

Satzung
der Stadt Östringen über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“, Stadtteil Odenheim

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), hat der Gemeinderat der Stadt Östringen in öffentlicher Sitzung am 25.01.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 29.03.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus

- a) zeichnerischem Teil vom 21.09.2021
- b) schriftlichen Festsetzungen vom 16.12.2021 und
- c) dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.09.2021

Beigefügt ist eine Begründung mit Umweltbericht vom 16.12.2021 und schalltechnischer Einschätzung vom 17.01.2022.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden

§ 4 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untere Mühle“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Östringen, den 26.01.2022

.....

Felix Geider (Bürgermeister)

(Siegel)



STADT ÖSTRINGEN STADTTEIL ODENHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"UNTERE MÜHLE"

10.10.2016

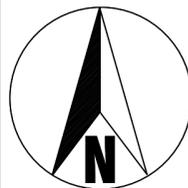
Maßstab = 1:500

**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
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

15.10.2020

29.03.2021

21.09.2021



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 12.12.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 19.12.2016.

II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte inform einer Auslegung im Zeitraum vom 02.01.2017 bis 09.02.2017. Parallel hierzu wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt.

III. Nach der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der Öffentlichkeit hat der Gemeinderat am 09.11.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.06.2021 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis 28.07.2021 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2021 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

V. Über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seinen Sitzungen am 16.12.2021 und 25.01.2022 eine Abwägung vorgenommen.

VI. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 25.01.2022 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, 26.01.2022

Geider, Bürgermeister

VII. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.02.2022 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

- Darstellung der vorhandenen Gebäude und der zukünftig hier zulässigen Nutzung
 - a) Sondernutzung Veranstaltungen/ Übernachtungsmöglichkeit
 - b) den Nutzungen zuzuordnenden Nebengebäude
- Freifläche Sondernutzung

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen

- Privater Erschließungsweg
- Private - Pkw-Stellplätze - Pflasterfläche
- Private - Pkw-Stellplätze - angelegt als Schotterrasen

4. Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Hoffläche
- Gartenfläche bzw. der Sondernutzung / dem Wohnen zugeordnete Grünfläche
- Extensiv zu pflegende Grünfläche

5. Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



HOFF ANSICHT OST

M. 1: 125



HOFF ANSICHT NORD

M. 1: 125



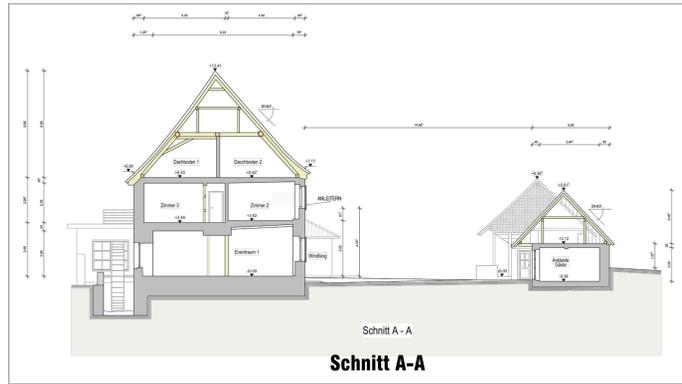
ANSICHT SÜD

M. 1: 125

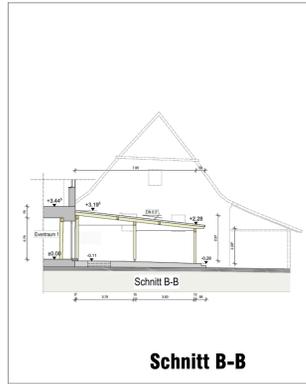


ANSICHT WEST

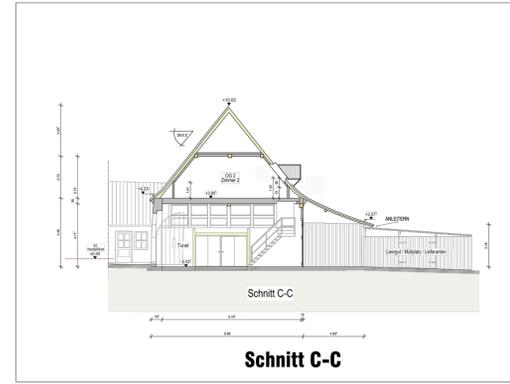
M. 1: 125



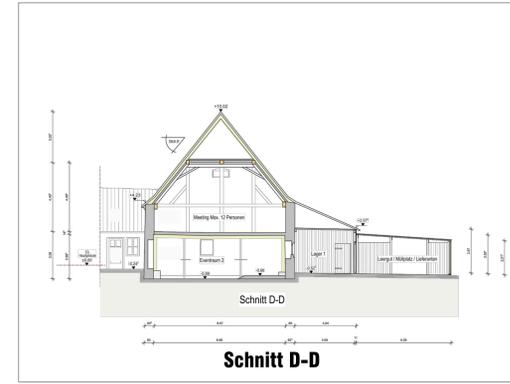
Schnitt A-A



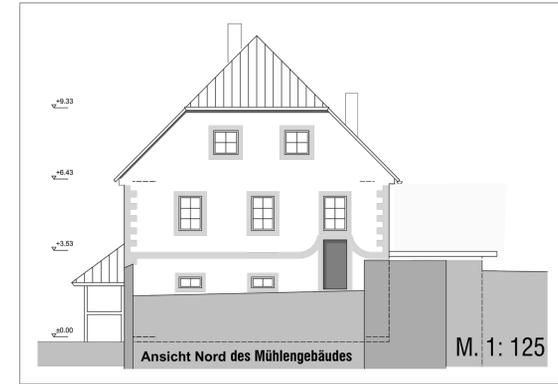
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



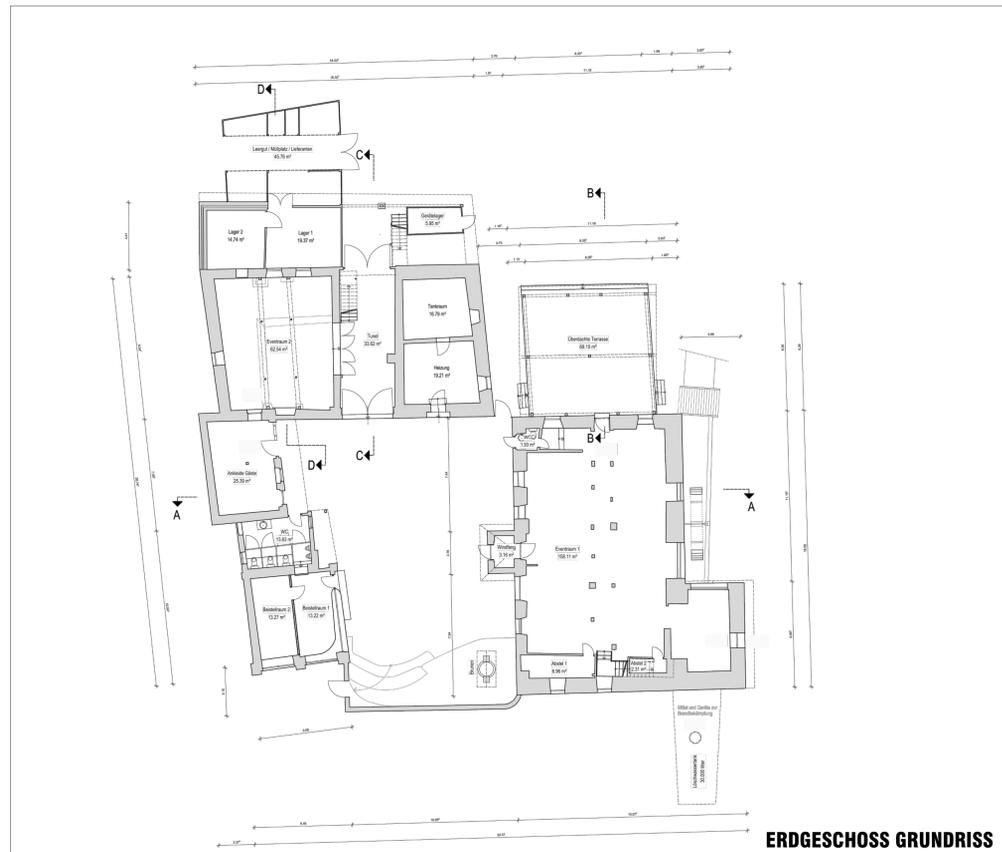
Ansicht Nord des Mühlengebäudes

M. 1: 125

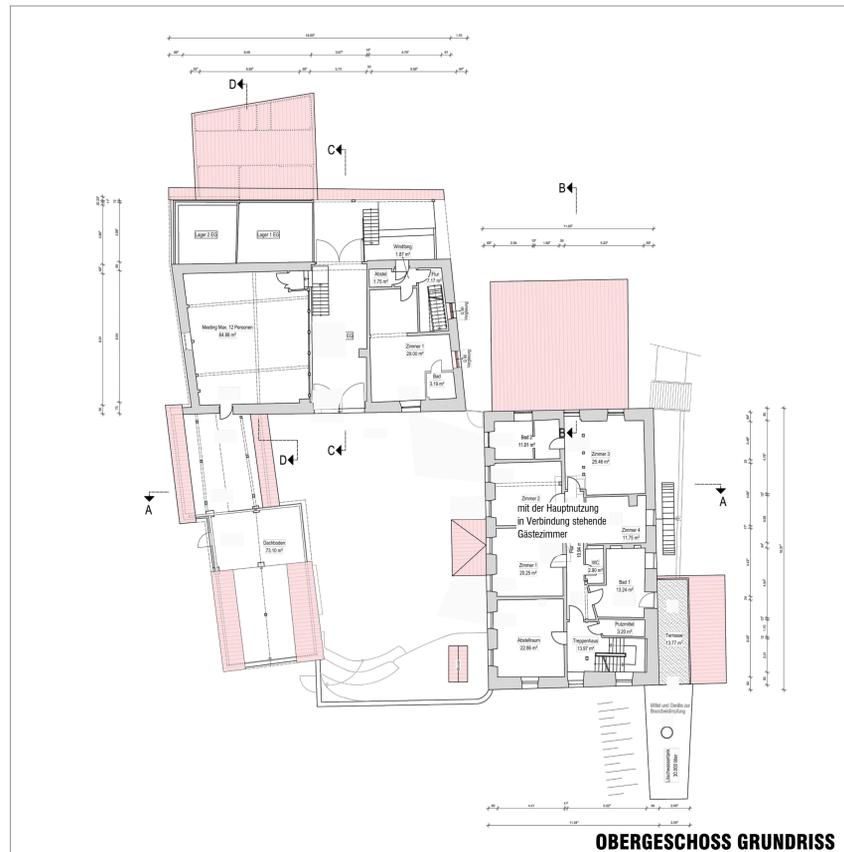


HOFF ANSICHT WEST

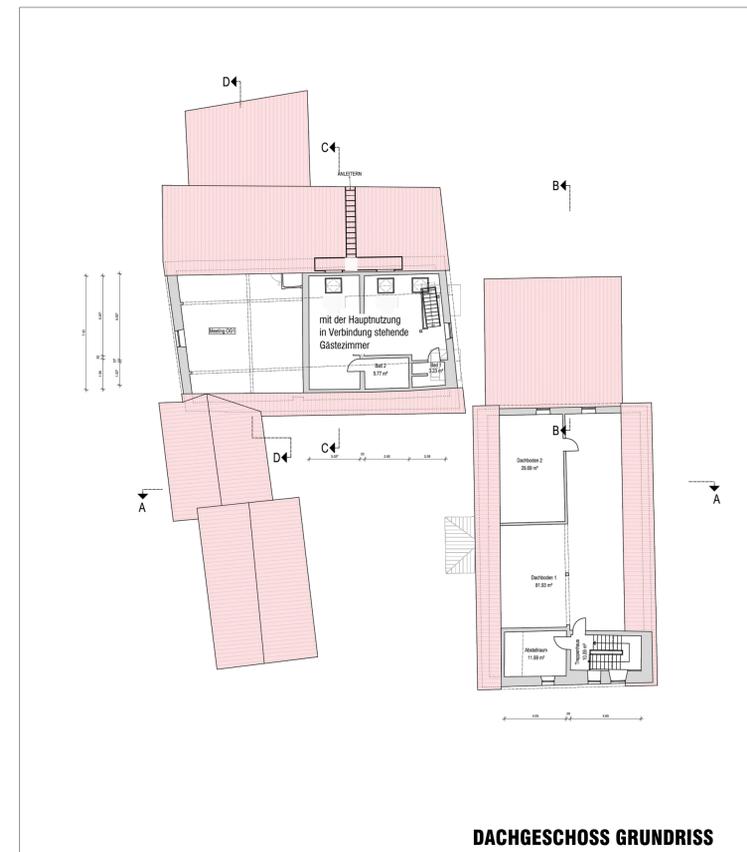
M. 1: 125



ERDGESCHOSS GRUNDRISS



OBERGESCHOSS GRUNDRISS



DACHGESCHOSS GRUNDRISS



STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM

VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
zum
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN

"UNTERE MÜHLE"

30.10.2020

Maßstab = 1:200
Maßstab = 1:125 - Ansichten

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

21.09.2021





Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“,
Stadt Östringen, Ortsteil Odenheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Bauflächen werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen, ist nur das konkrete Vorhaben zulässig, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Demnach sind auf den Flächen des Geltungsbereiches ausschließlich die gewerbliche Durchführung privater Veranstaltungen sowie die damit in direkter Verbindung stehenden Nutzungen zulässig – dieses sind :
Die Räumlichkeiten und Freiflächen für Familienfeiern, wie Hochzeiten, Taufen und Geburtstage, aber auch Firmenveranstaltungen, wie die Durchführung von Seminaren und Betriebsfeiern.

Zulässig sind mit der Hauptnutzung in unmittelbarer Verbindung stehende Gästezimmer sowie eine Wohnung für Aufsichtspersonen bzw. für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

Unzulässig sind auf den ausgewiesenen Bauflächen damit die Nutzung der Räumlichkeiten als eigenständige Schank- und Speisewirtschaft, der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes, welches nicht in einer unmittelbaren Verbindung zu der Hauptnutzung steht, sowie der Betrieb von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Veranstaltungen mit sexuellem Hintergrund.

2. Flächen für das Parken von Fahrzeugen – PKW (§ 9 (1) 11. BauGB)

Die südlich des privaten Erschließungsweges im zeichnerischen Teil ausgewiesene „Fläche für das Abstellen von PKW“ ist mit einem Schotterrasen auszubauen und als Rasenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Versiegelungen jeglicher Art sind auf dieser Fläche, abgesehen einzelner Markierungsbänder, unzulässig.

3. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Private Grünflächen sind als Garten- und Parkflächen bzw. extensiv zu pflegende Flächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden sind unzulässig.

Ebenfalls nicht zulässig sind, bis auf Terrassen und einzelne Elemente $\leq 30,00 \text{ m}^2$, Versiegelungen jeglicher Art.

4. Pflanzgebot / Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

4.1. „Pflanzgebot“ für das Versetzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Am östlichen Rand der privaten Parkplatzfläche sind gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vier hochstämmige Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2. „Pflanzbindung“ für vorhandene Feldhecken

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

Darüber hinaus ist die vorhandene Bepflanzung zu einem geschlossenen Vegetationszug durch heimische Gehölze gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu ergänzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und -versiegelungen sind auf den mit einer „Pflanzbindung“ belegten Flächen unzulässig.

4.3. Erhalt vorhandener Einzelbäume

Die auf dem privaten Parkplatz vorhandenen, mit einer „Pflanzbindung“ gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen und zu erhalten.

Sie sind bei einem möglichen Ausfall gleichartig durch Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/22 cm zu ersetzen.

B Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1. Bau- und Kulturdenkmale

Bei der „Untere Mühle“ handelt es sich nach der Einschätzung des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmales besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass, unabhängig des bestehenden Planungsrechtes, sowohl vor jeglichen baulichen Eingriffen als auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals, eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

1.2. Archäologische Denkmalpflege

Bei dem Areal der bis in das Mittelalter zurückreichenden „Untere Mühle“ handelt es sich um eine archäologische Denkmalfläche nach § 2 DSchG.

Im Untergrund ist mit Befunden aus den frühen Phasen der Mühlen-Nutzung zu rechnen.

Sämtliche Bodeneingriffe sind archäologisch zu begleiten und mögliche Bodenfunde zu dokumentieren.

2. Belange des Straßenverkehrs

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 552 an. Bei einer auf der Straße zum Zeitpunkt der Planaufstellung zugelassenen Geschwindigkeit von 70 km/h ist zwischen passiven Schutzmaßnahmen, Einfriedigungen und Bepflanzungen und dem Fahrbahnrand der Landstraße ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.

Bei der Ausfahrt auf die Landstraße sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Sichtfelder von mindestens 110 m Länge in beide Richtungen von jeglichen Hindernissen/höheren Bepflanzungen freizuhalten.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.10.2016/15.10.2020/14.04.2021/21.09.2021/16.12.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP

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

Felix Geider – Bürgermeister

Architekt

Anlage

Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke / Sträucher	Gebüsch
Acer campestre (Feldahorn)	●	●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	●
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	●
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	●
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	●
Salix caprea (Salweide)	●	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●

großkronige Bäume

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Speierling	(Sorbus domestica)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Weide	(Salix)

klein-/mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hänge-Birke	(Betula pendula)



Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“, Stadt Östringen, Ortsteil Odenheim

I. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die „Untere Mühle“ wurde etwas um das Jahr 1780 als „Dreiseithof“ und Getreidemühle errichtet. Sie steht heute als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter einem besonderen Schutz.

Das Gebäudeensemble „Untere Mühle“ wurde in den letzten Jahren ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. So wurde auch das eigentliche Mühlengebäude zu einem Wohnhaus umgebaut. Gleiches gilt für das den Innenhof räumlich begrenzende Scheunengebäude.

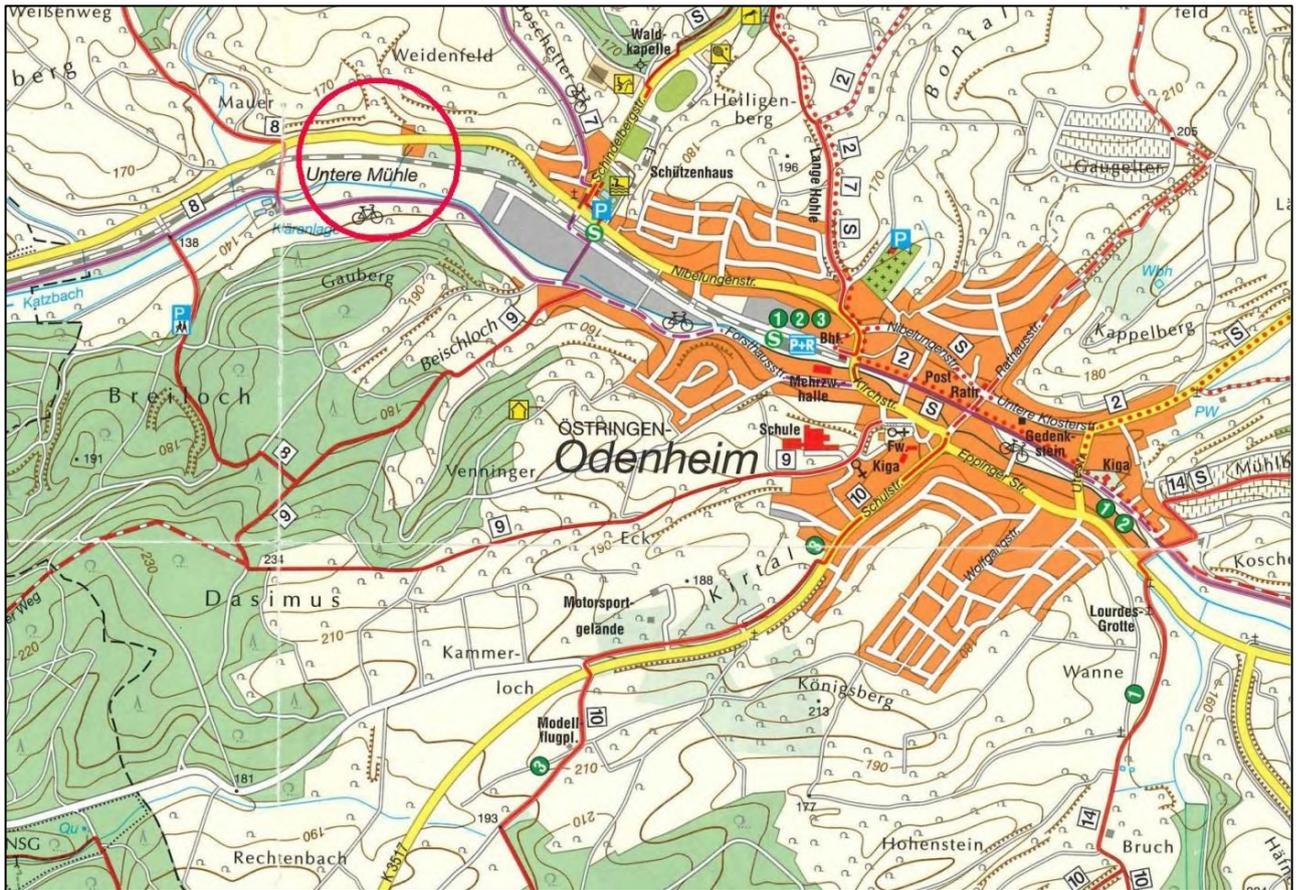
Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Mühlenanwesen zukünftig für feierliche Anlässe, z. B. für Hochzeiten, Geburtstage und Firmenveranstaltungen, aber auch für kulturelle Veranstaltungen in Form einer Fremdvermietung nutzen zu können. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

II. Lage des Plangebietes

Das Mühlengebäude liegt westlich von Odenheim, in unmittelbarer Nähe der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Die Fläche grenzt im Norden an die L 552 und im Süden an die S-Bahn-Trasse Bruchsal – Ubstadt-Weiher – Odenheim an.

Das Plangebiet liegt in der Talau des „Katzbach“. Dieser verläuft in einer Entfernung von ca. 60 m zur südlichen Gebietsgrenze.



Auszug aus dem Ortsplan

III. Rechtliche Grundlagen

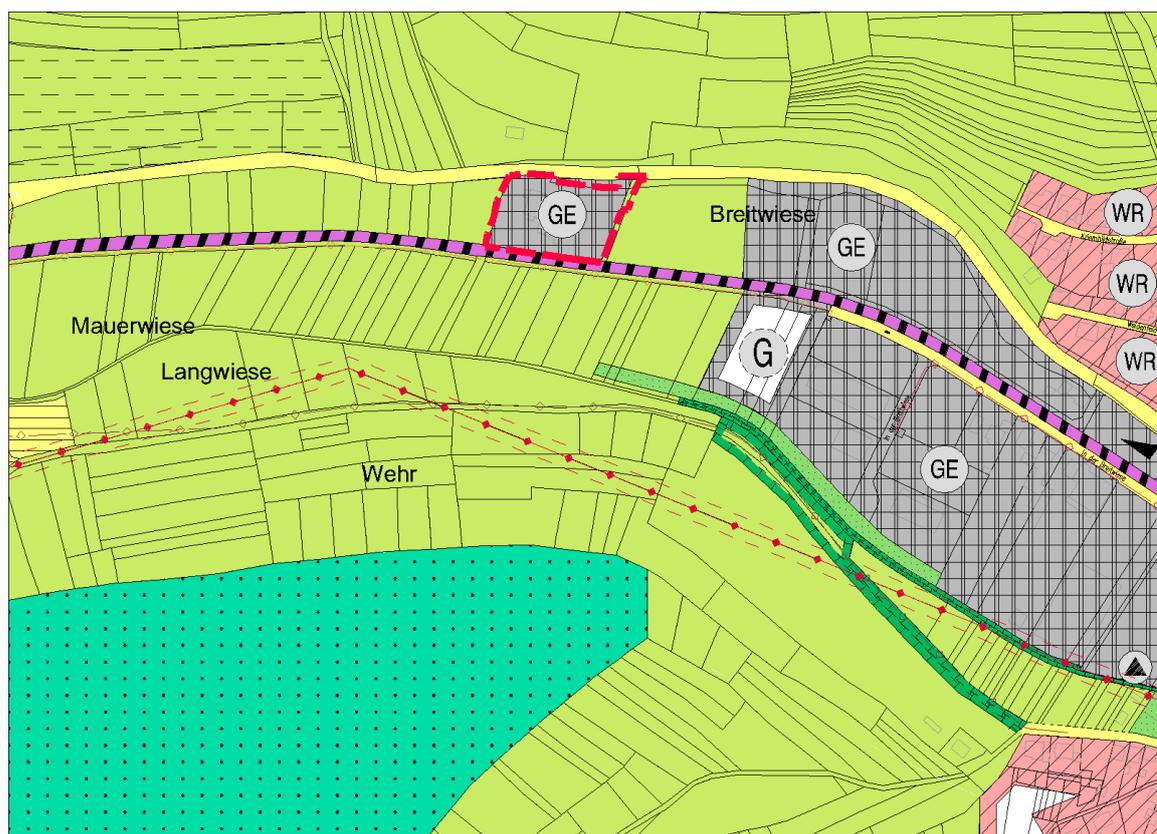
Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Regionalplan des Verbandes „Mittlerer Oberrhein“ als „bestehende Gewerbefläche“ dargestellt.

Derzeit befindet sich das Vorhaben im nicht überplanten Außenbereich und wäre demnach ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes, bzw. einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Da ein Privilegierungstatbestand nach § 35 BauGB nicht gegeben ist, andererseits jedoch eine angemessene Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz auch unter städtebaulichen Gründen anzustreben ist, hat die Stadt Östringen den Grundsatz-Beschluss gefasst, dem Antrag des Vorhabenträgers zu entsprechen und auf der Grundlage des § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der gemäß der Planungsinhalte damit zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzung, gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Realisierung der Maßnahme innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist und zur Tragung der hiermit in Verbindung stehenden Kosten.

Bei dem Anwesen „Untere Mühle Nr. 2“ handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, das gesamte Ensemble zu erhalten und hierfür eine neue Nutzung zuzulassen. Aus der Aufnahme in die Liste denkmalgeschützter Gebäude ist die Vorgabe abzuleiten, dass sämtliche Maßnahmen an den Gebäuden sowie am Gesamtensemble nur in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen können.

IV. Städtebauliches Konzept/Raumprogramm

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Untere Mühle“ stellt die im Bestand vorhandene, unter Denkmalschutz stehende Bebauung dar und beschreibt die zukünftig hier zulässige Nutzung.

Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das alte Mühlengebäude zukünftig gewerblich genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, diese Gebäude sowie den hieran angrenzenden Garten und den Innenhof für private Veranstaltungen gewerblich zu vermieten. Die Räumlichkeiten sollen für Hochzeiten, Taufen, Geburtstage, aber auch für Firmenveranstaltungen primär in den Monaten Mai bis Oktober zur Verfügung stehen. Das Erdgeschoss bietet zu diesem Zweck Raum für bis zu 80 Personen.

Das Herrichten von Speisen ist vor Ort nicht vorgesehen. Diesbezüglich ist eine enge Kooperation mit regionalen Getränkelieferanten und Cateringpartnern, aber auch mit Floristen, Fotografen und örtlichen Musikgruppen geplant.

Das historische, repräsentative Ambiente mit den weitläufigen Gartenflächen, wird nach Auffassung des Vorhabenträgers zukünftig ein ideales Ambiente für Familien- und Firmenfeste darstellen.

Die aus einer detaillierten Bestandsaufnahme der historisch gewachsenen Bausubstanz abgeleiteten Vorhabenpläne stellen das Vorhaben mit einer nur geringfügig gegenüber dem Bestand veränderten Raumaufteilung dar. Kern der zukünftigen Nutzung wird der im Erdgeschoss des Mühlen-Gebäudes Speise- und Veranstaltungsraum sein. Die mit einer Leichtkonstruktion hieran angebaute und überdachte Terrasse ist als Ergänzung dieses Raumes für das Präsentieren der Speisen in Form eines Buffets vorgesehen.

Im Obergeschoss des Mühlen-Gebäudes befinden sich vier Übernachtungsmöglichkeiten. Im Entwurf wurde insbesondere dem Brandschutz, in enger Abstimmung mit den hierfür zuständigen Fachbehörden die erforderliche Aufmerksamkeit geschenkt.

Das vorhandene Scheunengebäude, welches bisher zu Wohnzwecken genutzt wurde (dieses soll für die Betreiber auch weiterhin möglich sein), wird durch zwei hierin auszubauende kleinere Veranstaltungsräume in das Nutzungskonzept einbezogen.

Gleiches gilt für die zum Gesamtensemble gehörenden, den Innenhof räumlich abschließenden kleineren Nebengebäuden.

Das Vorhaben liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung des Ortsteiles Odenheim. Die für eine gewerbliche Nutzung geltenden Lärmrichtwerte nach der TA-Lärm werden zum Schutz der hier wohnenden Personen durch eine hierauf abgestimmte Steuerung des Umfangs und der Abläufe von Feierlichkeiten verbindlich eingehalten. Dies gilt insbesondere bei Veranstaltungen mit einer Einbeziehung des Innenhofes sowie der Gartenbereiche nach 22.00 Uhr und für einen auf die Lärmthematik abgestimmten Betrieb von Musikanlagen bzw. Darbietungen. Es ist hierdurch zu gewährleisten, dass weder durch die Veranstaltungen selbst noch durch zu- und abfahrende PKW die Orientierungswerte der TA-Lärm bzw. der DIN 4109 zu dem nächstgelegenen Wohngebiet eingehalten werden.

Anbindung des Plangebietes an die L 552

Die Erschließung des Areals erfolgt von der L 552 aus über eine 5,50 m bzw. 5,00 m breite Zufahrt. Von hier aus erreichen Zulieferer den ansonsten nicht befahrbaren Innenhof sowie die Gäste den neu anzulegenden Parkplatz. Der Einfahrtsbereich wird durch einen bituminierten Ausbaus ertüchtigt.

Aufgrund der prognostizierten geringen Frequenz von Linksabbiegevorgängen wird es seitens der Stadt Östringen als „nicht zwingend erforderlich“ angesehen, für das Vorhaben eine Linksabbiegerspur zu errichten. Stattdessen sollen durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) sowie eine angemessene Ausschilderung eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt von der Landstraße auf das Gelände des Vorhabens ermöglicht werden.

Die erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich in die L 552 werden gemäß der RASSt-K (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Knotenpunkten) für eine außerhalb geschlossener Ortschaften zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h von jeglichem Bewuchs freigehalten.

Zwischen dem Fahrbahnrand der klassifizierten Straße und passiven Schutzmaßnahmen, Einfriedigungen und Bepflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

Aufgrund des Umstandes, dass Veranstaltungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stets einen geschlossenen Nutzerkreis und einen privaten bzw. halböffentlichen Charakter haben werden, ist davon auszugehen, dass weitestgehend alle Teilnehmer von Veranstaltungen mit „dem eigenen PKW anreisen“. Auf die Anlage eines Gehweges entlang der L 552 wird daher, mit Hinweis auf die Verhältnismäßigkeit einer solchen Maßnahme, verzichtet.

Bereitstellung privater PKW-Stellplätze

Im Plangebiet werden gut erreichbare Stellplätze in einer ausreichenden Anzahl vorgehalten, um zu vermeiden, dass bei Veranstaltungen auf der L 552 widerrechtlich PKW abgestellt werden und es zu problematischen Verkehrsverhältnissen kommt. Mit diesem Hintergrund sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan östlich der historischen Bausubstanz Flächen für das Abstellen von ca. 45-50 PKW ausgewiesen. Hiervon erhalten 8 PKW-Stellplätze eine befestigte Oberfläche. Der restliche Parkierungsbedarf wird auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche abgedeckt. Die Fläche wird mit einem tragfähigen Unterbau und einer Raseneinsaat mit einem für diesen Zweck geeigneten Substrat versehen. Sie stellt als „Schotterrassen“ somit keine versiegelte Fläche dar und tritt, außerhalb von Veranstaltungszeiten, als eine mit Bäumen überstellte Rasenfläche in Erscheinung.

Der Vorhabenträger gewährleistet die erforderliche Pflege durch eine punktuelle Nach-Saat, so dass sowohl die ökologische Funktion als auch das hierdurch angestrebte Erscheinungsbild dauerhaft gewährleistet sind. Durch das entwickelte Parkierungskonzept steht auf dem Areal damit für Veranstaltungen, bei einer durch die Bestuhlung vorgegebenen Vollausslastung der Räumlichkeiten, ein PKW-Stellplatz für je zwei Gäste zur Verfügung.

Die geplante Parkierungsanlage hält zum Grundstück der Albtalverkehrsgesellschaft mit der Stadtbahntrasse einen Abstand von ca. 3,00 m ein. Durch eine vorhandene und zu ergänzende Bepflanzung soll sichergestellt werden, dass der Bahnbetrieb, beispielsweise durch Blendwirkung, keine Beeinträchtigung erfährt.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat ihren Ursprung im Jahr 1780, wurde als Dreiseitenhof und Getreidemühle errichtet und steht gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes als Kulturdenkmal unter Schutz.

Die über den historischen Bestand hinausgehenden baulichen Erweiterungen können im Hinblick auf die Fragen des Landschafts- und Naturschutzes vernachlässigt werden, da sie keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter haben werden.

Gleiches gilt für den Innenhof sowie für die Parkierungsflächen, welche bereits teilweise im Zuge der Vorgängernutzungen angelegt wurden.

Eine detaillierte Darstellung des Sachverhaltes erfolgt in einem Umweltbericht, welcher ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die bestehenden Vegetationszonen in Form einer „Pflanzbindung“ unter Schutz. Dieses gilt insbesondere für die Bepflanzung entlang der Bahntrasse sowie den parallel der L 552 vorhandenen Vegetationszug.

Am südlichen Gebietsrand wird in diesem Zusammenhang der hier bisher teilweise nicht standortgerechte Bewuchs (Tuja-Hecke) ausgetauscht gegen eine Heckenstruktur aus Hainbuchen. Diese soll insbesondere durch die Eingrünung der Parkierungsfläche und damit durch eine möglicherweise bei Veranstaltungen sich ergebende Fernwirkung minimiert werden.

Die auf der Parkierungsfläche vorhandenen zwei mächtigen Weiden werden in das Nutzungskonzept integriert und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Schutz gestellt.

Ein Großteil des für Veranstaltungen zur Verfügung zu stellenden Parkraums wird als eine dauerhaft zu erhaltende und zu pflegende Schotterrasenfläche ausgebildet. Die Bepflanzung wird hier ergänzt durch vier hochstämmige, standortgerechte Einzelbäume am östlichen Gebietsrand. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden. Sie sollen jedoch als zukünftige Baumreihe das Plangebiet räumlich begrenzen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die Reaktivierung einer brach gefallenen Bausubstanz gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und weiterzuentwickeln und das Vorhaben somit dem Grundsatz der „Innenentwicklung“ folgt.

Durch die gewählte Art der Ausgestaltung wird sichergestellt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen, zu bewertenden Schutzgüter haben wird.

Im Vorfeld erforderlicher Eingriffe in einzelne Bauteile (z. B. in das Dach, in Spalten usw.) ist es zwingend erforderlich, eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung durch ein Fachbüro vornehmen zu lassen.

Dies gilt für den Fall, dass bisher nicht genutzte bzw. ausgebaute Dachböden saniert und zu Nebenräumen umgebaut werden sollen.

In Abhängigkeit des Umfangs der Betroffenheit und Schwere des Eingriffes, sind die hieraufhin erforderlichen Maßnahmen mit der Naturschutzschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung zu bringen.

VI. Belange der Landwirtschaft

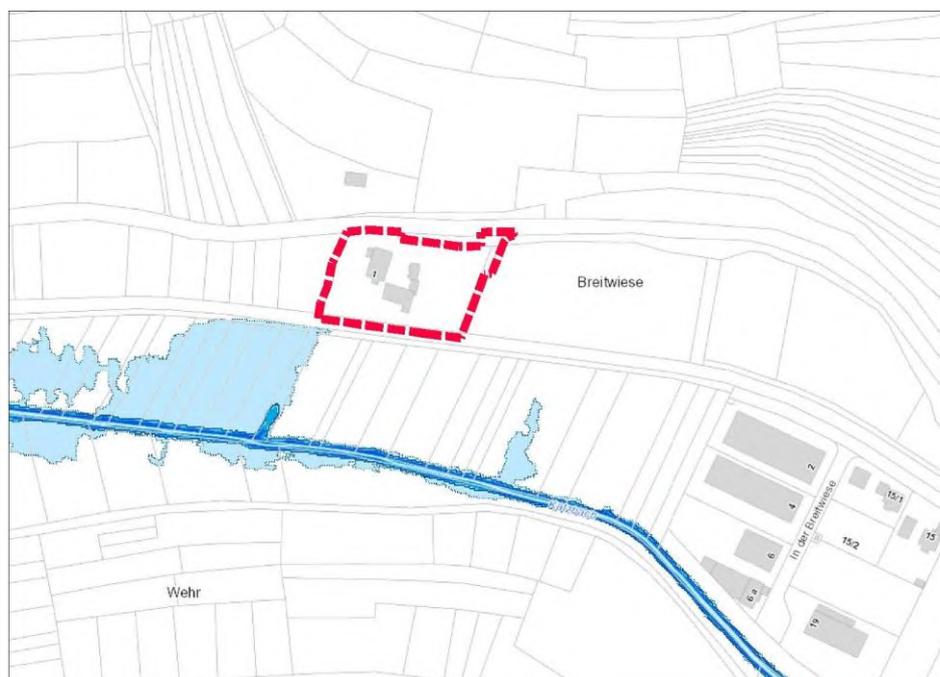
Die Zufahrten zu den an das Areal „Untere Mühle“ angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücken bleiben durch das Vorhaben uneingeschränkt erhalten.

Das Vorhaben löst keinen ökologischen Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes aus, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung sowohl die Gebäude als auch die Parkierungs- und Freiflächen bereits vorhanden waren und die überplante Fläche bereits eine entsprechende Vorbelastung aufwies.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit eine Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, auch geschützt durch den Bahndamm, außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg dargestellten, bei einem HQ₁₀ bis HQ₁₀₀ überfluteten Bereiche.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg

VIII. Geologische Gegebenheiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht keine, über den baulichen Bestand hinausgehende Errichtung neuer Gebäude oder Gebäudeteile vor.

Den oberflächennahen Baugrund bilden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes holozäne Abschwemmungen, Auenlehme und pleistozäner Löss mit einer jeweils im Detail nicht bekannten Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei einer Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWG-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungs-Gutachtens empfohlen.

IX. Belange des Brandschutzes

Die durch das Vorhaben aufgeworfenen Fragen des vorbeugenden Brandschutzes wurden im Vorfeld der Planung mit dem zuständigen Fachbereich des Landkreises Karlsruhe in Abstimmung gebracht. Dies gilt für die zu erfüllenden baulichen Vorgaben im Gebäude selbst, die Kennzeichnung von Fluchtwegen sowie für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde ein unterirdisch angelegtes Stahlbetonbecken mit einem ausreichend großen Fassungsvermögen erstellt.

X. Ver- und Entsorgung

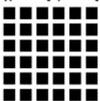
Das durch das Vorhaben anfallende Schmutzwasser wird über eine Druckleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Hierauf abgestimmt sind die Größe des Pumpenschachtes, die Dimensionierung der Druckleitung sowie die Pumpenleistung.

Wassergefährdende Stoffe fallen nicht an.

Die Frischwasserversorgung erfolgt, in enger Abstimmung mit der Fachbehörde, durch einen eigenen Brunnen. Die Qualitätsanalyse und Prüfung einzuhaltender Grenzwerte erfolgt gemäß der Trinkwasserversorgung in den vorgegebenen Intervallen.

Für die Versorgung des Vorhabens mit Löschwasser wurde, in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe, das Volumen des unterirdischen Löschwasserbehälters erweitert.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.10.2016/15.10.2020/14.04.2021/21.09.2021/16.12.2021 – GI/Ru

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

Felix Geider, Bürgermeister

Architekt



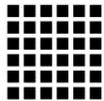
Stadt Östringen
Stadtteil Odenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Mühle“

Umweltbericht



Aufgestellt : Sinsheim, 04.03.2021 / 14.04.2021 / 20.09.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter	
a) Schutzgut „Mensch“	4-5
b) Schutzgut „Boden“	5-6
c) Schutzgut „Wasser“	6
d) Schutzgut „Klima und Luft“	6-7
e) Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“	7
f) Schutzgut „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“	7-8
g) Schutzgut „Kultur und Sachgüter“	8-9
3. Zusammenfassung	10

1. Einleitung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

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

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ im Stadtteil Odenheim ist es, die Nutzung der hier vorhandenen historisch geprägten Gebäude- und Freiflächen für die Durchführung privater Veranstaltungen, wie Hochzeiten, Taufen, Geburtstage, zu ermöglichen, ohne dass sich hieraus nennenswerte Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter ergeben werden.

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat ihren Ursprung im Jahr 1780. Sie wurde als „Dreiseitenhof und Getreidemühle“ errichtet und wurde als solche über viele Jahrzehnte genutzt. Die einzelnen Gebäude sowie das Gesamt-Ensemble stehen gemäß § 2 DSchG als „Kulturdenkmal“ unter Schutz.

Die über den historischen Bestand hinausgehenden erfolgten baulichen Erweiterungen, die Umgestaltung der Garten- und Freiflächen sowie das Anlegen einzelner Parkierungsflächen erfolgten bereits im Zuge der Vorgängernutzungen. So wurden die Gebäude zuletzt zu Wohnzwecken und davor zu einem als in der Region bekanntes und zeitweise stark frequentiertes Tanzlokal genutzt.

Die Planung sieht vor, die vorhandenen Gebäude vollumfänglich zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Außenbereich ist bei der nachfolgend dargestellten Betrachtung lediglich eine geplante Vergrößerung der bestehenden Terrasse und deren Ausgestaltung zu einem Wintergarten zu benennen.

Darüber hinaus sollen in einer Leichtbauweise errichtete bauliche Nebengebäude südlich des historischen Scheunengebäudes ertüchtigt werden.

Um ungeordnete Parkungsverhältnisse zu vermeiden, wird eine bisher temporär zu diesem Zweck genutzte Wiese als Parkplatz ausgebaut. Er wird zur Minimierung des damit verbundenen Eingriffes, aber auch zum Schutz des Ensembles als Schotterrasenfläche ausgebildet.

Weitere kleinere Umbau-Maßnahmen werden im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme im Bereich der vorhandenen privaten Zufahrt auf die L 552 erforderlich.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Auswirkungen einer Planung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu hinterfragen.

2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter

a) Schutzgut „Mensch“

- Erholungsraum
- Lärmschutz
- Luftreinhaltung
- Schutz vor elektrischen Feldern

Bestand:

Die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch zukünftig, wie bisher, ein privates, nicht für jedermann frei zugängliches bebautes Grundstück sein.

Es ist es ein erklärtes Ziel des Vorhabenträgers, durch die Umnutzung der Gebäude das Ensemble der als „Dreiseitenhof“ errichteten Getreidemühle für die Nachwelt im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten. Damit bleibt die bauliche Anlage eine im Landschaftsbild deutlich ablesbarer „Ort der Identifikation“.



Durch die Tatsache, dass das Ensemble unter Denkmalschutz steht und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzende, die Bausubstanz bewahrende planungsrechtliche Vorgaben formuliert werden, ist gewährleistet, dass an diesem Standort keine, die Erlebnisqualität des Landschaftsbildes störenden untypischen Siedlungsstrukturen entstehen.

Durch die geplante Nutzung der ehemaligen Getreidemühle und des „Dreiseitenhof“ für private Veranstaltungen kann es zu zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen bei der An- und Abfahrten von Teilnehmern stattfindender Veranstaltungen bzw. durch das Anliefern von Speisen und Getränken kommen. Aufgrund der Entfernung von ca. 300 m zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen Sondernutzung und der nächstgelegenen Wohnbebauung und der hierauf abgestimmten Betriebsart, wird das Vorhaben für die Bewohner von Odenheim nicht störend in Erscheinung treten.

Dieses gilt im Einzelfall in den Sommermonaten für die Einbeziehung der Gartenflächen in Feierlichkeiten, welches zu einer Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete am westlichen Ortsrand von Odenheim führen könnte.

Die Durchführung aktiver Lärmschutz-Maßnahmen ist weder praktikabel, noch zielführend. Konflikte und damit Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ werden aufgrund der großen Entfernung durch einschränkende Vorgaben, insbesondere für den Nachtzeitraum, vermieden.

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben wird keine Auswirkungen auf die Belastungen der Luft haben.

Darüber hinaus kann das Entstehen von für den Menschen schädlicher Strahlungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Das Vorhaben trägt dazu bei, ein auf der Gemarkung vorhandenes, das Landschaftsbild prägendes Kulturdenkmal, welches für die Bevölkerung von Odenheim und der gesamten Region ein „Stück Identität“ darstellt, zu erhalten.

Die durch die geplante Nutzung möglicherweise entstehenden Lärmbeeinträchtigungen können durch organisatorische Vorgaben und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme vermieden werden.

Darüber hinaus sind für das Schutzgut „Mensch“ aus dem konkreten Vorhaben keine weiteren Beeinträchtigungen abzuleiten.

b) Schutzgut „Boden“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Reaktivierung einer vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz.

Die durch das Vorhaben geplanten Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ beschränken sich somit gegenüber dem baulichen Bestand auf die geplante Vergrößerung und Überdachung einer nördlich des ehemaligen Mühlen-Gebäudes vorhandenen Terrasse, sowie auf kleinere Tiefbau-Maßnahmen an der Zufahrt auf das Gelände.

Des Weiteren sieht die Planung vor, östlich der historischen Bausubstanz auf einer zu diesem Zweck bereits teilweise in Anspruch genommene Fläche einen Parkplatz auszubauen. Vorgesehen sind das Abschieben des Mutterbodens und der Einbau einer Schottertragschicht. Hierin werden Teile des Mutterbodens wieder eingemischt, um das Wachstum der oberen Vegetationsschicht des Schotterrasens zu unterstützen.

Verwendung zur Einsaat findet eine Spezialmischung mit tiefwurzelnden Gräsern, mit Anteilen von Klee und Kräutern, so dass sich eine durchgängig grüne Fläche entwickeln wird.

Im Vergleich zur Ursprungs-Nutzung stellt die geplante Maßnahme aufgrund der benötigten größeren Parkierungsfläche einen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ dar.

Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Wahl eines anderen Standortes für ein solches Vorhaben, in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Situation, in der Regel weit größere Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zur Folge hätte. Unter dem Aspekt, dass im vorliegenden Fall eine baulich vorbelastete Fläche reaktiviert wird, ist die Maßnahme auch hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ ausdrücklich zu befürworten.

c) Schutzgut „Wasser“

Das geplante Vorhaben hat aufgrund der am Standort bisher stattgefundenen Nutzungen und der auch weiterhin naturverträglichen Ableitung des Oberflächenwassers, keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

Der Ausbau einer Parkierungsfläche mit einem Schotterrasen reduziert die Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich nicht.

Von der Maßnahme ebenfalls nicht betroffen sind fließende Gewässer.

d) Schutzgut „Klima und Luft“

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändert sich durch das Vorhaben der Versiegelungsgrad gegenüber dem baulichen Bestand und der vor Ort vorhandenen Art der Flächenbefestigung nicht oder nur ganz unwesentlich. Diese Aussage kann insbesondere aufgrund der vorgesehenen Begrünung der Parkierungsfläche und wasserdurchlässigen Bauweise getroffen werden.

Das Vorhaben wird somit, auch sehr lokal betrachtet, keine Erwärmungseffekte zur Folge haben.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Verkehrsbelastung auf der L 552 wird das aus dem Vorhaben abzuleitende zusätzliche Verkehrsaufkommen nur temporäre Auswirkungen auf die Belastung der Luft mit Schadstoffen haben.

Bewertung:

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ gewährleisten, dass die geplante Reaktivierung der bestehenden baulichen Anlage keine spürbaren Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luftqualität haben wird.

Die Frischluftzufuhr und der Kälteabfluss in der Talau werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Bauleitplanverfahren wird somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Klima und Luft“ zur Folge haben.

e) Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“

Der als Kulturdenkmal geltende „Dreiseitenhof“ und die Getreidemühle prägen seit dem Jahr 1780 das Landschaftsbild zwischen Odenheim und Zeutern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, die Bausubstanz gemäß dem Denkmalschutzgesetz zu bewahren und diese zukünftig in einer umsichtigen Art zu nutzen, so dass von ihr keine, das Landschafts- und Siedlungsbild belastende Wirkung ausgehen kann.

Dieses gilt auch für die zu Parkierzwecken genutzte Freifläche. Durch eine gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschützte und durch einen Austausch von Pflanzen aufgewertete Hecken- und Strauchstruktur wird sichergestellt, dass auch eine größere Anzahl abgestellter PKW keine beeinträchtigende Wirkung auf das Landschaftsbild haben wird.

Bewertung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild zwischen den Orten Odenheim und Zeutern haben.

Die unter Denkmalschutz stehende Gebäudestruktur bleibt uneingeschränkt erhalten.

Nicht vorgesehen, und gemäß den erarbeiteten Schriftlichen Festsetzungen auch nicht zulässig, sind Eingriffe in die bestehenden Hecken- und Strauchstrukturen am Rand des Geltungsbereiches. Gleiches gilt für ein Versetzen von blickdichten und damit das Landschaftsbild störenden Einfriedigungen.

f) Schutzgut „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befindet sich weder „NATURA2000“- noch Naturschutz- oder Landschaftsschutz-Gebiete.

Ebenfalls wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine schützenswerten Biotopkartiert und ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung bzw. die teilversiegelten Flächen (Hofflächen, Parkierungsflächen) bleiben gegenüber dem Bestand weitestgehend unverändert.

Die in den Sommermonaten bei Veranstaltungen genutzten Gartenflächen sind gärtnerisch angelegt und weisen einen intensiven Pflegezustand auf.

Die bestehenden Hecken- und Strauchstrukturen sind von der Maßnahme nicht berührt und bleiben in ihrem derzeitigen Zustand uneingeschränkt erhalten.

Dieses gilt auch für die zwei großkronigen Einzelbäume im Bereich der mit einem Schotterrasen zu versehenen Parkierungsfläche.

Durch die Umsetzung der Maßnahme kann es durch Veranstaltungen im Freien zu einer Beeinträchtigung von nicht störungstoleranten Vogelarten kommen. Es kann jedoch sicher davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Plangebietes adäquate Habitats vorhanden sind, diese als Ausweich-Quartiere angenommen werden und es somit nicht zu einer Gefährdung der lokalen Population kommen wird.

Im Rahmen des geplanten Umbaus der vorhandenen Gebäude ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass es durch Baumaßnahmen zu einer Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen kann.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sowohl die eigentliche Mühle, als auch das Scheunen- und die Nebengebäude seit Jahrzehnten einer intensiven Nutzung unterliegen und somit lediglich einzelne, das Vorhaben arrondierte Maßnahmen artenschutzrelevante Eingriffe nach sich ziehen können.

Im Vorfeld möglicherweise erforderlicher Eingriffe in einzelne Bauteile ist ggf. ein Sachverständiger hinzuzuziehen um sicherzustellen, dass bei dem Vorhaben nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot, des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass bei streng geschützten Tierarten Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz einen Straftatbestand darstellen und damit ein unsachgemäßer Eingriff für den Veranlasser eine erhebliche Tragweite haben kann.

Bewertung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umnutzung der vorhandenen Räume in den Gebäuden des Plangebietes keine Eingriffe in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ erwarten lassen.

Die Festsetzung von „Pflanzbindungen“ und damit der Erhalt der vorhandenen Hecken- und Strauchstrukturen sowie die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehene Ergänzung der Vegetation (Austausch einer nicht standortgerechten Vegetation, wie beispielsweise eine Tuja-Hecke, gegen eine heimische, standortgerechte Strauchstruktur, Anpflanzen zusätzlicher Einzelbäume) werden schutzgutübergreifend zu einer Kompensation der sich ergebenden Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut „Boden“, führen.

Aufgrund des nur geringen Umfangs der zu erwartenden Eingriffe, wird auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

g) Schutzgut „Kultur und Sachgüter“

Bestand:

Die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen als Ensemble gemäß § 2 DSchG als „Kulturdenkmal“ unter einem besonderen Schutz. Durch eine auf den Schutzzweck abgestimmte behutsame Nutzung kann die wirtschaftliche Grundlage dafür geschaffen werden, die Gebäude im Sinne des Denkmalschutzes zu sanieren und damit den Grundstein für eine Erhaltung des Kulturdenkmals für nachfolgende Generationen zu gewährleisten.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhalten die Eigentümer des Anwesens ein auf die geplante Nutzung hin abgestimmtes Planungsrecht. Es ermöglicht ihnen die angestrebte Reaktivierung einer vorhandenen Bausubstanz und deren Modernisierung und Weiterentwicklung unter den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes.

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

3. Zusammenfassung

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ aufgrund des behutsamen Umgangs sowohl mit der Bausubstanz, als auch mit den sich im Bestand entwickelten Freiraumstrukturen, keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen, in diesem Umweltbericht zu bewertenden Schutzgüter haben wird.

Die sich ergebenden Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut „Boden“, werden durch den Austausch einer nicht standortgerechten Vegetation am südlichen Gebietsrand sowie die Aufnahme ergänzender „Pflanzgebote“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kompensiert.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Reaktivierung einer brach gefallenen Bausubstanz führt dazu, dass im Gegenzug anderenorts, aufgrund der bei einer Neubebauung erforderlichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter, auf wesentlich schwerwiegendere Eingriffe verzichtet werden kann.

Die getroffene Entscheidung, die erforderliche Parkierungsfläche nicht zu versiegeln, sondern die Oberfläche mit einem wesentlich pflegeintensiveren Schotterrasen zu versehen, stellt eine deutliche Minimierungsmaßnahme im Sinne dieses Umweltberichtes, für den Betreiber jedoch einen wesentlich höheren Unterhaltungsaufwand dar.

Mit diesem Hintergrund ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen des Planwerkes nur geringe Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Flora und Fauna“

Auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann verzichtet werden.

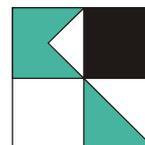


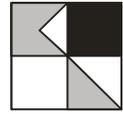
STADT ÖSTRINGEN

Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“ im Stadtteil Odenheim

Karlsruhe, 17. Januar 2022

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen





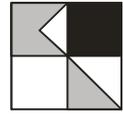
Entsprechend der Beauftragung durch die Stadtverwaltung Östringen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Untere Mühle“ im Stadtteil Odenheim auch Aussagen zur immissionschutzrechtlichen Situation und möglicher Beeinflussung auf das bestehende Umfeld zu treffen.

1. Ausgangslage und Vorgehensweise

Die Untere Mühle liegt im westlichen Ortsrand von Odenheim und soll als Eventlocation für Hochzeiten, Geburtstagsfeiern und Firmenveranstaltungen, aber auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden können. Das Anwesen der Unteren Mühle 2 ist ein historisches Ensemble mit mehreren um einen Innenhof angeordneten Gebäude. Es ist vorgesehen, die altem Mühlengebäude zukünftig gewerblich zu nutzen und die Gebäude um den Innenhof für private aber auch öffentliche Veranstaltungen gewerblich zu vermieten. Im Erdgeschoss ist hierfür ein größerer Raum für bis zu 80 Personen vorhanden. Eine überdachte Terrasse in Richtung Süden ist als Ergänzung des Raumes für z. B. die Präsentation von Speisen vorgesehen. Innerhalb des Gebäudes gibt es auch vier Übernachtungsmöglichkeiten. Es gibt auch noch zwei weitere kleine Veranstaltungsräume im Scheunengebäude. Die eigentlichen Veranstaltungsräume liegen ca. 300 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Odenheim entfernt. Nördlich der L 522 befindet sich ein zum Gebäudekomplex gehörendes Wohngebäude in gleichem Eigentum. Auf der Ostseite des Geländes besteht heute ein Parkplatz mit wassergebundener Oberfläche, der auch zukünftig ggf. nach Umgestaltung zum Parken genutzt werden soll. Es ist hierbei mit ca. 45 bis 50 Stellplätzen zu rechnen. Die Stellplätze werden dabei teilweise mit befestigter Oberfläche, zum Teil auch auf einer als Wiese genutzten Fläche, vorgesehen. Der Abstand des äußeren Randes des Parkplatzes zur bestehenden Wohnbebauung beträgt ca. 275 m.

Am westlichen Ortsrand südlich der L 552 befinden sich weitere Gewerbebetriebe, welche ebenfalls als Geräuschvorbelastung zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall erfolgte die Beurteilung nach Betrachtung der örtlichen Situation und Durchsicht der Unterlagen mit den zu erwartenden maßgeblichen Geräuschquellen anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Vorhaben in Verbindung mit der topographischen Situation und den gegebenen immissionsschutzrechtlich einzuhaltenden Vorgaben.



2. Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation

2.1 Beurteilungsgrundlagen

TA-Lärm:

Zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wurde auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 48 die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm, erlassen. Hiernach sind Anlagengeräusche und Fahrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und Ausfahrt der zu beurteilenden Anlage insgesamt zuzurechnen. Die Summe der Geräusche durch die Anlage, die bei der nächstgelegenen Wohnbebauung als Immissionspegel entstehen, ist nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm, Ziffer 6.1, zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung entsprechend der Baunutzungsverordnung im Bereich der zu schützenden Gebäude. Die TA-Lärm schreibt folgende Immissionsrichtwerte für den vom Grundstück ausgehenden Gewerbelärm vor.

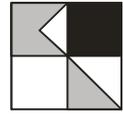
Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm betragen tags/nachts (6:00 bis 22:00 Uhr und 22:00 bis 6:00 Uhr):

TA-Lärm	Gewerbelärm
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 / 35 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)	50 / 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) und Kleinsiedlungsgebiete	55 / 40 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete (MI)	60 / 45 dB(A)
Urbane Gebiete (MU)	63 / 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 / 50 dB(A)
Industriegebiete (GI)	70 / 70 dB(A)

Für allgemeine Wohngebiete sind nach TA-Lärm Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu vergeben.

Es ist weiterhin nach TA-Lärm, Ziffer 6.4 maßgebend für die Beurteilung des Nachtzeitraums die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Entsprechend TA-Lärm Ziffer 6.4 kann die Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen



zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist jedoch in jedem Fall sicherzustellen.

Die Betreiber der vorliegenden Betriebsanlage sind entsprechend den Grundpflichten nach TA-Lärm verpflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu verhindern oder zu minimieren entsprechend dem Stand der Technik. Die TA-Lärm gibt für unterschiedliche Nutzungsausweisungen im Umfeld, wie z. B. allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet, unterschiedliche Immissionsrichtwerte aus, welche im Regelfall durch die verschiedenen Geräuschestellungen von Betriebsanlagen einzuhalten sind. Dabei erfolgt eine Mittelung der verschiedenen Geräuscherzeuger über den Tageszeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr und den Nachtzeitraum zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr, in dem die jeweils lauteste Nachtstunde zu berücksichtigen ist. Es werden hierbei die verschiedenen Geräuscherzeugungen, wie z. B. im vorliegenden Fall durch Musikabspielungen aber auch Kommunikationsgeräusche oder den Parkplatzverkehr, der der Betriebsanlage zuzurechnen ist, berücksichtigt.

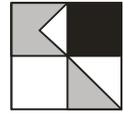
Weiterhin unterscheidet die TA-Lärm die Geräusche, die in einem Regelbetrieb einzuhalten sind, sowie des Weiteren sogenannte seltene Ereignisse, an denen über eine begrenzte Zeitdauer von höchstens 10 Tagen pro Jahr höhere Immissionspegel zulässig sind (z. B. bei besonderen Anlieferungen, verkaufsoffenen Wochenenden oder Veranstaltungen etc.). Die Immissionsrichtwerte hierfür betragen 70/55 dB(A) tags/nachts.

2.2 Betriebsbeschreibung

Für die Bewertung der Geräuschsituation der Eventlocation wird davon ausgegangen, dass die regelmäßig stattfindenden Events, wie Firmenveranstaltungen, Tag der offenen Tür oder auch Geburtstagsfeiern überwiegend im Nachmittags- und Abendzeitbereich stattfinden und dabei sich der Parkplatz im Nachmittagszeitbereich füllt und innerhalb der Gebäude oder auch im Hofbereich entsprechende Kommunikationsgeräusche oder auch Geräusche durch Musikabspielungen o. ä. stattfinden. Im Abendzeitraum und eventuell auch bis in den Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr bzw. 23:00 Uhr hineinreichend wird mit Abfahrten von der Location bzw. dessen Parkplatz gerechnet.

2.3 Beurteilung der Situation

Aus Erfahrungswerten vergleichbarer Vorhaben ist auszusagen, dass mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Regelbetrieb oder regelmäßige Veranstaltungen



von mehr als zehnmal im Jahr bei den gegebenen topographischen Verhältnissen und Abständen im Tageszeitraum mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete für die bestehende Bebauung am Ortsrand von Odenheim zu rechnen ist. Dies ergibt sich aus der Verteilung und Mittelung über den gesamten Tageszeitraum auch über diese Zeiten, in denen keine maßgebliche Geräuschenstehung stattfindet. Für Veranstaltungen, die nur bis in den Nachtzeitraum 22:00 bzw. 23:00 Uhr hineinreichen, ist dabei mit einer problemlosen immissionsschutzrechtlichen Situation zu rechnen.

Im Nachtzeitraum bestehen zwar durch die relativ geringe Größe des Veranstaltungsraumes und der positiven lärmabschirmenden Hofsituation weniger Bedenken gegenüber den von der eigentlichen Location ausgehenden Geräuschemissionen, jedoch kann es bei endenden Veranstaltungen zu einem Abfluss eines größeren Teiles der Fahrzeuge auf dem Parkplatz innerhalb einer Stunde des Nachtzeitraumes kommen, wodurch die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erreicht werden könnten. Mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von im Nachtzeitraum bis zu 55 dB(A) ist jedoch auch in dem zuvor genannten Fall einer bis in den Nachtzeitraum hineinreichenden Veranstaltung nicht zu rechnen.

Es wird daher empfohlen, den regelmäßigen Veranstaltungsbetrieb bezüglich ihrer Nutzungszeit auf den Tageszeitraum und damit 22:00 Uhr bzw. einer verschobenen Nachtstunde auf 23:00 Uhr zu gestatten. Für Veranstaltungen, welche über diesen Zeitraum hinausgehen ist bei einer zu erwartenden Anzahl von mehr als zehn Veranstaltungen im Jahr durch entsprechende organisatorische Maßnahmen eine Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm sicherzustellen. Dies ist durch den Vorhabenträger durch entsprechende Organisation zu steuern.

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Stellungnahme im vorliegenden Fall keine Berechnung der immissionsschutzrechtlichen Situation zugrunde liegt. Die Bewertung der Situation, dass im Tageszeitraum durch regelmäßige Veranstaltungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erwartungsgemäß unterschritten werden, bedeutet nicht, dass von Veranstaltungen einzelne Geräuschenstehungen in der Nachbarschaft nicht wahrgenommen werden können.



3. Zusammenfassung

Zusammenfassend stehen der Nutzung der Unteren Mühle als Eventlocation bei Nutzung für Veranstaltungen im Tageszeitraum bis 22:00 bzw. 23:00 Uhr keine Bedenken entgegen. Bei Nutzung über diesen Zeitraum hinaus wird im Fall von mehr als zehn Veranstaltungen im Jahr und für größere Veranstaltungen, welche in den Nachtzeitraum hineinreichen, empfohlen einen entsprechenden Nachweis zur Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm einzufordern.

F. Rogner

Ingenieurbüro für Verkehrswesen
Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG

Datei: RK_Östringen_Untere_Mühle_SStell_2022-01-17
Datum: 17.01.2022



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Untere Mühle“,
Stadt Östringen, Ortsteil Odenheim

I. Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Östringen hat auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ beschlossen.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, dass zum Zeitpunkt der Antragsstellung weitestgehend leerstehende Kulturdenkmal „Untere Mühle“ einer ihm angemessenen Nutzung zuzuführen. Ermöglicht werden soll eine gewerbliche Nutzung der Bestandsgebäude für die Durchführung privater Veranstaltungen, wie beispielsweise Hochzeits- und Geburtstagsfeiern sowie Firmenveranstaltungen.

Darüber hinaus sollen in einem für diese Anlässe kleinen Rahmen auch Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

II. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei den Anwesen „Untere Mühle Nr. 2“ handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Bauliche Änderungen jeglicher Art sowie Veränderungen des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals bedürften daher, unabhängig der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, stets einer vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

Mit diesem Hintergrund und aufgrund des Umstandes, dass es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart sehr intensiv in das Bauleitplanverfahren einbezogen.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das überplante Anwesen wies aufgrund seiner unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz bereits eine Vorbelastung im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes auf.

Änderungen an dem Ensemble bzw. an den Gebäudekubaturen, welche Einfluss auf das Landschaftsbild gehabt hätten, waren nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang Bestandteil der Planung.

So beschränkten sich die Eingriffe hinsichtlich der Umweltbelange auf die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Erweiterung der Parkierungsflächen. Zur Minimierung des damit verbundenen Eingriffes aber auch zum Schutz des Ensemble werden diese als Schotterrasenflächen ausgebildet.

Der parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitete Umweltbericht behandelt die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund eines behutsamen Umgangs mit der bestehenden Bausubstanz, aber auch aufgrund der Beibehaltung vorhandener Freiraumstrukturen, keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen zu bewertenden Schutzgüter zu erwarten sind. Die sich ergebenden Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut „Boden“, werden durch den Austausch einer bisher nicht standortgerechten Vegetation am südlichen Gebietsrand sowie durch die Aufnahme ergänzender „Pflanzgebote“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kompensiert.

IV. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die Stadt Östringen hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untere Mühle“ im Jahr 2017 begonnen. Primäre Themen im Zuge der frühzeitigen **Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** waren die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie die Erörterung einer Ertüchtigung der Anbindung des Anwesens an die L 552.

Zeitintensive Diskussionen um eine erforderliche Erweiterung des „Eventraum 1“ durch einen Wintergarten im Erdgeschoss des Mühlen-Gebäudes in einer transparenten Leichtbauweise und die damit geplante Überdachung einer bereits vorhandenen Terrasse, aber auch Fragen der Anordnung von Parkplätzen für die zu erwartenden Gäste, verzögerten das Bauleitplanverfahren.

Schwerpunkte der im Jahr 2021 vorgenommenen nochmaligen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren weiterhin Fragen der Verkehrsanbindung des Areals an die klassifizierte Straße, mögliche Lärmbeeinträchtigungen für die Wohngebiete am westlichen Ortsrand von Odenheim sowie Fragen des Landschafts- und Naturschutzes.

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Karlsruhe regte im Zuge dieses Verfahrensschrittes den Bau eines Gehweges sowie einer Linksabbiegerspur an.

In der Abwägung zu diesen Fragestellungen hat der Gemeinderat die Auffassung vertreten, dass aufgrund der Lage des Plangebietes weit außerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches, ein Großteil der Teilnehmer mit dem PKW zu den Veranstaltungen gelangen und, aufgrund der Art der Veranstaltung, nur einmal an- und abreisen wird. Aufgrund der hieraus abzuleitenden Frequenz von Abbiegevorgängen wird es als nicht zwingend erforderlich angesehen, für das Vorhaben eine Linksabbiegerspur zu errichten.

Stattdessen wird angeregt, durch verkehrsregelnde Maßnahmen sowie eine angemessene Ausschilderung dafür Sorge zu tragen, dass unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt von der Landstraße auf das Gelände des Sondergebietes möglich sein wird.

Thematisiert wurde durch die Fachbehörden des Weiteren eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte der TA-Lärm in den dem Vorhaben am nächsten gelegenen Wohngebieten. Die geringe Größe der Veranstaltungsräume, aber auch die geschlossene Hofsituation, gewährleisten, dass es bei einem geregelten Betriebsablauf nicht zu Lärmkonflikten kommen wird. Zum Schutz der in dem angesprochenen Wohngebiet wohnenden Personen erfolgt eine auf diese Thematik abgestimmte Steuerung des Umfangs und der Abläufe von Feierlichkeiten.

Dies gilt insbesondere bei Veranstaltungen mit einer Einbeziehung des Innenhofes sowie der Gartenbereiche nach 22.00 Uhr und einen auf diesen Sachverhalt abgestimmten Betrieb von Musikanlagen bzw. Darbietungen. Es ist zu gewährleisten, dass weder durch die Veranstaltung selbst noch durch zu- und abfahrende PKW die Orientierungswerte der TA-Lärm bzw. der DIN 4109 in dem nächstgelegenen Wohngebiet überschritten werden.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe wies in ihrer letzten Stellungnahme zu dem Bebauungsplan darauf hin, dass bei einem Ausbau bisher ungenutzter Räumlichkeiten es nicht auszuschließen ist, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen in Mitleidenschaft gezogen werden. Mit diesem Hintergrund wurden die Entwurfs-Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um den Hinweis ergänzt, dass zum Zeitpunkt weiterer Ausbauarbeiten ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen durch ein Fachbüro durchzuführen und mit dem Landkreis Karlsruhe in Abstimmung zu bringen sind.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange betonte das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart nochmals die aus den gesetzlichen Grundlagen abgeleitete Forderung, dass bauliche Eingriffe, aber auch Veränderungen des Erscheinungsbildes, nur auf der Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung durchgeführt werden dürfen.

Im Zuge der **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurden die Bedenken zu der Darstellung geäußert, dass neben privaten auch öffentliche Veranstaltungen im Plangebiet stattfinden dürfen. Dieses könnte gemäß der Annahme des Einwenders dazu führen, dass im Plangebiet zu Veranstaltungen auch eigenständige Gastronomiebetriebe herangezogen werden. Befürchtet werden hierdurch größere Beeinträchtigungen der Bewohner der am Ortsrand gelegenen Baugebiete durch Lärm.

Im Zuge der Erörterung dieser Stellungnahme wurde deutlich, dass der Schwerpunkt geplanter Veranstaltungen eindeutig auf der Durchführung privater Feiern liegen und lediglich im Einzelfall durch das Landratsamt oder die Stadt Östringen genehmigte Sonderveranstaltungen optional zulässig sein sollten.

Aufgrund der geäußerten Bedenken hat der Gemeinderat durch seine Abwägung die Formulierung in den Schriftlichen Festsetzungen modifiziert, sodass im Plangebiet zukünftig ausschließlich die gewerbliche Durchführung privater Veranstaltungen zugelassen ist.

Hingewiesen wurde in diesem Zusammenhang nochmals auf die seit dem Aufstellungsbeschluss unstrittige Formulierung, dass im Plangebiet eigenständige Schank- und Speisewirtschaften **nicht** betrieben werden dürfen.

V. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei dem Anwesen um ein Kulturdenkmal handelt und bauliche Veränderungen sowie Veränderungen am Gesamtensemble nicht oder in einem nur sehr begrenzten Umfang möglich sind, bestanden im Plangebiet keine Möglichkeiten grundsätzlich andere Entwurfsgedanken umzusetzen. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen kam für die zukünftige Nutzung des Anwesens nur ein Konzept in Frage, welches eine dauerhafte Nutzung des Bestandsgebäudes und damit auch eine nachhaltige Unterhaltung des denkmalgeschützten Anwesens gewährleistet. Dieses kann aus heutiger Sicht durch das nunmehr konkret vorliegende Vorhaben gewährleistet werden.

Für den Vorhabenträger waren für das Areal weder andere Nutzungen erwünscht, noch waren solche wirtschaftlich darstellbar. Aufgrund des „vorhabenbezogenen“ Ansatzes bestanden somit keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten.

Aufgestellt : Sinsheim, 02.02.2022 – GI/Ru

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

Felix Geider – Bürgermeister

Architekt