

Stadt 76684 Östringen
Stadtteil Odenheim



Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung

Umweltbericht



Aufgestellt : Sinsheim, 08.09.2017 – 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

I. Inhalte und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Nord 2“ der damals noch selbständigen Gemeinde Odenheim stammt aus dem Jahr 1971 und wurde seitdem in Teilbereichen bzw. hinsichtlich einzelner Festsetzungen mehrfach geändert bzw. ergänzt.

Nach Durchführung der Erschließungs-Maßnahme ist das Gebiet nunmehr seit Jahrzehnten in vollem Umfang bebaut. Lediglich auf einzelnen Grundstücken besteht noch eine ergänzende Bebauungsmöglichkeit.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ in Form einer Neuaufstellung soll das vorhandene Planungsrecht an die heutigen Anforderungen und Gesetzeslage angepasst werden.

Darüber hinaus werden, nördlich an das Gebiet, landwirtschaftliche Flächen formal aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert und gelten damit (nach wie vor) als „Außenbereich“. Sie sind seit dem Jahr 1971 als „Restgrundstücke“ Inhalt des Bebauungsplanes, ohne dass hierfür jemals ein Baurecht bestand.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes besteht für die Grundstückseigentümer hinsichtlich der überbaubaren Fläche und damit auch hinsichtlich zulässiger Erweiterungsmöglichkeiten zukünftig ein größerer Gestaltungsspielraum.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan, entgegen dem bisherigen Planungsrecht, in Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur, Grund- und Geschossflächenzahlen fest.

Durch die Änderung und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen eröffnet sich für die Stadt Östringen die Möglichkeit, dass in einem bestehenden Baugebiet eine maßvolle Nachverdichtung vorgenommen werden und, im Sinne der „Innenentwicklung“, durch An- und Umbau-Maßnahmen, vorhandener Bausubstanz nach heutigen Anforderungen reaktiviert werden kann.

Die hierdurch attraktiver werdende Nutzung vorhandener Bausubstanz, auch im Sinne eines Generationswechsels, sowie die sich durch die Planänderung ergebende maßvolle Nachverdichtung werden dazu beitragen, bzw. werden als Argumentation dafür dienen, an den Ortsrändern mit der Erschließung neuer Baugebiete zurückhaltender zu agieren.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass durch Nachverdichtungs-Maßnahmen im baulichen Bestand Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ sowie „Klima und Luft“, die sich bei einem Neubaugebiet durch den Bau öffentlicher Wege und Straßen ergeben würden, deutlich reduziert werden können.

II. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind zu beurteilen :

- Die Bebauung und Versiegelung von Flächen wirkt sich generell auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Pflanzen und Tiere aus.
Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ keine Beseitigung zusammenhängender Vegetationsstrukturen zur Folge haben wird.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

Durch die Umsetzung der Planung in Form einer Ergänzung des baulichen Bestandes (aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechtes teilweise jetzt schon möglich), sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten (z. B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsräume, vorübergehende Störung des Erscheinungsbildes, Quartiersbelastung angrenzender Bewohner).

Durch betriebsbedingte Wirkfaktoren, wie z. B. Lärm- oder Schadstoffemissionen und durch zusätzlichen Verkehr, können sich durch jede Nachverdichtungs-Maßnahme negative Veränderungen ergeben.

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, abgesehen von einzelnen Baulücken, in vollem Umfang bebaut.

Aufgrund dieses Umstandes kann im Zuge des Umweltberichtes auf die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1 a BauGB verzichtet werden.

III. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

1. Schutzgut „Boden“

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittelkeupers, die auf höheren Lagen von Löss mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Weitere gebietsspezifische Untersuchungen der vorhandenen Geologie liegen für das Gebiet „Nord 2“ zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Änderung nicht vor.

Die intensive bauliche Nutzung des Plangebietes stellt für das Schutzgut „Boden“ eine deutliche Vorbelastung dar.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, so dass das Plangebiet keinerlei Bedeutung für die Landwirtschaft hat.

Zur Verdeutlichung der Rechtslage werden die, auch in der Ursprungsfassung nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert und gelten planungsrechtlich damit wieder unmissverständlich als „Flächen, die der Landwirtschaft“.

2. Schutzgut „Wasser“

Das Plangebiet durchfließt kein Gewässer. Es liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Neu angelegte Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind zukünftig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Diese, im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes neu formulierte Festsetzung der „Örtliche Bauvorschriften“ wird, wenn auch nur in einem geringen Umfang, positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sowie auf die Belange des Kleinklimas haben.

3. Schutzgut „Klima, Luft“

Die Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung sind vollständig bebaut. Sie werden keinerlei Bedeutung für den Frisch- und Kaltluftabfluss haben.

Die im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene Überarbeitung des Planungsrechtes kann, aufgrund der nur punktuell zu erwartenden Neu- bzw. Umbau-Maßnahmen, hinsichtlich möglicher Veränderungen unter siedlungsklimatischen Gesichtspunkten vernachlässigt werden.

Eine gleichlautende Aussage kann hinsichtlich der Auswirkungen des im Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens getroffen werden.

4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, „Artenschutz“

Im Plangebiet selbst, sowie im unmittelbaren Umfeld, befindet sich kein NATURA 2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Ebenfalls sind im Geltungsbereich keine schützenswerten Biotope vorhanden.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Garten- und Grünflächen weisen überwiegend einen intensiven Pflegezustand auf.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich bei dem überplanten Gebiet um eine Vielzahl an einzelnen Gartenflächen handelt, die über einen Zeitraum von Jahrzehnten entstanden und ausgestaltet wurden und somit einen sehr unterschiedlichen Pflegezustand aufweisen. Dieses hat auch in der Detailbetrachtung Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten.

Es wird als „nicht zielführend“ angesehen, bei einer überwiegend formalen Überarbeitung des Planungsrechtes parzellenscharfe artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen vorzunehmen. Es obliegt dem Verantwortungsbereich eines jeden einzelnen Bauherrn dafür Sorge zu tragen, dass er mit seiner Maßnahme nicht gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verstößt.

Hinsichtlich möglicherweise vorkommender Arten können folgende grundsätzliche Feststellungen getroffen werden :

4.1. Flora

Auf der intensiv gepflegten Grünfläche sind keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Pflanzen-Arten zu erwarten.

4.2. wirbellose Tiere

Das Baugebiet bietet prinzipiell keinen Lebensraum für nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Wirbellose. Es fehlen offene, trockene oder vernässte Stellen.

Für baumbewohnende Arten fehlen entsprechenden Totholz-Anteile oder Höhlen.

- Aufgrund der Struktur des Gebietes und des Fehlens von geeigneten Gewässern ist das Vorkommen bzw. die Fortpflanzung von Libellen und anderer, zumindest zeitweise das Wasser bewohnender, besonders oder streng geschützter wirbelloser Tier-Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG) auszuschließen.
- Heuschrecken-Arten der besonders oder streng geschützten Arten (LUBW, 2008) sind nicht zu erwarten, da offene, sehr trockene oder vernässte Areale fehlen.
- Für Schmetterlinge der streng geschützten Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind keine Futterpflanzen, wie Wiesenknopf oder Ampfer, vorhanden.
- Für baumbewohnende Käfer streng geschützter Arten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) fehlen interessante Strukturen, wie ausgeprägtes Eichen-Totholz.

Das Auftreten von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützten Wirbellosen ist sehr unwahrscheinlich.

4.3. Amphibien

Das dauerhafte Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Amphibien-Arten ist aufgrund fehlender Laichgewässer auszuschließen. Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Amphibien-Arten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 zu rechnen.

4.4. Reptilien

Das dauerhafte Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Reptilien-Arten ist auf den ungestörten, seit Jahrzehnten angelegten Gartenflächen nicht gänzlich auszuschließen. Entsprechende Untersuchungen sind bei Neu- und Umbau-Maßnahmen in der Eigenverantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren durchzuführen.

Aufgrund der nur punktuell zu erwartenden Bautätigkeit ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Reptilien-Arten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 zu rechnen.

4.5. Vögel

streng geschützte Vogel-Arten

Streng geschützte Vogel-Arten, wie Turmfalke (*Falco tinnunculus*) oder Schleiereule (*Tyto alba*), sind als Brutvögel auszuschließen, da sich im Gebiet weder geeignete Brutmöglichkeiten noch Gewölbe befinden.

besonders geschützte Vogel-Arten

Entsprechend der EU-Vogel-Schutzrichtlinie gelten alle einheimischen Vogel-Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG als besonders geschützt.

Bei den potentiellen Brutvögeln handelt es sich ausschließlich um häufigere Arten. Aufgrund des geringen Umfangs einer aus der Bebauungsplan-Neuaufstellung abzuleitenden Bautätigkeit ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Vogelarten oder mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 zu rechnen.

4.6. Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen in bebauten Bereichen ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Vertiefende Untersuchungen sind im Einzelfall bei An- und Ausbaumaßnahmen am konkreten Projekt vorzunehmen.

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung lässt speziell keine Maßnahmen zu, die zu einer Beeinträchtigung der Vorkommen führen würde.

5. Schutzgut „Landschaftsbild“

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wurden so formuliert bzw. inhaltlich beibehalten, dass sich eine Bebauung auch zukünftig in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Da es sich um ein überwiegend bereits seit Jahrzehnten bebautes Gebiet handelt, können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

6. Schutzgut „Mensch“

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bebaut. Sie stellen für einen großen Teil ihrer Bewohner, aufgrund bestehender Nachbarschaften und sozialer Kontakte, einen Ort der Identifikation dar.

Die von der Planänderung betroffenen Flächen haben lediglich für ihre Bewohner eine Funktion hinsichtlich der aktiven Freizeitgestaltung. Vorhandene Wegverbindungen für Fußgänger von der Ortsmitte in Richtung freier Feldflur bleiben innerhalb des Plangebietes uneingeschränkt erhalten.

Bis auf einen öffentlichen Kinderspielplatz bestehen im Plangebiet keine öffentlich zu nutzenden Freizeiteinrichtungen.

IV. Beschreibung der Umwelt-Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

1. Schutzgut „Boden“

Im Zuge der durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten zusätzlichen Bebauung wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert und versiegelt. Hiermit geht Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbrochen. Das ursprüngliche Bodengefüge ist, auch bei einer Wiederanschüttung, nicht wieder herstellbar.

Es ist jedoch in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch Nachverdichtungs-Maßnahmen in bestehenden Baugebieten Flächen im Außenbereich geschont werden und, global betrachtet, durch Maßnahmen der „Innenentwicklung“, ein zusammenhängendes Bodengefüge erhalten, bzw. zumindest teilweise geschont werden kann.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ konkretisiert und erweitert die Ausweisung der überbaubaren Flächen gemäß den heute gestellten Anforderungen an ein modernes Planungsrecht. Hierdurch ergeben sich eine größere Flexibilität für den Bauherrn und auch bisher nicht vorhandene Möglichkeiten von An- und Neubau-Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken.

Gleiches kommt durch die neu formulierten Grundflächenzahlen im Plangebiet zum Ausdruck.

Das neu formulierte Planungsrecht hat formal durch eine damit ermöglichte größere Baudichte Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“. Dieser Aspekt kann jedoch, aufgrund der bestehenden Vorbelastung und unter Berücksichtigung ansonsten durchzuführender Maßnahmen im Außenbereich (Erschließung neuer Baugebiete), in der Gesamtbetrachtung vernachlässigt werden.

2. Schutzgut „Wasser“

Eine Bebauung, die über den derzeitigen Rechtszustand hinausgeht (Umwidmung eines öffentlichen Kinder-spielplatzes) bewirkt, dass das Oberflächenwasser nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern kann.

Der Änderungs-Entwurf schreibt als Minimierungs-Maßnahme vor, dass neu angelegte Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze zukünftig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen sind.

3. Schutzgut „Klima, Luft“

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, wird sich bei dem geringen Umfang an zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten das Kleinklima im Gebiet „Nord 2“ lediglich in einem nicht nennenswerten Umfang ändern.

Eine spürbare Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und zusätzliche Fahrbewegungen mit PKW ist, aufgrund der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, nicht zu erwarten.

4. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Durch die auf der Grundlage der Bebauungsplan-Änderung über das bestehende Planungsrecht hinausgehende Neu- und Umbau-Maßnahmen können im Einzelfall auf den privaten Grundstücken einzelne Baum-, Strauch- und Heckenstrukturen betroffen sein.

Eine Austauschbeziehung zu angrenzenden Flächen bzw. mit Flächen des Außenbereiches besteht, aufgrund der jeweiligen Insellage inmitten einer Bebauung, jedoch nicht.

Daher sind die möglicherweise entstehenden, durch die Bebauungsplan-Änderung verursachten Eingriffe in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ als „gering“ zu bezeichnen.

5. Schutzgut „Landschaftsbild“

Im Plangebiet sind auch zukünftig ausschließlich 2-geschossige Gebäude zugelassen.

Der Umstand, dass die in der Ursprungsfassung formulierten Sockel- und Traufhöhen in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wieder übernommen und „behutsam“ ergänzt werden, lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Inhalte des neu aufgestellten Planwerkes **keinerlei Auswirkungen auf das Landschaftsbild** haben werden. Diese Annahme wird auch begründet mit der innerörtlichen Lage des Gebietes.

6. Schutzgut „Mensch“

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nord 2“ lässt bauliche Erweiterungen bzw. auch einzelne Neubauten zu. Es ist gewährleistet, dass diese **nicht** auf den rückwärtigen, von Gärten geprägten Grundstücksteilen entstehen werden und damit die nachbarschaftsrechtlichen Belange gewahrt bleiben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass nur einzelne Grundstückseigentümer dieses Angebot einer ergänzenden Bebauung wahrnehmen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung sichergestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Auswirkungen auf die Lebensqualität der hier wohnenden Bevölkerung haben wird.

Beibehalten wurde die mit der Aufstellung der Ursprungsfassung getroffene Ausweisung der Bauflächen als „Reines Wohngebiet“. Damit bleiben der im § 3 BauNVO definierte Katalog der zulässigen Nutzungen und der damit verbundene hohe Schutzstatur für die Bewohner uneingeschränkt erhalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das neu geschaffene Planungsrecht keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ haben wird.

7. Schutzgut „Kultur und Sachgüter“

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erhalten die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich ein aktualisiertes verbindliches Planungsrecht. Es ermöglicht ihnen, in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen, ihre Gebäude den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse anzupassen, zu modernisieren bzw. auch zu erweitern.

Das Bauleitplanverfahren wird keine wertsteigernden, aber auch keine wertmindernden Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Immobilien haben.

V. Zusammenfassung

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass von der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ (Neuaufstellung) der Stadt Östringen die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang betroffen sind.

Die festzustellenden Eingriffe entsprechen vielmehr denen, die in einem über Jahrzehnte sich weiterentwickelnden Baugebiet partiell entstehen können.

Es ist festzustellen, dass die Fortschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord 2“ keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Schutzgut „Mensch“ sowie auf das Schutzgut „Kultur und Sachgüter“ haben wird.

Bei der Beurteilung der über den Bestand hinausgehenden, zu erwartenden Belastungen für die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Kleinklima“ ist davon auszugehen, dass die mit der Bebauungsplan-Änderung ermöglichten baulichen Erweiterungen von den Grundstückseigentümern nur vereinzelt wahrgenommen und damit in der Summe ebenfalls nur einen geringen Umfang einnehmen werden.

In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Bebauungsplanes „Nord 2“ einen Beitrag dazu leisten soll, dass vorhandene Bausubstanz, auch im Sinne eines Generationswechsels, umgebaut und reaktiviert werden kann und damit dazu beiträgt, den Bedarf an Siedlungsflächen im Stadtteil Odenheim überwiegend im Bestand abzudecken.

Gegenüber der Erschließung von neuen Baugebieten kann damit nicht nur auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland verzichtet werden, sondern auch auf den Ausbau neuer öffentlicher Erschließungsstraßen.

Somit stellt zusammenfassend die Modifizierung planungsrechtlicher Vorgaben in dem Bestandsgebiet „Nord 2“ einen wirkungsvollen Beitrag zur Reduzierung möglicherweise erforderlicher Eingriffe anderenorts dar.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall im Vorfeld von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen.

In Abhängigkeit des Ergebnisses sowie des Vegetationsbestandes, sind die vorgegebenen Eingriffszeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. kleinräumige Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann das Eintreten eines Verstoßes gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Fortschreibung des Planungsrechtes für das bestehende Baugebiet „Nord 2“ sind durch die Stadt Östringen weder innerhalb des Plangebietes, noch außerhalb Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB durchzuführen.

Auf der Grundlage projektbezogener Untersuchungen kann es im Einzelfall durch den privaten Bauherrn erforderlich werden, Ersatz-Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz durchzuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, 08.09.2017 – 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

Östringen

Östringen

Östringen

Östringen

Östringen

Östringen