



Bebauungsplan „Nord II“, 6. Änderung, 76684 Östringen, Stadtteil Odenheim
Projekt-Nr. 307022

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landratsamt Karlsruhe, Schreiben vom 07.07.2017	
1.1. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz	
Den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes sind ein Umweltbericht bzw. ein artenschutzrechtlicher Beitrag beizufügen.	Entsprechende Unterlagen sind aus formalen Gründen der „Begründung“ des Bebauungsplanes beizufügen. Hinsichtlich der umweltrelevanten Belange kann die Feststellung getroffen werden, dass es aufgrund des Umstandes, dass die Flächen des Geltungsbereichs bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, durch die punktuelle Nachverdichtung zu keinen nennenswerten Eingriffen in die einzelnen, zu benennenden Schutzgüter kommen wird. Diese Aussage trifft auch auf die Fragen des Artenschutzes zu.
1.2. Landwirtschaftsamt, Abteilung Agrarstruktur, Betriebswirtschaft und Schule	
Für den Fall, dass externe Ausgleichs-Maßnahmen erforderlich werden, sind der § 15 Abs. 3 BNatSchG sowie der § 15 Abs. 6 NatSchG zu beachten.	Aufgrund der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Nord II“ sind keine externen Ausgleichs-Maßnahmen durchzuführen.
1.3. Baurechtsamt	
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Schlüssigkeit der Bauflächen-Bedarfsnachweise wird auf den Hinweis des Ministeriums vom Februar 2017 verwiesen.	Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt. Auf die zustimmende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe unter der Ordnungsziffer 2 dieser Zusammenfassung wird verwiesen. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Neufassung eines seit dem Jahr 1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ziel und Zweck der Planung ist es, die im Plangebiet noch vorhandenen Nachverdichtungs-Potentiale aufzuzeigen und die Festsetzungen an heutige Anforderungen und Gesetzeslagen anzupassen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Da es sich um keine Neuausweisung von Bauflächen handelt, ist ein Bauflächen-Bedarfsnachweis nicht erforderlich.</p>
<p>Das Baurechtsamt macht darauf aufmerksam, dass die Änderung eines Bebauungsplanes im Einzelfall zu Entschädigungsansprüchen führen kann. Verwiesen wird auf die §§ 39 ff. BauGB.</p>	<p>Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung werden keine Entschädigungsansprüche Privater zur Folge haben.</p> <p>Die neu formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen sind auf den baulichen Bestand abgestimmt und eröffnen darüber hinaus auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke erweiterte Bauungs-/Anbau-Möglichkeiten.</p> <p>Die Reduzierung des Geltungsbereiches betrifft landwirtschaftliche Flächen außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches, welche als „nicht erschlossen“ gelten, so dass auch aus diesem Sachverhalt heraus keine Entschädigungsansprüche erwachsen können.</p>
<p>Im südlichen Bereich grenzt das ausgewiesene „Reines Wohngebiet“ an ein „Dorfgebiet“ an. Landwirtschaft besteht dort nicht mehr, jedoch könnten z. B. größere Scheunen für eine Pferdehaltung genutzt werden.</p>	<p>Bei dem angesprochenen „Dorfgebiet“ handelt es sich um die historisch gewachsene Bebauung entlang der „Nibelungenstraße“, „Rathausstraße“ sowie des „Sternenweg“.</p> <p>Das hier beschriebene Planungsrecht besteht seit dem Jahr 1971. Zur planungsrechtlichen Reduzierung des Konfliktpotentials könnte anstelle des „Reines Wohngebiet“ in diesem Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Damit verbunden wären jedoch die Zulässigkeit eines etwas höheren Störungsgrades in diesem Quartier, sowie die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen, wie Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Lebensmittel, Schank- und Speisewirtschaften), sowie die Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe.</p> <p>In der Abwägung aller, in diesem Zusammenhang zu nennenden Argumente schlagen wir vor, es bei dem derzeitigen Status der Bauflächen im Süden des Geltungsbereiches als „Reines Wohngebiet“ zu belassen.</p>
<p>Das Baurechtsamt gibt allgemeine redaktionelle Hinweise zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.</p>	<p>Die Anregungen werden aufgegriffen und führen punktuell zu einer redaktionellen Ergänzung (z. B. bei der Vermaßung) des Planwerkes.</p>
<p>Die Festsetzung der zulässigen Sockel- und Traufhöhen führt nicht zu einer Vereinfachung der Lesbarkeit des Planwerkes.</p>	<p>Die Festsetzung der zulässigen Sockel- und Traufhöhen im Planwerk wurde im Gemeinderat ausführlich erörtert.</p> <p>Aufgrund der sehr unterschiedlichen topographischen Gegebenheiten und aufgrund der diesbezüglich in den letzten 45 Jahren durch Planänderungen geprägten Festsetzungen, wird es in diesem Punkt als nicht sinnvoll angesehen, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu ändern bzw. zu vereinfachen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Dieses würde im Einzelfall zu Kubaturen führen, die sich nicht in die gewachsene Struktur einfügen, so dass wir zusammenfassend vorschlagen, es in diesem Fall bei der komplexen Art der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Sockelhöhen zu belassen.
<p>Zu den „Örtliche Bauvorschriften“</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bereits Garagen mit Pult- und Satteldächern bestehen.</p>	<p>Die Ziffer 1.2. der „Örtliche Bauvorschriften“ lautet wie folgt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachausbildung von Garagen / überdachten PKW-Stellplätzen Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind in den Hauptbaukörper zu integrieren oder mit einem zu begrünenden Flachdach zu versehen. <p>Diese Festsetzung ist seit der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes rechtskräftig und wurde im Plangebiet auch weitestgehend eingehalten.</p> <p>Wir schlagen vor, insbesondere auch aufgrund der hieraus entstandenen städtebaulichen Struktur, es bei dieser Vorgabe zu belassen.</p>
<p>Verbindliche Vorgaben sind hinsichtlich der zulässigen Höhe von Pultdächern zu formulieren.</p>	<p>Der vorliegende Änderungs-Entwurf der „Schriftliche Festsetzungen“ lässt zukünftig auch die Errichtung einseitig geneigter Pultdächer zu.</p> <p>Durch die bei dieser Dachform vorgenommene Beschränkung der maximal zulässigen Dachneigung von 8 Grad ist, in Verbindung mit der festgesetzten Tiefe der überbaubaren Tiefe, sichergestellt, dass nicht zu hoch in Erscheinung tretende Wandscheiben entstehen.</p>
<p>1.4. Straßenverkehrsamt</p>	
<p>Das Straßenverkehrsamt verweist auf die eigene Zuständigkeit der Gemeinde für Gemeindestraßen.</p>	<p>---</p>
<p>1.5. Sonstige Fachbehörden</p>	
<p>Folgende Fachbehörden haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – Immissionsschutz, Gewässer, Altlasten/Bodenschutz, Abwasser • Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung • Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe 	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 2 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 07.07.2017</p>	
<p>Das Plangebiet ist im „Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003“ als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt.</p> <p>Belange der Raumordnung stehen der Planung damit nicht entgegen.</p> <p>Die Planung ist Des Weiteren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher die überplante Fläche als „Wohnbaufläche“ darstellt.</p>	<p>---</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 3 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 07.07.2017	
Geotechnik Das Plangebiet befindet sich im Vorbereitungsbe- reich von Gesteinen des Mittelkeupers, die auf die höheren Lagen von Löss mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzun- gen, die ggf. nicht für eine Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschied- lichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä- chenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt der DWA-A 138 verwiesen und die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens empfohlen. Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geolo- gie, stets eine objektbezogene Baugrund- Untersuchung durch ein privates Ingenieurbüro durchführen zu lassen.	Die überplanten Flächen sind weitestgehend be- baut. Die Empfehlung des Landesamtes für Geologie, vor jeglichen Baumaßnahmen ein geologisches Gutach- ten einzuholen, ist als Aussage zu unterstützen.
Boden Zur Planung werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorge- tragen.	---
Mineralische Rohstoffe Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Be- denken, noch werden Hinweise oder Anregungen gegeben.	---
Grundwasser Keine Anregungen oder Bedenken	---
Bergbau Es werden von bergbehördlicher Seite keine Ein- wendungen vorgebracht.	---
Geotopschutz Im Bereich der Planungsfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	---
Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Karten- werk, einer Übersicht über die am LGRB vorhande- nen Bohrdaten, der Homepage des LGRB entnom- men werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, wel- ches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen.	---
Ordnungsziffer 4 : Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“, Schreiben vom 30.06.2017	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Raumnutzungskarte in einer bestehenden Sied- lungsfläche. Regionalplanerische Belange werden nicht berührt.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen		Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 5 : Zweckverband Gruppenwasserversorgung „Hohberg“, Schreiben vom 27.06.2017		
Die Belange des Zweckverbandes werden durch die Maßnahme nicht tangiert.		---
Ordnungsziffer 6 : Handwerkskammer Karlsruhe, Schreiben vom 28.06.2017		
Die Handwerkskammer bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.		---
Ordnungsziffer 7 : Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen, Schreiben vom 29.06.2016		
Die Änderung des Bebauungsplanes „Nord II“ hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.		---

B – Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord II“ lag in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 im Rathaus der Stadt Östringen zur Einsichtnahme aus.

Während dieses Zeitraumes ging seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahme ein :

Einwender 1

Schreiben vom 03.07.2017

Nach Ansicht des Einwenders gibt der Bebauungsplan zum einen nicht die bestehende Bebauung (z. B. Hauptfirstrichtung) wieder und zum anderen wird die vorhandene Baugenehmigung für Um-/Anbau nicht hinreichend berücksichtigt (ebenfalls Hauptfirstrichtung und z. B. Dachform).

Der Einwender bittet um Anpassung des Bebauungsplanes an die bestehende Baugenehmigung.

Der Sachverhalt wurde geprüft.

Es handelt sich um ein älteres Gebäude, dessen First, entgegen der in diesem Bereich vorherrschenden Hauptfirstrichtung, senkrecht zur ansteigenden Topographie ausgebildet wurde. Wir schlagen daher vor, den zeichnerischen Teil zu ändern und für dieses Grundstück auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung zu verzichten.

Für das mit einem Satteldach versehene Gebäude wurde darüber hinaus im Jahr 2006 die Genehmigung für einen Umbau und die Entstehung eines Tonnendaches erteilt. Dieses stellt keine in diesem Bereich typische Dachform dar.

Der Bebauungsplan-Entwurf lässt nach dem derzeitigen Planungsstand, entgegen der bisherigen Planfassung, zukünftig auch flach geneigte Pultdächer sowie Flachdächer zu.

In der Abwägung schlagen wir dennoch vor, die in diesem Fall offensichtlich genehmigte Dachform (Tonnendach) auch weiterhin auszuschließen.