



Einbeziehungssatzung „Neusatz“, 76684 Östringen, Stadtteil Tiefenbach
Projekt-Nr. 307012

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt, Schreiben vom 11.10.2016	
1.1. Kreisbrandmeister	
<p>Der Kreisbrandmeister gibt allgemein gültige Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung.</p> <p>Benannt werden die zur Verfügung zu stellende, erforderliche Wassermenge und die geforderte Entfernung der Entnahmestellen (Hydranten) zu einer Bebauung.</p> <p>Des Weiteren sind ausreichende Zufahrts-Möglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Fragen der Wasserversorgung sind im Vorfeld einer Bebauung des Flurstückes zu überprüfen und ggf. auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ergänzen.</p> <p>Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist über die „Hamborgstraße“ gewährleistet.</p>
1.2. Landwirtschaftsamt – Abteilung Landschaftsentwicklung, Agrarordnung und Betriebswirtschaft	
<p>Durch die geplante Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung gehen der Landwirtschaft mit den Flurstücken Nr. 10295 und Nr. 10294 ca. 4.300 m² ortsnahe, gut strukturierte Flächen der „Vorrangstufe II“ verloren.</p> <p>Verwiesen wird auf den „Landesentwicklungsplan 2002“, in dem die Minderung des Boden- und Flächenverbrauches als ein wesentliches Ziel dargestellt ist.</p> <p>Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. Erforderliche Eingriffe sind auf das unvermeidbare zu beschränken.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass sich im Ortsteil Tiefenbach zahlreiche unbebaute Baulöcher und Baulücken befinden.</p>	<p>Nach dem derzeitigen Planungsstand umfasst das in die Satzung einbezogene Grundstück eine Fläche von ca. 2.600 m².</p> <p>Auf dem benachbarten Flurstück Nr. 10294 sind ökologische Ausgleichs-Maßnahmen vorgesehen, welche die landwirtschaftliche Nutzung einschränken, diese jedoch nicht gänzlich ausschließt.</p> <p>Die Stadt Östringen hat sich, letztmalig im Frühjahr dieses Jahres, intensiv um eine Reaktivierung und bauliche Nutzung vorhandener Baulücken bemüht. Eigentümer entsprechender Grundstücke wurden angeschrieben und deren Absichten und Interessenlagen hinsichtlich einer Veräußerung bzw. auch eines Flächentausches hinterfragt.</p> <p>Zusammenfassend musste letztendlich festgestellt werden, dass im Stadtteil Tiefenbach von ca. 70 Baulücken lediglich 3 Grundstücke aktiviert werden konnten.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Angeregt wird, durch die Aufnahme ergänzender Vorgaben in die Satzung, den Ausgleichs-Bedarf zu reduzieren.</p> <p>Des Weiteren wird angeregt, bestehende Biotopstrukturen in der Gemeinde zu überprüfen und ggf. zum Ausgleich des hier stattfindenden Eingriffes zu ergänzen.</p> <p>Ferner sollte überlegt werden, ob andere Grundstücke, die aufgrund der Bonität und Form keine große Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, besser für Ausgleichs-Maßnahmen geeignet sind.</p>	<p>Es muss somit festgestellt werden, dass im Ortsteil Tiefenbach weiterhin ein großer Bedarf an Bauflächen vorhanden ist.</p> <p>Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung lässt, anders als bei einem „Bebauungsplan“, die Formulierung differenzierter Vorgaben nicht zu. Hierfür wären separate „Örtliche Bauvorschriften“ zu erlassen.</p> <p>Wir schlagen daher, auch aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz, vor, hiervon Abstand zu nehmen.</p> <p>Der ermittelte Ausgleichs-Bedarf entspricht den Leitfäden bzw. den Verordnungen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Verkehr des Landes Baden-Württemberg.</p> <p>Aufgrund der kritischen Stellungnahme der Landwirtschaftsbehörde schlagen wir vor, den erforderlichen Ausgleich (Versetzen von 18 Einzelbäumen sowie einem ca. 320 m² großen Feldgehölz) nicht auf dem an die Satzung angrenzenden Flurstück Nr. 10294, sondern, in Ergänzung vorhandener Biotopstrukturen, auf dem Golfplatz-Gelände vorzunehmen.</p> <p>Damit wird die für den Ausgleich erforderliche Fläche formal nicht der Landwirtschaft entzogen. Der Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich damit auf das in die Satzung einbezogene Flurstück Nr. 10295 und umfasst eine Größe von ca. 2.600 m².</p> <p>Das Landwirtschaftsamt des Landkreises Karlsruhe hat zu diesem Vorschlag seine Zustimmung signalisiert.</p>
<p>1.3. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</p>	
<p>Süd-westlich des Plangebietes befindet sich ein Weingut mit Gastronomie und Hotelbetrieb.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob durch diesen Gewerbebetrieb Immissionen hervorgerufen werden, die auf das Plangebiet einwirken.</p>	<p>In den Diskussionen der letzten Jahr um eine Arrondierung des Ortskernes in diesem Bereich wurde stets auf eine ausreichend große Grünfläche zwischen der Sonderbaufläche und dem Wohngebiet und damit auf die Ausbildung einer räumlichen Zäsur geachtet.</p> <p>Die Erschließung des Gastronomie- und Hotelbetriebes, aber auch des Weinbaubetriebes erfolgt abgewandt der vorhandenen und mit der Satzung nunmehr ergänzten Wohnbebauung.</p> <p>Der mit der Herstellung und der Abfüllung des Weines befasste Betriebsteil liegt im Osten des Sondergebietes und hält damit einen Abstand von ca. 180 m zum Geltungsbereich dieser Satzung ein.</p> <p>Aufgrund der Bestands-Situation sowie der planungsrechtlichen Vorgaben, sind Immissionskonflikte zwischen dem genannten Weingut und einer ergänzten Wohnbebauung auszuschließen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
1.4. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz	
<p>Das Vorhaben befindet sich in der Ortsrandlage, so dass von Seiten der Naturschutzbehörde gegen das kleinflächige Vorhaben keine Bedenken bestehen.</p> <p>Das Ergebnis der beigefügten Habitat-Potential-Analyse und der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wird für „plausibel und nachvollziehbar“ gehalten.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass für die zum Ausgleich anzupflanzenden Bäume und Feldgehölze in den ersten Jahren eine Anwuchs-Pflege und, im Anschluss hieran, eine dauerhafte Pflege der Pflanzmaßnahme sichergestellt wird.</p>	<p>Mit dem/den Grundstückseigentümer/n wird im Hinblick auf die Umsetzung der Ausgleichs-Maßnahme, den dauerhaften Erhalt und die Pflege ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.</p>
1.5. Baurechtsamt	
<p>Die zulässige Gebäudehöhe sollte, bezogen auf die jeweiligen Dachform, genauer definiert werden.</p>	<p>Wir verweisen auf den § 2 des Satzungs-Textes. Hierin ist die nicht zu überschreitende Gebäudehöhe definiert als die Oberkante eines Gebäudefirstes (bei Sattel-, Walm- oder Pultdach) bzw., bei einem Flachdach, die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.</p> <p>Die Definition ist unmissverständlich und lässt keine Interpretationen zu.</p> <p>Wir schlagen vor, es bei dem Satzungs-Text zu belassen.</p>
<p>Darüber hinaus gibt das Baurechtsamt redaktionelle Hinweise zum Satzungs-Text sowie zu der „Begründung“.</p>	<p>Den Anregungen wird entsprochen.</p>
1.6. Sonstige Ämter des Landratsamtes	
<p>Folgende Fachbehörden haben keine Anregungen und Bedenken geäußert :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßenverkehrsamt ▪ Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Abwasser, Bodenschutz/Altlasten, Gewässer ▪ Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung ▪ Amt für Straßen ▪ Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe 	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 2 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 05.10.2016</p>	
<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 3 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.10.2016</p>	
<p>Geotechnik Aus ingenieurgeologischer Sicht werden folgende Hinweise vorgetragen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 	<p>Wir schlagen vor, die „Begründung“ zur Einbeziehungssatzung um diese Hinweise zu ergänzen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden Versickerungs-Gutachtens empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird angeraten, eine objektbezogene Baugrund-Untersuchung durchführen zu lassen. 	
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	---
<p>Mineralische Rohstoffe Aus rohstoffgeologischer Sicht werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p>	---
<p>Grundwasser Keine Anregungen und Bedenken</p>	---
<p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	---
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planungsfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	---
<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk sowie einer Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotopkataster, welches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen.</p>	---
<p>Ordnungsziffer 4 : Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Karlsruhe – Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 16.09.2016</p>	
<p>Zur Einbeziehungssatzung „Neusatz“ werden sowohl aus verkehrspolizeilicher, als auch aus kriminalpolizeilicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	---
<p>Ordnungsziffer 5 : Netze-Gesellschaft Südwest mbH – c/o Erdgas Südwest GmbH, Ettlingen, Schreiben vom 22.09.2016</p>	
<p>Gegen das Verfahren werden keine Einwände vorgebracht.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Leitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.</p>	<p>Die mögliche Versorgung der nunmehr ergänzend in den Innenbereich einbezogenen Fläche mit Erdgas erfolgt in direkter Abstimmung zwischen dem zukünftigen Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen.</p>
<p>Ordnungsziffer 6 : Handwerkskammer Karlsruhe, Schreiben vom 30.09.2016</p>	
<p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 7 : Netze BW GmbH, Ettlingen, Schreiben vom 11.10.2016	
Aus der Sicht der Netze BW GmbH bestehen gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung keine Bedenken. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	---

B – Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Neusatz“ lag in der Zeit vom 12.09.2016 bis 12.10.2016 im Rathaus der Stadt Östringen zur Einsichtnahme aus.

Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.