stichproben zur Überprüfung des Entwicklungsstandes der Pflanzen- und Tierwelt erforderlich ist. Dies sollte bis zum Erreichen des Entwicklungszieles in 5-jährigem Turnus durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden. Anhand der dabei aufgenommenen Daten und Ergebnisse ist zu prüfen, inwieweit die eingeleiteten Maßnahmen mit den Entwicklungsvorgaben einhergehen. Ggfls. sind bei Abweichungen oder Fehlentwicklungen entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

Weiterhin sind aktuelle auftretende Missstände wie z.B. Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Nichteinhaltung von Schutzzeiten, Betretungsverboten etc. durch geeignete Gegenmaßnahmen zu unterbinden.

5 RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundsätzlicher Hinweis:

Dieser Grünordnungsplan ist, soweit er Festsetzungen gemäß § 9 (1) 11/20/24/25/25a, § 178 und § 202 BauGB, § 14 und §12 (6) BauNVO sowie § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO enthält, Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1 TEXTLICHE HINWEISE ZU DEN BAUVORHABEN

- 5.1.1 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)
- 5.1.2 Bei der Anordnung der Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätzen sowie bei der Durchführung aller Arbeiten sind Eingriffe in wertvolle Vegetationsbestände unzulässig. In eingriffsnahen Bereichen sind die gekennzeichneten Bäume mit einem Stammschutz (gemäß DIN 18920) zu versehen. (§9(1)24 BauGB)
- 5.1.3 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kraft- und Schmierstoffen) hat besonders sorgfältig zu erfolgen. (§9(1)24 BauGB)
- 5.1.4 Bei den Bodenarbeiten ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Oberboden von Unterboden getrennt gelagert und evt. deponiert wird. (§202 DIN 18915//2, §9(1)20 BauGB)

5.2 ART DER FLÄCHENNUTZUNG

- 5.2.1 Alle nicht überbauten Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. In den Flächen sind nur Pflanzungen aus standortheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste zulässig. Die Heckenabschnitte sind stufig aufzubauen – Nadelgehölze sind unzulässig. (§ 178, §9(1)25 BauGB, § 9 (1,2) LBO)
- 5.2.2 Die Anlage von Zufahrten, Zuwegen und Stellplätzen ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken. (§9(1)11 BauGB)
- 5.2.3 Je 400 m² Grundstücksfläche sowie je 6 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm auf den Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Baumquartier ist eine Mindestfläche von 4 m² als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten. Die Bäume der Stellplätze sind auf die Versiegelungsfläche anzurechnen; die rechnerisch ermittelte

Anzahl ist aufzurunden. Die Baumart ist entsprechend den Pflanzlisten auszuwählen. (§9(1)25a, b BauGB)

- 5.2.4 Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 (Nordseite) angrenzen, sind innerhalb der privaten Grünflächen großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot 1). Die Baumart ist entsprechend den Pflanzlisten auszuwählen. Die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß Grünordnungsplan ist einzuhalten. (§9(1)25a BauGB)
- 5.2.5 Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 (Südseite) angrenzen, sind in einem Streifen mit 5,00 m Breite ab Grundstücksgrenze gemessen, großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot 2). Die Baumart ist entsprechend den Pflanzlisten auszuwählen. Ein Baumabstand von max. 15,00 m ist einzuhalten - es wird empfohlen, die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß Maßnahmenplan zu berücksichtigen. Die Anlage von Zugängen, Zufahrten und Parkflächen ist zulässig. (§9(1)25a BauGB)
- 5.2.6 Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind als zusammenhängender Grünzug anzulegen; entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Maßnahmenplan sind zum einen Gehölzstrukturen mit Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträuchern als v.Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum anderen ist eine Streuobstwiese aus Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm auf Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für die Versickerungsflächen ist ein extensiv zu pflegender Grünlandbestand mit einzelnen Baumgruppen als Hei. 2xv o.B. 150/200 cm anzulegen. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend den Pflanzlisten auszuwählen. Bauliche Anlagen einschl. Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten. (§9(1)15, 25a, b BauGB)
- 5.2.7 Auf den im zeichnerischen Teil im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen (Pflanzgebot 3) sind standortheimische Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v.Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend den Pflanzlisten auszuwählen. Bauliche Anlagen einschl. Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten. (§9(1)15, 25a, b BauGB)
- 5.2.8 Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Bad.-Württ.. Auf Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich und Schutz von Natur und Landschaft sind Eingriffe jeglicher Art unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände im Rahmen des Pflege- und Entwicklungszieles. (§9(1) 20 BauGB)

- 5.2.9 Einfriedungen sind als lebende freiwachsende Hecken (ausgenommen Nadelgehölze), zu begrünende Stahlgitter- oder Maschendrahtzäune zu erstellen; geschlossene Materialien und Sichtschutzwände sind nicht zulässig. Die Höhe ist auf max. 1,50 m über OK Gehweg/Straße begrenzt. (§74(1) 3.LBO)
- 5.2.10 Entsprechend ihrer Kennzeichnung im Maßnahmenplan sind die externen Ausgleichsflächen zu extensivieren und zu bepflanzen. Die Flächen sind entsprechend der Plankennzeichnung und gemäß ihren Entwicklungszielen zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Die Flächen werden 2mal pro Jahr im Juli und September gemäht. Das Mähgut ist abzuräumen. Auf die Flächen dürfen keine organischen und mineralischen Dünger gelangen. Die angepflanzten standortheimischen Obsthochstämme sind zur Erziehung einer artgerechten Baumkrone in den ersten 5 Jahren und später zur Erhaltung in mehrjährigem Turnus zu schneiden; die gepflanzten Hecken sind abschnittsweise in 10 bis 15-jährigem Turnus auf Stock-zu-setzen. (§9(1)20 BauGB)

5.3 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 5.3.1 Architektonisch ungegliederte, geschlossene Fassaden je 7,50 m Wandfläche sowie Einfriedungen aller Art sind mit einer Schling-, Rank- und Kletterpflanze gemäß Pflanzliste zu begrünen. Alternativ kann vor dem zu begrünenden Wandabschnitt ein zusätzlicher Laubbaum gemäß Pflanzenverwendungsliste gepflanzt werden. (§9(1)25a BauGB)
- 5.3.2 Es wird empfohlen, die Dachflächen mit einer Dachfläche > 100 m² zumindest extensiv zu begrünen. (§9(1)25 BauGB)
- 5.3.3 Bei der Fassadengestaltung sind grell leuchtende Farbtöne, insbesondere RAL-Farben: 1004 – 1007, 1016 – 1018, 1021, 1028 – 3003, 3013 – 3018, 3027 – 4005, 5012 und 5015 – 5022 unzulässig. (§74(1) 1.LBO)
- 5.3.4 Bei Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ist auf Baustoffe, die zu einer Schadstoffgefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen können, zu verzichten; unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden und Dacheindeckungen sind unzulässig. (§74(1) 1.LBO)

5.4 ENTWÄSSERUNG/VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

- 5.4.1 Das unbelastete Dachwasser sowie die PKW-Stellplätze sind in die angrenzenden Pflanzflächen mit Bodenanschluss bzw. in die Versickerungsmulden zu entwässern. Lagerplätze und Flächen, die zu einer Schadstoffgefährdung des Grundwassers oder zu einer Bodenkontamination führen können, sind ordnungsgemäß in die städtische Kanalisation zu entwässern. (§74(3) 2.LBO)

- 5.4.2 Die Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Fugenpflaster o.ä.). (§74(1) 3.LBO)
- 5.4.3 Die Gehwege sind unter Beachtung der Befahrung durch Schwerlastverkehr im Bereich der Zufahrten aus versickerungsfähigem Betonpflaster herzustellen. (§74(1) 3.LBO)

6 LITERATUR UND KARTENVERZEICHNIS

6.1 LITERATURVERZEICHNIS

- BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG/HRSG. (1952): Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe, Bad Godesberg
- LFU / LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (STAND 2009): NafaWeb - § 32-Kartierung Baden-Württemberg, Natura 2000, Schutzgebiete etc.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, BADEN-WÜRTTEMBERG, Luft Boden Abfall, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Heft 10 (Ausgabe 1991), Stuttgart
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, BADEN-WÜRTTEMBERG, Luft Boden Abfall, Verkehrsbedingte Immissionen in Baden-Württemberg Schwermetalle und organische Fremdstoffe in straßennahen Böden und Aufwuchs, Heft 19 (Ausgabe 1992) Stuttgart
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, BADEN-WÜRTTEMBERG, Luft Boden Abfall, Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Heft 28 (Ausgabe 1994), Stuttgart
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, BADEN-WÜRTTEMBERG, Luft Boden Abfall, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für die Planung der Gestattungsverfahren, Heft 31 (Ausgabe 1995), Stuttgart
- MÜLLER, TH. u. OBERDORFER, E. (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Beiheft zu den Veröffentlichungen der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Heft 6, Ludwigsburg
- DEUTSCHER WETTERDIENST (1953): Klima-Atlas von Baden-Württemberg; Bad Kissingen
- GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Hydrogeologische Karte von Baden-Württemberg-Grundwasserlandschaften. M. 1 : 600 000 (Ausgabe 1985); Freiburg
- GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG/HRSG. (1985): Geologische Karte 1 : 25.000 von Baden-Württemberg; Erläuterungen zu Blatt 6719 Sinsheim, Freiburg
- GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG/HRSG. (1993): Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 von Baden-Württemberg; Blatt CC 7118 Stuttgart-Nord, Freiburg
- MELUF BADEN-WÜRTTEMBERG (1974): Ökologische Klimakarte Baden-Württemberg. M. 1 : 35 000; Stuttgart
- NEIDHARDT, C.; v. BISCHOPINCK, U.: UVP - Teil Boden: Überlegungen zur Bewertung der Natürlichkeit anhand einfacher Bodenparameter; in: Natur und Landschaft, 69 Jg. (1994) Heft 2, S. 49 - 53
- MÜLLER, TH. u. OBERDORFER, E. (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Beiheft zu den Veröffentlichungen der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Heft 6, Ludwigsburg
- PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND UMWELT & ERBGUT, W (1999): Möglichkeiten zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Angewandte Landschaftsökologie Heft 26 Bundesamt für Naturschutz, Bonn Bad Godesberg 1999
- REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (1993): Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Text- und Kartenteil, Karlsruhe

6.2 KARTENVERZEICHNIS

DEUTSCHER WETTERDIENST (1953): Klima-Atlas von Baden-Württemberg; Bad Kissingen

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Hydrogeologische Karte von Baden-Württemberg-Grundwasserlandschaften. M. 1 : 600 000 (Ausgabe 1985); Freiburg

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG/HRSG. (1985): Geologische Karte 1 : 25.000 von Baden-Württemberg; Erläuterungen zu Blatt 6718 Wiesloch, Stuttgart

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: § 24a-Biotopkartierung Baden-Württemberg, M 1 : 25 000, Blatt 6718 Wiesloch (Ausgabe 2001); Stuttgart

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 6718 Wiesloch (Ausgabe 1991); Stuttgart

MELUF BADEN-WÜRTTEMBERG (1974): Ökologische Klimakarte Baden-Württemberg. M. 1 : 35 000; Stuttgart

STADT ÖSTRINGEN (1997): Flächennutzungsplan 3. Änderung

STADT ÖSTRINGEN (2003): Flächennutzungsplan 2. Phase

STADT ÖSTRINGEN (1997, ERW. 1998): Landschaftsplan



- Legende**

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

1.1. Gewerbliche Bauten (§ 1 (1) 3. BauNB)

1.1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNB)

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

2.1. 2.8.0.8. Grundstückertrag (§ 19 BauNB)

2.2. 2.8.0.8. Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNB)

2.3. III. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4. Höhe zulässiger Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNB, § 18 BauNB)

2.4.1. Geh. max. = maximal zulässige Gebäudehöhe

2.4.2. für die Bestimmung der Gebäudehöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

3.1. 0. Offener Bauweise (§ 22 (2) BauNB)

3.2. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNB)

3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNB)

4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1. ST. Stellplatz

4.2. GA. Garage

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. von offener Bebauung freizuhaltende Fläche

6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinien

6.3. Ein bzw. Ausfahren und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

6.3.1. Einfaßbereich

6.3.2. Verkehrsflächen - Bodenbedeckende Begrünung

6.3.3. Verkehrsgrün - Ansatz Grün-Krautraum

6.3.3.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahren

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

7.1. Wasserversorgung

7.2. Umgrünung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

8.1. oberirdisch

8.2. hier: 28 KV - Leitung

8.2. hier: 28 KV - Leitung

8.3. Kabelaufstellung

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

9.1. Private Grünflächen

9.2. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

10.1. Entwässerungsanlagen - Versickerungsfläche

11. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

11.1.

12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. 3. BauGB)

12.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25. 3. BauGB)

12.1.1. Pflanzgrube siehe Festsetzungen

12.1.1. Pfl 1, Pfl 2 Pflanzgrube siehe Festsetzungen

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

13.1. Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Östingen (Kanalisation)

13.1. bzw. der Stromversorgung und Wasserversorgung

14. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)

14.1.

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

16. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

16.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Legende Bestand**

1. GEWÄSSER

12. Fließgewässer

12.20 ausgebaute Bachabschnitte

3. GEHÖLZLICHE TERRESTRIISCHE UND SEMITERRESTRIISCHE BIOTOPTYPEN

35. Saumvegetation, Dominanzbestände, Hochstauden- und Schlagfluren, Ruderalvegetation

35.12 Mesophytische Saumvegetation

35.11 Nitrophytische Saumvegetation

37. Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten

37.00 Äcker, Sonderkulturen und Feldgärten

37.30 Feldgärten (Grabeland)

4. GEHÖLZBESTÄNDE UND GEBÜSCHE

41. Feldgehölze und Hecken

41.22 Faidhecke mittlerer Standorte

44. Naturraum- und Standortfremde Gebüsche und Hecken

44.22 Hecke aus nicht heimischen Straucharten

5. WÄLDER

52. Bruch-, Stumpf- und Auwälder

52.33 Gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Einzelbaum / Obstbaum

6. BIOTOPTYPEN DER SIEDLUNGS- UND INFRASTRUKTURFLÄCHEN

60.21 Vollig versiegelte Straße oder Platz

60.25 Grasweg

33.80 Zierrasen

FESTSETZUNGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "SCHENCKLOCH V"

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgrube gemäß Festsetzungen)

gepflasterter Gehweg

gepflasterter Gehweg

gewerbliche Baufächen

STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

"SCHENCKLOCH V"

Projekt Nr.: 2009 GDP 182

Bearbeiter(n): K. Oetthoff

Zeichner(n): CAD-OS

Planmaß: 1,40 x 0,55

Planungsbeginn: 22.09.2009

Von- / Fassungs: 08.12.2009

geprüft: M. Oetthoff

gezeichnet am:

gezeichnet am:

gezeichnet am:

gezeichnet am:

Stadt Östingen

Bebauungsplan "Schenckloch V"

1. Änderung und Erweiterung

Umfeldbericht

Bestand

Maßstab: 1 : 1.000

Aufgestellt: Mühlhausen, den 08.12.2009

Umfeldbericht

Bestand

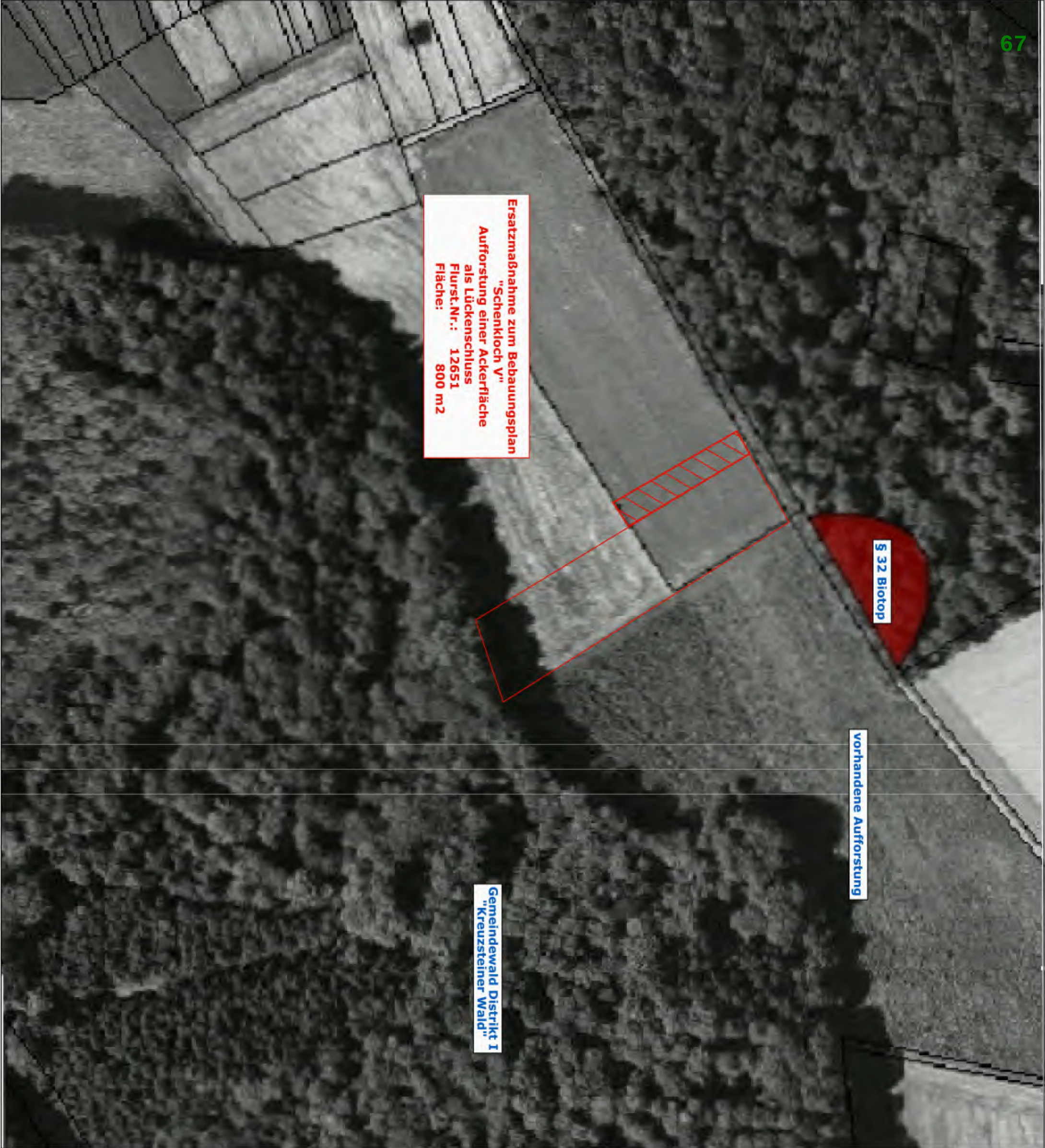
Maßstab: 1 : 1.000

Logo der Stadt Östingen

Logo der Stadt Östingen

Logo der Stadt Östingen

Logo der Stadt Östingen



Ersatzmaßnahme zum Bebauungsplan
"Schenkloch V"
Aufforstung einer Ackerfläche
als Lückenschluss
Flurst.Nr.: 12651
Fläche: 800 m2

§ 32 Biotop

vorhandene Aufforstung

Gemeindewald Distrikt I
"Kreuzsteiner Wald"



STADT ÖSTRINGEN

BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF

"SCHENKLOCH V"

	planungs- bereich Siedlung 15 69046 Mannheim amulder@planungs- bereich.de	Projekt Nr.: 2009 GDP 182
	Mitglied der AG Stadt, Urban Planungsstelle Nr. 54788 Telefon (07063) 908-38 Telefax (07063) 908-31 www.planungs-bereich.de	Bearbeiter(in): K. Osthothoff
		Zeichner(in): CAD, os
		Flächen: 0,80 x 0,30
		Planungsbeginn: 22.09.2009
		vorl. Fassung: 08.12.2009
		geprüft: M. Osthothoff
		gezeichnet von:
		gezeichnet am:
		gezeichnet am:

Stadt Östringen Bebauungsplan Schenkloch V" 1. Änderung und Erweiterung	
Aufgestellt: Mühlhausen, den 08.12.2009	Umfang: Plan Nr.: 3
Umweltbericht Gründorflicher Ausgleich	Maßstab: unmaßstäblich verkleinert

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Östringen

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung, Umfang der geänderten Tekturpunkte

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat die Änderung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ beschlossen, um auf den im Westen des Plangebietes an der „Friedrich-Ebert-Straße“ liegenden, sehr schmalen Grundstücke eine Bebauung mit Garagen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang die östliche Ortseinfahrt durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Darüber hinaus geht die Stadt Östringen mit der Änderung des Bebauungsplanes auf das Ziel ein, die Grenze der Ortsdurchfahrt bis zum geplanten Verkehrskreisel vorzuverlegen, so dass zukünftig auch direkte Ein- und Ausfahrten von gewerblich genutzten Grundstücken auf die Bundesstraße möglich sind. Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan nunmehr entlang dieses Straßenabschnittes beidseitig angeordnete Gehwege sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen in Form einer Straßenverschenkung sowie raumwirksame Gebäudekanten und Bepflanzungen vor. Die Verlängerung der „Ludwig-Erhard-Straße“ und die Anbindung an die „Hauptstraße“ verstärken den angestrebten innerörtlichen Charakter der überplanten Fläche.

Die Ausbildung der „Hauptstraße“ als „Erschließungsbereich“ war auch ausschlaggebend für den Beschluss, das Gewerbegebiet um die Flurstücke Nr. 10662, Nr. 10663/1 und Nr. 10663/2 zu arrondieren.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Östringen hat für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schenkloch V“ durch das Planungsbüro für Gartengestaltung Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Hierin werden die Auswirkungen der geänderten bzw. ergänzten Planungsinhalte auf die einzelnen Schutzgüter aufgezeigt, bewertet und, unter Berücksichtigung der im Plangebiet getroffenen Festsetzungen, das außerhalb des Plangebietes auszugleichende Defizit aufgezeigt. Die aus dieser Arbeit abgeleitete Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage zum Umweltbericht) wird verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist bei einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen der Plangebiets-Erweiterung umzusetzen.

Als interne Ausgleichsmaßnahme schreibt der Bebauungsplan Dach- und Fassadenbegrünungen für die in die Planung aufgenommenen Garagengruppen verbindlich vor. Die ergänzend ausgewiesenen „gewerblichen Bauflächen“ erhalten, analog zum bisherigen Plankonzept, eine intensive Eingrünung mit einer Baum- und Strauchstruktur.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange stellt das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe fest, dass die Erweiterung des Plangebietes aufgrund der geringen Größe als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, stimmt dem Umbau der Bundesstraße zu einer innerörtlichen Hauptstraße grundsätzlich zu und wünscht eine Beteiligung an der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung. Dies gilt insbesondere für die Ausbildung der Fahrbahnverschrägung sowie des geplanten Verkehrskreisels. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang dieser Straße durch die Standortwahl der geplanten Einzelbäume, aber auch durch Zaunanlagen und Beleuchtungskörper, das Lichtraumprofil nicht beeinträchtigt werden darf. Ebenso darf lt. dem Amt für Liegenschaften und Regionalentwicklung die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Das Landwirtschaftsamt des Landkreises Karlsruhe bedauert den durch die Erweiterung des Plangebietes entstehenden Verlust von hochwertigem Ackerland und signalisiert seine Zustimmung unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Der Forderung konnte in der Abwägung sämtlicher Belange untereinander letztendlich nicht in vollem Umfang entsprochen werden, da der Eingriff innerhalb des Plangebietes alleine nicht zu kompensieren war. Die nunmehr aufgrund der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung vorgesehene Aufforstung einer Ackerfläche am „Kreuzsteiner Wald“, stellt einen Lückenschluss im Waldverbund dar und beansprucht eine Fläche, die im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung bisher schon einer starken Beeinträchtigung unterlag.

Die Öffentlichkeit wurde in Form von Planauslegungen in den Zeiträumen vom 09.10.2009 bis 09.11.2009 sowie 11.12.2009 bis 13.01.2010 am Verfahren beteiligt. Im Verlauf der Auslegungsfristen gingen, bis auf die Anmerkung eines Grundstückseigentümers zu Erschließungsbeiträgen, keine planrelevanten Stellungnahmen ein.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planaufstellung hat der Gemeinderat der Stadt Östringen verschiedene Entwurfs-Varianten hinsichtlich einer möglichen Bebauung der Flurstücke Nr. 10274, Nr. 13174/1 sowie Nr. 10629 bis Nr. 10631 mit Sammelgaragen erörtert und sich letztendlich für eine Lösung entschieden, die sowohl dem hieraus abzuleitenden Raumbedarf, als auch dem Anliegen einer grünordnerischen Aufwertung dieses Bereiches gerecht wird.

Es war der ausdrückliche Wunsch des Gemeinderates, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Bauflächen durch eine Ergänzung der Verkehrsflächen auf kurzem Weg an die „Hauptstraße“ anzubinden. Hierzu gab es während der Entwurfsplanung sowie des Verfahrens verschiedene Lösungsansätze, die wiederum Auswirkungen auf die Lage der im Bereich des Flurstückes Nr. 10674 geplanten Straßenverschwenkung hatten.

Die Stadt Östringen hat sich letztendlich aus Gründen der Verfügbarkeit der hier erforderlichen Grundstücke für eine Verlängerung der „Ludwig-Erhard-Straße“ ausgesprochen.

Aufgestellt : Sinsheim/Östringen, 02.03.2010 – 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