STADT ÖSTRINGEN
STADTTEIL ODENHEIM

04 Begründung

zur

Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

„Forsthausstraße“

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck 1

2. Rechtsgrundlagen 2

2.1. Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB 2

2.2. Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB 2

2.3. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB 3

3. Plangebiet 4

3.1. Lage im Raum 4

3.2. Abgrenzung der Geltungsbereiche 4

3.3. Vorhandene Nutzungen 5

3.4. Erschließung 7

3.5. Vorhandene Emissionen 7

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und übergeordnete Planungen 8

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 8

4.2. Regionalplanung 8

4.3. Flächennutzungsplanung 9

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 10

5. Verfahren 12

6. Natur- und Artenschutz 12

6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 12

6.2. Eingriffs- Ausgleichbilanzierung 13

6.3. Artenschutz 18

7. Satzungsinhalte 19

7.1. Geltungsbereiche und Zulässigkeit von Vorhaben 19

7.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen 19

7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 19

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1 Lage des Plangebiets in Odenheim....4
Abb. 2 Geltungsbereiche der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung....5
Abb. 3 Luftbildaufnahme des Plangebiets....5
Abb. 4 Forsthausstraße 125 (links) und Forsthausstraße 111-121 (rechts) 6
Abb. 5 Forsthausstraße 109a + 109b (links) und Nebenanlagen der Forsthausstraße 109b (rechts) 6
Abb. 6 Gewerbebrache....7
Abb. 7 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein (2003)....9
Abb. 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen, 4. Fortschreiben (2012)....10
Abb. 9 Schutzgebiete der Natur- und Landschaft 11
Abb. 10 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete....12
Abb. 11 Bestand der Biotoptypen im Geltungsbereich....14
Abb. 12 Bodenkundliche Einheiten im Geltungsbereich....15

1. Anlass, Ziel und Zweck

Die Stadt Östringen mit rund 13.225 Einwohnern liegt im baden-württembergischen Landkreis Karlsruhe, im Norden des Kreisgebietes und am westlichen Rand des Kraichgaus. Der Stadt Östringen gehören neben der Kernstadt Östringen auch die Stadtteile Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg an.

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Forsthausstraße“ umfasst mehrere Grundstücke in der Forsthausstraße im südwestlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils Odenheim.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um größtenteils bebaute Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung südwestlich der Forsthausstraße sowie einen brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Teilbereich nördlich der Forsthausstraße bis zum Katzenbach.

Während die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Plangebietes bauplanungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB darstellen, befinden sich die unbebauten Randbereiche der Grundstücke teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich.

Um eine bessere bauliche Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, bzw. bauliche Nachnutzungen im Falle von Gebäudeabbrüchen sicherzustellen, fasste der Gemeinderat den Beschluss, das Plangebiet per Satzung vollständig dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Mit dieser Ergänzungs- und Klarstellungssatzung soll im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets Baurecht zur Errichtung neuer Gebäude, an Stelle bereits abgerissener bzw. in naher Zukunft abzureißender Gebäude, sichergestellt werden. Südlich des Plangebiets soll darüber hinaus durch Ergänzung erweitertes Baurecht für Gebäude in derzeit ungenutzten bzw. durch Nebenanlagen genutzten rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden. Zentral im Plangebiet bestehen keine konkreten (bekannten) Bauabsichten. Hier dient die Satzung vorrangig der Klarstellung und Sicherung des Bestandes.

Ziel der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung ist es,

- zum einen die städtebauliche Ergänzung / Abrundung des Stadtteils Odenheim, bei gleichzeitiger Schaffung von Bauland für weitere Wohn- und Mischbebauung auf bereits erschlossenen und hierfür geeigneten Grundstücken, zu schaffen
- und zum anderen die Klarstellung bereits bebauter Bereiche in Ortstandlage als Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Mit Aufstellung der Satzung leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum. Darüber hinaus wird durch eine Mischbaufläche ein verträglicher Übergang des Wohngebiets zum nördlich des Plangebiets angrenzenden Gewerbegebiet ermöglicht. Im Bereich des Mischgebiets sollen neben Wohnraum auch Praxen errichtet und somit ein Beitrag zur verbesserten Daseinsvorsorge geleistet werden.

Durch Zuordnung des Plangebiets zum Innenbereich gilt für dieses der Einfügungsgrundsatz gem. § 34 BauGB, nach dem ein Vorhaben zulässig ist, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in

die Eigenarten seiner näheren Umgebung einfügt“. Somit, sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen planungsrechtlicher Art, soll gesichert werden, dass sich die zusätzliche Bebauung an ihre unmittelbare Nachbarschaft und das Ortsbild anpasst.

2. Rechtsgrundlagen

2.1. Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben unterscheidet das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 29 ff. zwischen

- den Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
- den Vorhaben „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ (dem sogenannten „Innenbereich“) gem. § 34 BauGB
- sowie den Vorhaben im „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Während im Innenbereich bauliche Anlagen zulässig sind, sofern sie den Einfügungsgrundsatz erfüllen, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich deutlich eingeschränkter. Im Außenbereich sind lediglich die sogenannten „privilegierten Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB sowie im Einzelfall die „sonstigen Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB realisierbar.

Die Errichtung von Wohn- und Mischbebauung, auf welche die vorliegende Satzung abzielt, ist somit nur im Innenbereich und unter Einhaltung des Einfügungsgrundsatzes zulässig. D.h., das jeweilige Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

2.2. Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist durch die Gemeinden unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und in gewissen Maßen steuerbar. § 34 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Gemeinden folgende Arten von Innenbereichssatzungen zu erlassen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB gegeben sind:

- **Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB):**

  Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

- **Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):**

  Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

- **Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):**

  Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2.3. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Stadt Östringen Grundstücke bzw. Grundstücksteile in Ortsrandlage Odenheims dem Innenbereich zuzuordnen, wobei es sich um den klassischen Fall einer Ergänzungssatzung handelt. Die Prägung der Außenbereichsflächen durch den angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ist gegeben. Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale können aus den angrenzenden bebauten Bereichen entnommen und auf die Bebaubarkeit der zuzuordnenden Außenbereichsflächen übertragen werden.

Mit der Ergänzung regelt die Stadt für die bisher unbebauten bzw. nur durch Nebenanlagen bebauten Bereiche im Außenbereich die planungsrechtliche Situation grundlegend neu. Die betroffenen Grundstücksteile in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen und sind durch Erlass der Satzung als Baugrundstück zu werten. In Folge können diese nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den zusätzlichen Festsetzungen der Satzung bebaut werden. Durch Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde das erforderliche Baurecht ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr möglich.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst neben den Außenbereichsflächen, die einer städtebaulichen Ergänzung zugeführt werden, auch bereits im Innenbereich befindliche Grundstücke. Bei diesen geht es vorrangig darum, ihre Zuweisung zum Innenbereich klarzustellen und für die Zukunft zu sichern. Im vorliegenden Fall wird daher eine Kombination aus Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen.

Die weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB,

- dass das Vorhaben mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss,
- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

sind ebenfalls erfüllt.

3. Plangebiet

3.1. Lage im Raum

Die Stadt Östringen liegt im Norden des Landkreises Karlsruhe zwischen den Ballungsräumen Karlsruhe im Süden und Heidelberg/Mannheim im Norden. Der Stadtteil Odenheim mit etwa 3.760 Einwohnern befindet sich südöstlich der Kernstadt Östringen.

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsfläche in südwestlicher Ortsrandlage Odenheims. Es wird erschlossen durch die westliche Forsthausstraße, die der Satzung ihren Namen gibt. Nördlich tangiert der Katzbach das Plangebiet.

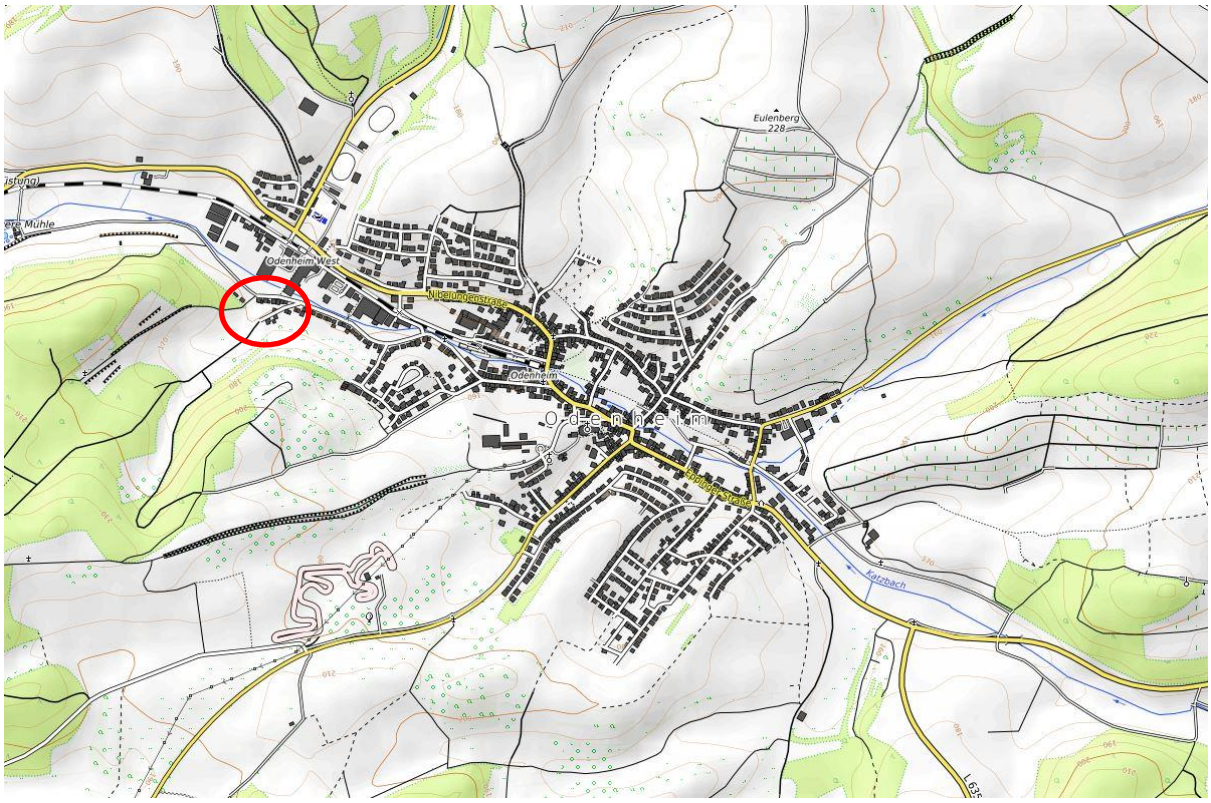


Abb. 1 Lage des Plangebiets in Odenheim

Quelle: OpenStreetMap, Zugriff 22.10.2020

3.2. Abgrenzung der Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche der Satzung erstrecken sich über die Fläche der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 6012/1; 6012/2; 6243/1; 6243/2; 6265; 6270; 6274; 6280; 6282 und 6284 sowie jeweils über Teile der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 108 (Forsthausstraße), 6205; 6242/1; 6244; 11332; 11329; 11343 und 11343/1, Gemarkung Odenheim.

Nördlich wird das Plangebiet begrenzt durch den Katzbach sowie Gewerbeflächen. Südöstlich schließen, im weiteren Verlauf der Forsthausstraße Wohnbauflächen an. Im Übrigen grenzt das Grundstück an die freie Landschaft in Form von Grün- und Freiflächen an. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich der Ortslage zum Außenbereich dar.



Abb. 2 Geltungsbereiche der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung

Quelle: ALK der Stadt Östringen, Stand 12.04.2022

3.3. Vorhandene Nutzungen



Abb. 3 Luftbildaufnahme des Plangebiets

Quelle: Stadt Östringen, 13.07.2020

Das Plangebiet ist geprägt von Wohnnutzung in Form einer Einfamilienhausbebauung mit zweckentsprechenden Frei- und Nebenanlagen. Die Forsthausstraße 125 liegt dabei in isolierter Lage, westlich im Plangebiet. Ebenso befinden sich die Anwesen Forsthausstraße 109a und 109b in einer nach Südwesten verlaufenden Abzweigung der Forsthausstraße, die in weiterer Verlängerung in einen Wirtschaftsweg übergeht. Das Anwesen Nr. 109b weist im rückwärtigen Bereich diverse Nebenanlagen und ungenutzte Grundstücksflächen auf, welche Potenziale einer erweiterten Bebauung bieten.



Abb. 4 Forsthausstraße 125 (links) und Forsthausstraße 111-121 (rechts)

Quelle: Aufnahme bhm, 20.07.2020



Abb. 5 Forsthausstraße 109a + 109b (links) und Nebenanlagen der Forsthausstraße 109b (rechts)

Quelle: Aufnahme bhm, 20.07.2020

Im Norden des Plangebiets, zwischen Forsthausstraße und Katzbach, befindet sich eine brachliegende Fläche, die ehemals gewerblich genutzt wurde und nun einer Nachnutzung zugeführt werden soll.



Abb. 6 Gewerbebrache

Quelle: Aufnahme bhm, 20.07.2020

3.4. Erschließung

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Forsthausstraße“. Diese wiederum mündet in die Kirchstraße, die einen Teil der Hauptortsdurchfahrt Odenheims (L 552) darstellt. Nur etwa 100 m nördlich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus die Bahnhaltestelle „Odenheim West“ an der Katzbachbahn, die Odenheim mit dem Oberzentrum Karlsruhe verbindet.

3.5. Vorhandene Emissionen

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und, wie bereits erwähnt, in der Nachbarschaft weiterer Wohnbebauung, sowie einem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Innerhalb des Wohngebietes sind keine maßgeblichen Emissionen zu erwarten, welche Einfluss auf die Planung haben könnten.

Das Gewerbegebiet nördlich des Plangebiets befindet sich auf gegenüberliegender Seite des Katzenbaches, der das Plangebiet begrenzt. Da durch die Klarstellungssatzung lediglich bereits bebaute und genutzte Bereich, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, gesichert werden, erfolgt kein Heranrücken an die Gewerbefläche. Mit der Ergänzungssatzung werden lediglich untergeordnete, unbebaute Randbereiche dem Innenbereich zugeordnet und damit durch Wohnbebauung bzw. Nebenanlagen bebaubar. Diese Bereiche befinden sich jedoch südlich und westlich des Plangebiets und somit in deutlicher Entfernung zum Gewerbegebiet.

Mit dem geplanten Mischgebiet als Teil der Klarstellungssatzung wird ein fließender Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet geschaffen. Hierbei handelt es sich um die Brache, ehemals gewerblich genutzt, zwischen dem Gewerbegebiet und

dem bestehenden Wohngebiet. Mit dem Mischgebiet wird lärm- und geruchstechnisch ein „Puffer“ zwischen Gewerbe- und Wohngebiet geschaffen und somit die derzeitige Situation (unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnbebauung) optimiert.

Mit Inkrafttreten der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird in diesem Bereich weiterhin eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, ergänzt um einzelne Festsetzungen, erfolgen.

Bei der Genehmigung der Errichtung einer zu Wohnzwecken bestimmten baulichen Anlage im Innenbereich nach § 34 BauGB, muss individuell geprüft werden, ob die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt ist. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der baulichen Entwicklung, insbesondere des Mischgebiets ein entsprechendes Lärmgutachten zu konkreten Bauvorhaben einzuholen und notwendige Maßnahmen bei der Gebäudeplanung vorzusehen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und übergeordnete Planungen

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. Ebenso grenzt kein Bebauungsplan an das Plangebiet an.

Die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Plangebiets werden planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Für Freiflächen und räumlich isolierte Bereiche greift § 35 BauGB (Außenbereich).

In Folge kann eine erweiterte Bebauung nach Süden, angrenzend an das Anwesen Forsthausstraße 109b, nach derzeit gültigem Bauplanungsrecht nicht genehmigt werden, da die Voraussetzungen einer Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB nicht vorliegen.

Ebenso kann im Bereich der Forsthausstraße 125 der Bestandsschutz verloren gehen, sofern ein gänzlicher Gebäudeabbruch erfolgen sollte.

Aus diesem Grund macht die Gemeinde von dem Instrument der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB Gebrauch. Mit der Ergänzungssatzung werden die betroffenen Gebiete dem Innenbereich zugeordnet. Mit der Klarstellungssatzung werden darüber hinaus bereits bebaute Bereiche als Innenbereich gesichert und deren bauliche Entwicklung durch ergänzende Festsetzungen in dieser Satzung gesteuert.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird somit die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach dem Einfügungsgrundsatz des § 34 BauGB in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen dieser Satzung erfolgen.

4.2. Regionalplanung

Regionalplanerisch ist die Stadt Östringen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein zugeordnet.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes weist den Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand“ (rote Flächen) sowie in Teilen als „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung“ (hellgraue Flächen) aus.

Das Vorhaben ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.



Abb. 7 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein (2003)

Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 22.10.2020

4.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Östringen in seiner vierten Fortschreibung, erlassen im Jahr 2012, weist das Plangebiet zum Großteil als Wohnbaufläche aus.

Eine Klarstellungs- und/oder Ergänzungssatzung bedarf nicht zwingend einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sofern eine bauliche Vorprägung im Bestand gegeben ist. Dies ist im vorliegenden Fall gewährt.

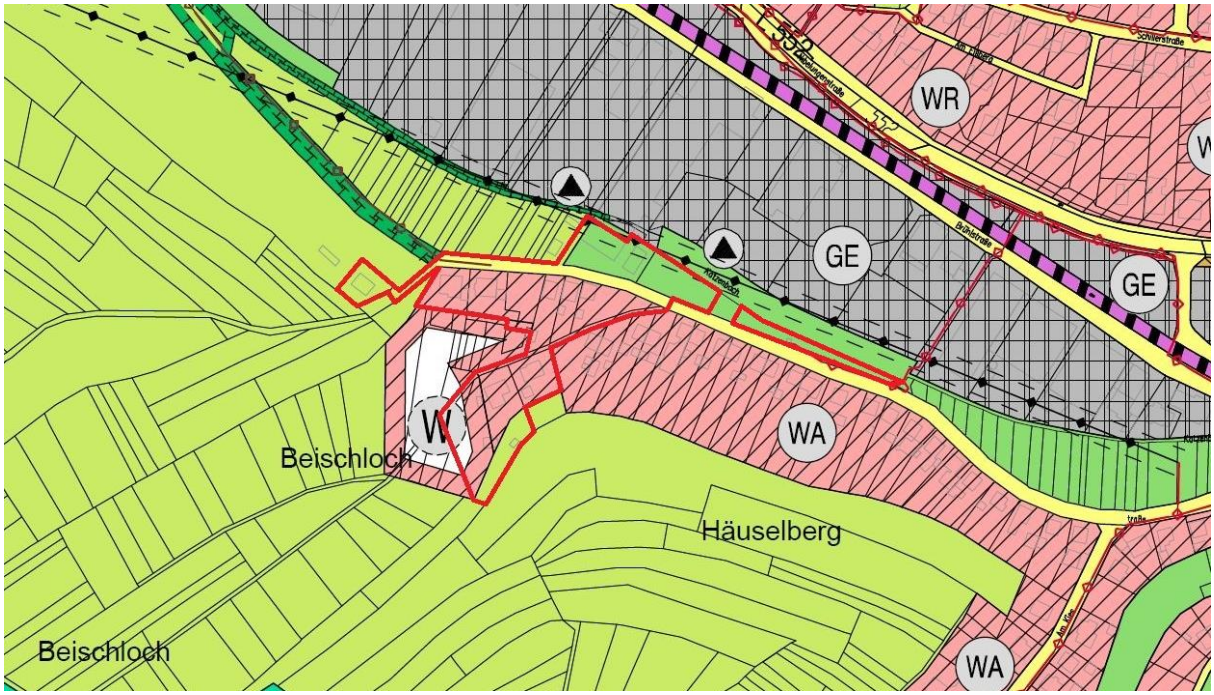


Abb. 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Östringen, 4. Fortschreiben (2012)

Quelle: Stadt Östringen, 13.07.2020

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Odenheim. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Satzung nicht berührt.

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, befinden sich südlich und westlich der Ortslage diverse Offenlandbiotope. Die Aufstellung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung, deren Geltungsbereich diese Biotope zwar tangiert, aber nicht schneidet, nimmt darauf jedoch keinen Einfluss. Mit der im Rahmen der Satzung ermöglichten zusätzlichen Bebauung, rückt die Siedlungsfläche nicht näher an bestehende Biotope heran.

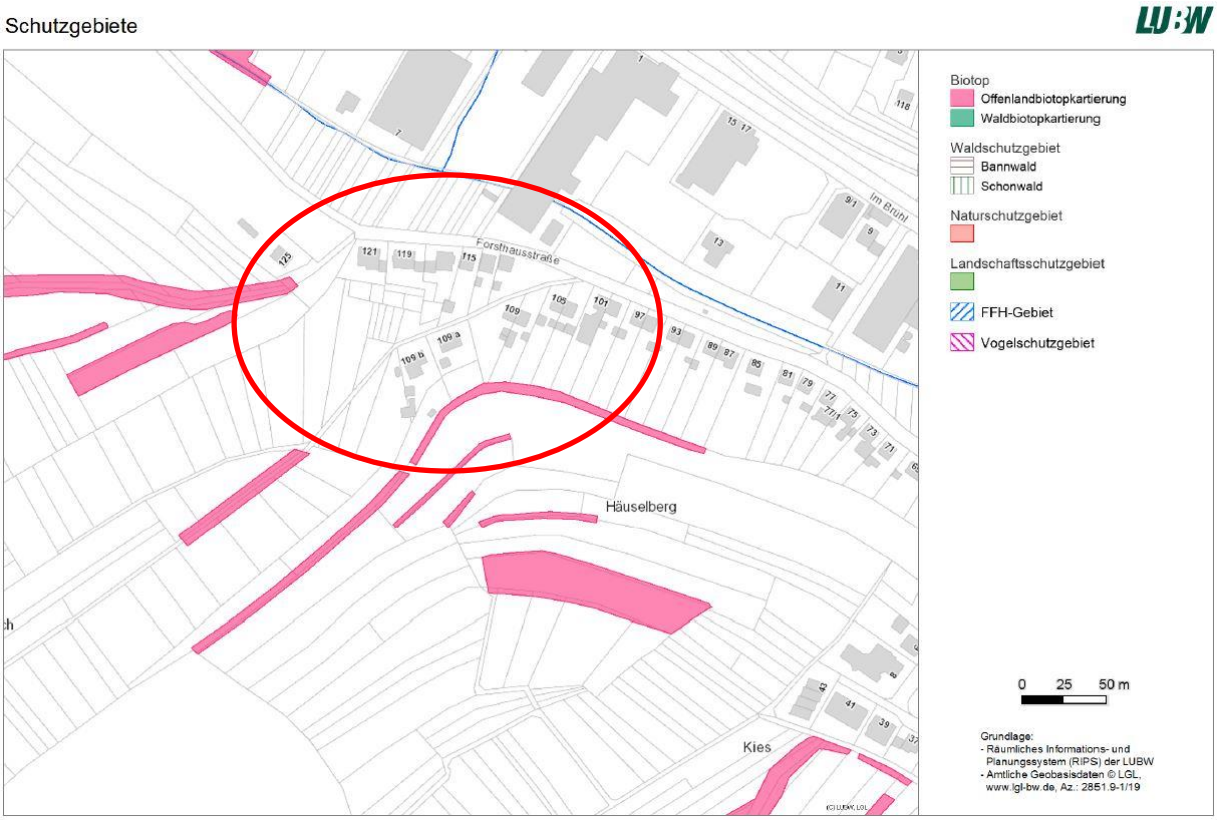


Abb. 9 Schutzgebiete der Natur- und Landschaft

Quelle: LUBW, Zugriff 22.10.2020

Die Geltungsbereiche der Satzung grenzen im Nordosten an den Bachlauf „Katzenbach“. Ausgewiesene Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiete im Uferbereich werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Durch Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereichen wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht in den Gewässerrandstreifen (5m) ragt.

Ebenso sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

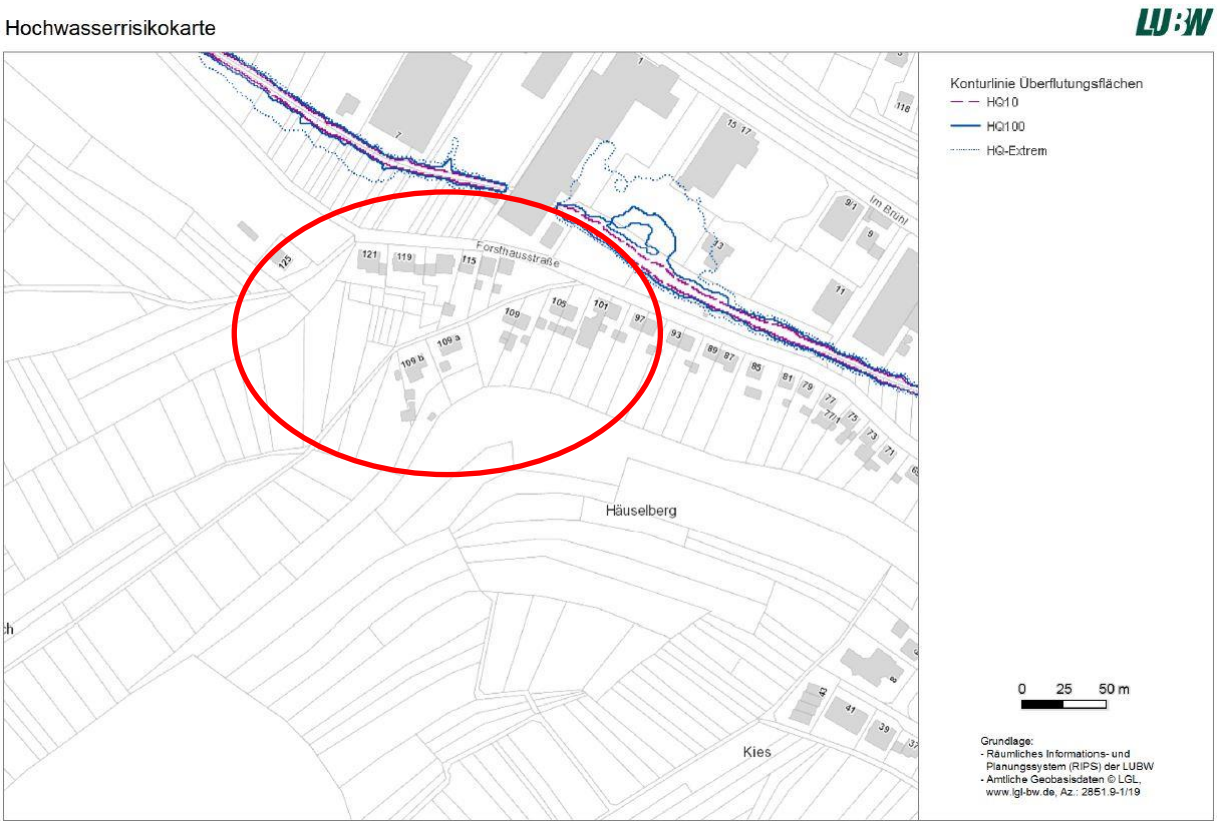


Abb. 10 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Quelle: LUBW, Zugriff 19.11.2019

5. Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen erfolgt zur vorliegenden Ergänzungs- und Klarstellungssatzung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des vereinfachten Verfahrens § 13 BauGB.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dementsprechend wird der Beschluss über die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung durch die Stadt ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

6. Natur- und Artenschutz

6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Innenbereichssatzungen des § 34 BauGB unterliegen nicht der Umweltprüfung, da der Tatbestand der §§ 34- und 35-Satzungen auf die nicht-UVP-pflichtigen Fälle beschränkt wird.

Bei der Aufstellung sind jedoch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen und die entsprechenden Auswirkungen der Planung darzulegen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist u.a. bei Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz dieser Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

6.2. Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Zur Überprüfung des durch die vorliegende Ergänzung ausgelösten Eingriffs und Ermittlung des entsprechenden Ausgleichsbedarfs wurde die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (E-A-Bilanz) erstellt und deren Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufgenommen.

Bestand

Der Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellung ist hauptsächlich von Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur bestanden. Im nördlichen und im südlichen Teil des Geltungsbereiches gibt es aber auch Flächen mit Ruderalvegetation und Gestrüpp. Die genaue Abgrenzung der Biotoptypen ist Abb. 11 zu entnehmen.

Der größte Teil der Böden im Geltungsbereich ist bereits als Siedlungsfläche kartiert. Im Westen sind noch Bereiche als „Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus lössreichen Fließerden“ (e62) und „Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ (e83) kartiert, siehe Abb. 12. Die unversiegelten Böden im baurechtlichen Innenbereich werden pauschal mit einer geringen Funktionserfüllung bewertet. Die versiegelten Böden erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.

Planung

Im Geltungsbereich der Ergänzungs- und Klarstellung soll im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets Baurecht zur Errichtung neuer Gebäude, an Stelle bereits abgerissener bzw. in naher Zukunft abzureißender Gebäude, sichergestellt werden. Im südlichen Teil des Plangebiets soll darüber hinaus erweitertes Baurecht für Gebäude in derzeit ungenutzten bzw. durch Nebenanlagen genutzten rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden. Zentral im Plangebiet bestehen keine Bauabsichten.

Die Wirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt werden im Folgenden bilanziert. Wirkungen auf weitere Schutzgüter sind durch das Vorhaben

nicht zu erwarten. Für Boden und Biotope erfolgt eine quantitative Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) Baden-Württembergs.

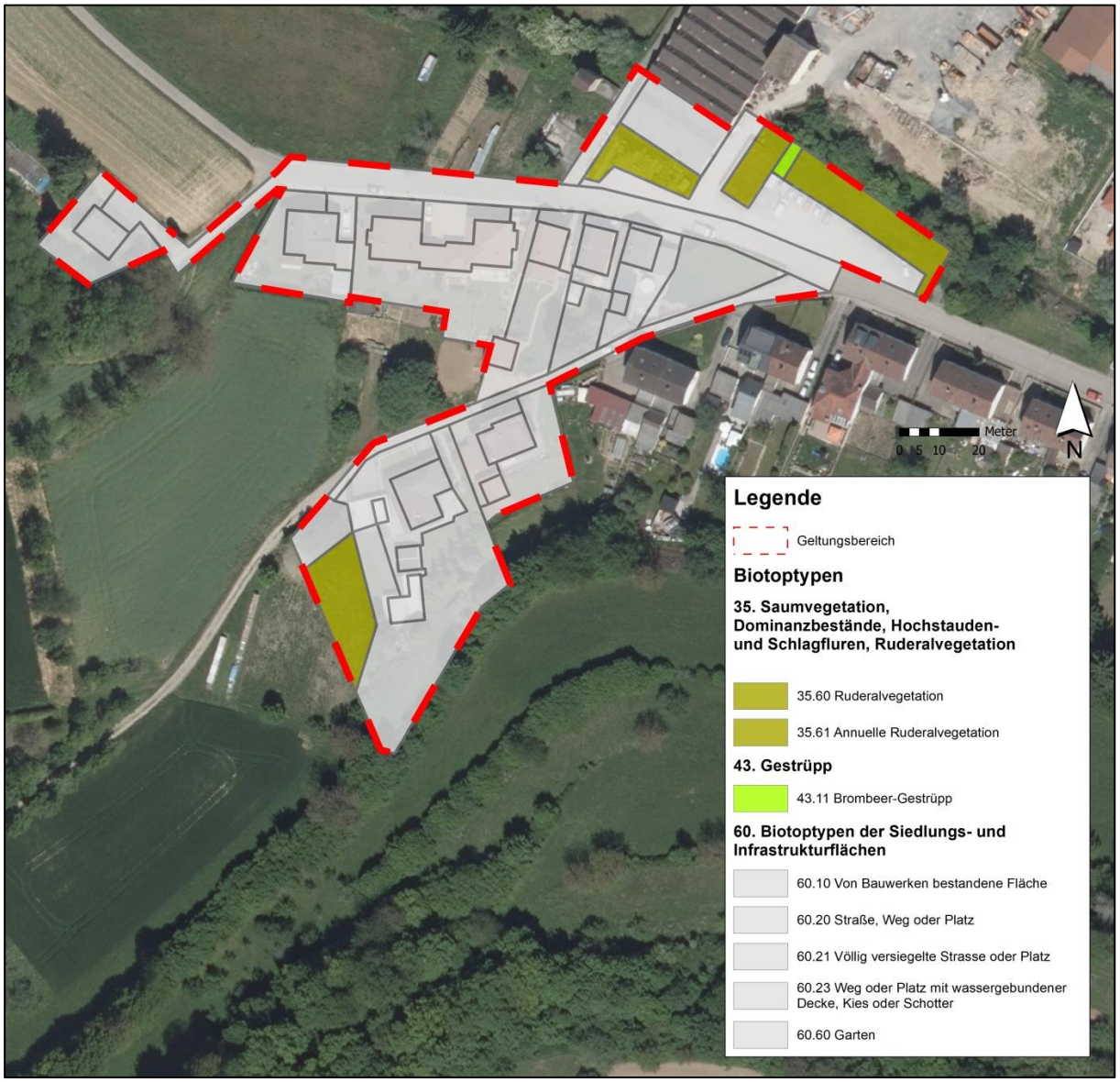


Abb. 11 Bestand der Biotoptypen im Geltungsbereich

Code gem. Ökokontoverordnung (Quelle Luftbild Stadt Östringen, 13.07.2020)



Abb. 12 Bodenkundliche Einheiten im Geltungsbereich

Quelle: LGRB, 2021

Tab. 1 Rechnerische Bilanz für Eingriffe in Biotope.

Kompensationsbedarf Biotope gem. ÖkokontoVO BW

Biotoptyp		Biotopwert gem. VO [ÖP/m²]						Bestand	Planung	Biotopwert hier [ÖP/m²]		Gesamtwert im UG [ÖP]	
		Bestand			Planung			[m²]	[m²]	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Vorhabensfläche													
35.60	Pionier– und Ruderalvegetation	9 -	**11**	- 18	9 -	**11**		770	600	**11**	**11**	8.470	6.600
35.61	Annuelle Ruderalvegetation	9 -	**11**	- 15		**-**		396	208	**11**	**11**	4.356	2.288
43.11	Brombeer-Gestrüpp	7 -	**9**	- 18		**-**		32	32	**9**	**9**	288	288
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche		**1**			**1**		1.747	2.900	**1**	**1**	1.747	2.900
60.20	Straße, Weg oder Platz		**1**			**1**		1.255	1.091	**1**	**1**	1.255	1.091
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz		**1**			**1**		1.781	1.741	**1**	**1**	1.781	1.741
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter		**2**	- 4		**2**		821	469	**2**	**2**	1.642	938
60.60	Garten [alle Untertypen]		**6**	- 12		**6**		4.134	3.895	**6**	**6**	24.804	23.370
							Fläche Plangebiet:	10.936 m²	10.936 m²				
											Summe:	44.343 ÖP	39.216 ÖP
											Kompensation (Planung abzgl. Bestand)**:**		**-5.127 ÖP**
													Es besteht Kompensationsbedarf.

Externe Kompensation		Biotopwert gem. VO						Bestand	Planung	Biotopwert hier		Gesamtwert im UG	
		Bestand			Planung			[m²]	[m²]	Bestand	Planung	Bestand	Planung
33.71	Trittpflanzenbestand [alle Untertypen]		**4**	- 12		**4**		600		**4**		2.400	
37.12	Acker mit Unkrautvegetation basenreicher Standorte	9 -	**12**	- 23		**12**	- 23		600	**12**	**12**		7.200
							Fläche externer Ausgleich:	600 m²	600 m²		Summe:	2.400 ÖP	7.200 ÖP

Externe Kompensation durch Maßnahmen (Planung abzgl. Bestand): **4.800 ÖP**

Kompensationsbedarf (s. o.): -5.127 ÖP

Es besteht weiterer Kompensationsbedarf in Höhe von: -327 ÖP

Tab. 2 Rechnerische Bilanz für Eingriffe in den Boden.

Kompensationsbedarf Boden gem. LUBW 2012

Bestand			**Bodenfunktionen** NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe NATVEG = Sonderstandort für nat. Vegetation				**Bewertung Bestand**		**gesamt**	
Bodenart (gem. BK 50)	Ausgangs-situation	Fläche [m²]	NATBOD	AKIWAS	FIPU	NATVEG	Wertstufe des Bodens	Ökopunkte pro m²	Bodenwert-einheiten	Ökopunkte
3 (Siedlung)	überprägt	4.374	1	1	1	nicht 3 oder 4	1,00	4,00	4.374	17.496
	teilversiegelt	821	0	1	1	nicht 3 oder 5	0,67	2,68	550	2.201
	vollversiegelt	3.409	0	0	0	nicht 3 oder 4	0,00	0,00	0	0
e62	unverändert		3	1,5	3	nicht 3 oder 4	2,50	10,00	0	0
	überprägt	738	2	1	2	nicht 3 oder 4	1,50	6,00	1.107	4.428
	teilversiegelt		1	1	1	nicht 3 oder 4	1,00	4,00	0	0
	vollversiegelt	491	0	0	0	nicht 3 oder 4	0,00	0,00	0	0
e83	unverändert		4	4	4	4	4,00	16,00	0	0
	überprägt	1.004	2	3	2	3	2,33	9,32	2.339	9.357
	teilversiegelt		1	1	1	nicht 3 oder 4	1,00	4,00	0	0
	vollversiegelt	99	0	0	0	nicht 3 oder 4	0,00	0,00	0	0
Fläche Plangebiet:		10.936 m²						Summe Bestand:	8.371 WE	**33.482 ÖP**

Planung			Bodenfunktionen				Bewertung Planung		gesamt	
Nutzung/Versiegelung	Zielzustand	Fläche [m²]	NATBOD	AKIWAS	FIPU	NATVEG	Wertstufe des Bodens	Ökopunkte pro m²	Bodenwert-einheiten	Ökopunkte
3 (Siedlung)										
priv. Gärten, Böschungen / Ruderalvegetation	überprägt	4.133	1	1	1	nicht 3 oder 4	1,00	4,00	4.133	16.532
wasserdurchlässig befestigte Flächen	teilversiegelt	366	0	1	1	nicht 3 oder 4	0,67	2,68	245	980
versiegelte/überbaute Flächen	vollversiegelt	4.105	0	0	0	nicht 3 oder 4	0,00	0,00	0	0
e62										
priv. Gärten, Böschungen / Ruderalvegetation	überprägt	670	2	1	2	nicht 3 oder 4	1,67	6,68	1.119	4.476
versiegelte/überbaute Flächen	vollversiegelt	559	0	0	0	nicht 3 oder 4	0,00	0,00	0	0
e83										
priv. Gärten, Böschungen / Ruderalvegetation	überprägt	724	2	3	2	3	2,33	9,32	1.687	6.748
versiegelte/überbaute Flächen	vollversiegelt	379	0	0	0	nicht 3 oder 4	0,00	0,00	0	0

Fläche Plangebiet: 10.936 m²

Summe Planung: 4.378 WE **28.736 ÖP**

Kompensation (Planung abzgl. Bestand)**:** **-4.746 ÖP**

Es besteht Kompensationsbedarf.

Durch den Eingriff entsteht beim Schutzgut Pflanzen ein Kompensationsbedarf von 5.127 Ökopunkten. Ein Teil dieses Defizit kann durch die externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer Blühbrache auf 600 m² (4.800 ÖP) ausgeglichen werden, es verbleit damit ein Kompensationsbedarf beim Schutzgut Pflanzen von 327 ÖP. Beim Schutzgut Boden entsteht durch die Planung ein Kompensationsbedarf von 4.746 Ökopunkten. Insgesamt muss somit eine Kompensation von **5.073 ÖP** erbracht werden, um das Vorhaben auszugleichen.

Der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung „Forsthausstraße“ werden 5.073 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme „Schutzkonzept Amphibienwanderstrecke K 3586 Östringen – Zeutern“ zugeordnet:

Ökokontomaßnahme: Schutzkonzept Amphibienwanderstrecke K 3586 Östringen - Zeutern	
Gemeinde / Gemarkung / Gewann	Ubstadt-Weiher / Zeutern / Einsiedel
Flst.-Nr. / Lage	12347 / K 3586 Östringen - Zeutern
Maßnahmenbeschreibung	Ergänzung der vorhandenen Amphibienschutzanlage mit ca. 1000 m Amphibieneinrichtungen und 14 Amphibiendurchlässen
Kostenschätzung	997.803 € brutto
Ökopunkte Gesamtmaßnahme	3.991.212
Kompensation Bebauungsplan „IG West II“	-349.498
Kompensation Bebauungsplan „Dinkelberg IV – Teil 1“	-757.798
Kompensation Bebauungsplan „Dinkelberg IV – Teil 2“	-66.667
Bilanzwert	2.817.249
Kompensation „Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Forsthausstraße“	**-5.073**
Restwert im Ökokonto	2.812.176

Mit Zuweisung der Ökopunkte aus der Ausgleichsmaßnahme gilt der Eingriff als ausgeglichen.

6.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung von Satzungen des § 34 BauGB sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Zu vorliegender Satzung wurden eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche als Anlagen den Satzungsunterlagen beiliegen. Die im Ergebnis der Prüfungen erforderlichen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen. Weiterhin erfolgt ein Hinweis zum grundsätzlich geltenden Artenschutzrecht bei Bauvorhaben, das ggf. eine Aktualisierung bzw. Ergänzung der vorliegenden Prüfungen erfordern kann.

7. Satzungsinhalte

7.1. Geltungsbereiche und Zulässigkeit von Vorhaben

Mit dem Erlass der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung bezieht die Stadt Östringen einzelne Außenbereichsflächen im Stadtteil Odenheim in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein bzw. stellt deren Lage im Innenbereich klar. Entscheidend sind hierfür die in § 1 der Satzung definierten Geltungsbereiche, welcher in den Innenbereich einbezogen bzw. als solche festgelegt werden, sowie die Festsetzung des § 2, nach welchem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) innerhalb dieser Geltungsbereiche nach § 34 BauGB richtet.

Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung von Planungssicherheit in Randlage liegender Bauflächen sowie eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs durch die Außenbereichsfläche und die Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB. Durch die Bestimmungen des § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben in seine nähere Umgebung einfügen muss und die Erschließung gesichert sein muss, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Prägung durch den angrenzenden Bereich gesichert.

7.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB räumt der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung die Möglichkeit ein, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen. Somit wird ermöglicht, ergänzend zu § 34 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen zu erlassen, die das Vorhaben über den „Einfügungsgrundsatz“ hinaus steuern.

Im vorliegenden Fall erlässt die Stadt Östringen im Plangebiet zeichnerische Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung.** Gemäß den vorherrschenden Nutzungen im Großteil des Plangebiets wird in entsprechenden Bereichen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Somit wird sichergestellt, dass sich ändernde oder neue Nutzungen in ihr Umfeld einfügen und eine Verträglichkeit gewährt wird. Nördlich im Plangebiet, zwischen Forsthausstraße und Katzenbach wird ergänzend ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieser Bereich stellt eine Übergangszone der südlichen Wohnbebauung zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet dar. Das Mischgebiet gewährt einen fließenden Übergang im Hinblick auf Nutzungen sowie Emissionen. Konkret plant die Gemeinde an die-

ser Stelle neben Wohnraum auch Praxen und ggf. sonstige Nutzungen, die der Daseinsvorsorge der Gemeinde dienen sollen.

Weiterhin werden textliche Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung**, konkret durch die Höhe baulicher Anlagen und die maximale Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden, erlassen. Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Bereiche, in welchen konkrete bauliche Veränderungen anstehen (WA 2 und MI). In den übrigen Bereichen greift hier nach wie vor der Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB.

Die festgesetzte maximale **Gebäudehöhe** von 11,0m ab Bordsteinoberkante für Hauptgebäude bzw. 4,50m für Nebengebäude gewährleisten eine verträgliche Höhenstaffelung der Neu-/Umbauten gegenüber dem Bestand. In Verbindung mit der festgesetzten **Geschossigkeit** von zwei Vollgeschossen wird die ortstypische Dimensionierung gewahrt, aber auch Spielraum für eine bestmögliche bauliche Nutzung der Potenziale gegeben. So werden mit der Gebäudehöhe auch Hanglagen berücksichtigt bzw. Raum für zusätzliche Dach-/ Staffelgeschosse über die zwei Vollgeschosse hinaus, gegeben. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50m bei Nebengebäuden wird die städtebauliche Unterordnung solcher Anlagen gewährleistet, was insbesondere bei der vorliegenden Ortsrandlage, wo Nebenanlagen häufig den Übergangsbereich zur freien Landschaft prägen, bedeutend ist.

Weiterhin regelt die Satzung in WA 2 und MI zeichnerisch und textlich die **überbaubaren Grundstücksflächen.** Die in WA 2 und MI durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich werden Bereiche, in denen Nebenanlagen ohne Grundflächenbegrenzung errichtet werden dürfen, als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt und für sonstige Bereiche Höchstgrenzen für die Grundflächen von Nebenanlagen festgehalten. Mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird angemessener Spielraum für eine zweckmäßige Bebauung gewährt und gleichzeitig die vorherrschende lockere Baustruktur, auch bei anstehenden Veränderungen, gesichert.

Die Baufenster sind dabei eng um die vorliegenden konkreten Bauvorhaben gelegt, um zu gewährleisten, dass sich im Falle von Abbruch und Neubau von Gebäuden, die Standorte und Grundflächen der Neubauten in ihre Umgebung einfügen, sowie dass die zu den Bauvorhaben durchgeführte E-A-Bilanz den tatsächlich errichteten Gebäuden entspricht.

Weiterhin werden planungsrechtliche Festsetzungen zum **Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sowie zum **Erhalt und Ersatz von Bäumen** vorgenommen.

Dabei handelt es sich zum einen um aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierende notwendige Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baufeldräumung bzw. die dafür erforderliche Beseitigung von Vegetationsbeständen sowie der Gebäudeabrisse müssen außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Damit wird vermieden, dass es in den Gebäuden und Vegetationsbeständen zur Beeinträchtigung von Nestern und Bruten kommt. Ohne diese Maßnahme kann eine Tötung von Nestlingen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Betroffenheit des Bluthänflings ist die Anlage von arten- und blütenreichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf insgesamt 450 m² erforderlich. Bestandteil

der Geltungsbereiche ist daher u.a. das Fl.st. 11329. Von diesem Flurstück können 600 m² als Blühbrache angelegt werden. Damit wird zum einen dem Artenschutz Rechnung getragen, zum anderen wird die Maßnahme bei der E-A-Bilanz berücksichtigt. Diese – zeichnerisch festgesetzten – Flächen dienen als langfristiger Ersatz für die überplante Nahrungsfläche nahe dem Industriegelände. Ein trotz dieser Maßnahme verbleibendes Defizit von 5.073 Ökopunkten wird dem Ökopunkte-Konto der Gemeinde entnommen und der Satzung zugeordnet. Damit wird der durch die Satzung ausgelöste Eingriff vollständig kompensiert.

Da eine essenzielle Bedeutung der an die Forsthausstraße 109 b angrenzenden Hecke als Leitstruktur für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist auf eine auf Bedarfsflächen gerichtete Beleuchtung zu achten, so dass die Gehölzreihe nicht bestrahlt wird. Die fledermausfreundliche Beleuchtung mindert die vergrämende Wirkung auf lichtsensible Fledermausarten durch Außenbeleuchtungen.

Weiterhin ist die Vergrämung von Mauereidechsen durchzuführen, um eine Tötung von Einzeltieren zu vermeiden.

Als notwendige CEF-Maßnahme wird darüber hinaus das Anbringen von Nistkästen zum Ausgleich wegfallender Brutplätze innerhalb des Gehölzbestandes im angrenzenden Offenlandbereich festgesetzt.

Im Hinblick auf die vorhandenen Gehölze ist im Rahmen der Ergänzungssatzung kein konkreter Eingriff geplant. Der hochwertige Gehölzbestand wird jedoch vorbeugend zum Erhalt festgesetzt. Bei unvermeidbarem Ausfall von Gehölz (Krankheit, Verkehrssicherung, mit der vorliegenden Satzung vereinbare Baumaßnahmen o.Ä.), sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Größenordnung vorzunehmen. Hierbei sind vorgenannten die Festsetzungen zu Rodungen sowie im Gewässerrandstreifen die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten.