GEMEINDE KARLSBAD
wohnen arbeiten erholen

OT LANGENSTEINBACH

BEBAUUNGSPLAN
„Ettlinger Straße“

Änderung der Nutzungsart im nordwestlichen Baubereich
Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

Fassung zum Entwurf vom **08.07.2022**

Der Bebauungsplan „Ettlinger Straße“, in Kraft seit 24.11.1993, wird mit der vorliegenden Änderung der Nutzungsart des nordwestlichen Baubereichs nur in der Planzeichnung geändert. Es wird lediglich die Nutzungsziffer angepasst. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften sowie die Planzeichnung gelten unverändert weiter.

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Änderung erfolgt auf den Rechtsgrundlagen des geltenden Bebauungsplans.

ÄNDERUNG IN DER PLANZEICHNUNG

Es soll lediglich die Änderung der Nutzungsart innerhalb des nordwestlichen Baubereichs erfolgen.

PS Planungsbüro Schippalies, Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad, Tel 07202 / 938613, Fax 032121 / 283346

Die Nutzungsziffer innerhalb dieses Baubereichs wird wie folgt geändert.

Bisherige Festsetzung

GE	II
0.8	

Festsetzung nach Änderung

MI	II
0.8	

Die Gemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens die Nutzungsziffer auf dem Originalplan durch ein Deckblatt austauschen.

ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Ettlinger Straße, in Kraft seit dem 24.11.1993, setzt für die Flächen der ehemaligen Firma Paradigma Gewerbegebiet und für den Bereich der Passivhäuser Mischgebiet fest. Das Gelände ist topographisch gesehen sehr indifferent. Insbesondere der Baubereich im Nordwesten, der durch eine „zu erhaltende Grünfläche“ deutlich vom restlichen Gewerbegebiet abgesetzt ist, liegt mit einem Höhenversatz von mindestens ca. 5 m höher als das übrige Gelände und somit ungefähr auf dem Niveau des Plangebiets „Schaftrieb“. Zum damaligen Zeitpunkt sollte die Erschließung über eine Seilbahn erfolgen, denn die Fläche konnte aufgrund der Höhendifferenz nicht anders verkehrlich erschlossen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche aufgrund der topographischen und örtlichen Verhältnisse eher dem im Osten angrenzenden Mischgebiet (bestehende Passivhäuser) bzw. dem angrenzenden Baugebiet Schaftrieb (Allgemeines Wohngebiet) zuzuordnen. Eine gewerbliche Nutzung des bisher unbebauten Grundstücksteils ist seitens der Eigentümer bisher nicht erfolgt und auch künftig nicht beabsichtigt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, diesen Bereich - auch in Abstufung zum geplanten Baugebiet Schaftrieb - als Mischgebiet festzusetzen und somit aus planungsrechtlicher Sicht einen Übergang der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten. Die Erschließung kann künftig über das Neubaugebiet Schaftrieb erfolgen. Aus diesem Grund soll die auf der nordwestlichen Teilfläche enthaltene Nutzungsziffer, lediglich in Bezug auf die Nutzungsart, von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) geändert werden. Die bereits im Osten des Bebauungsplans Ettlinger Straße geltende Festsetzungen für ein Mischgebiet (Passivhäuser) wird auf den hier vorliegenden zu ändernden Teil des B-Plans übertragen.

Der für Mischgebiete bisher schon formulierte Ausschluss für Ausnahmen im Bebauungsplan „Ettlinger Straße“ gilt somit auch für den geänderten Planteil, so dass es keiner weiteren Änderung der Textteile des Bebauungsplans bedarf.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauBVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungplanes und daher nicht zulässig.

Alle anderen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ettlinger Straße“ werden nicht geändert und gelten unverändert weiter.

Damit soll auch die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten werden, auch wenn damit eine Überschreitung der für Mischgebiete geltende Obergrenze von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden BauNVO stattfindet. Unter Anwendung der BauNVO zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Ettlinger Straße“ ist eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bei der vorliegenden Planung kann bereits unter Berücksichtigung der engen Baugrenzen und der daran angrenzenden zu erhaltenden (dunkelgrün) und zu bepflanzenden (hellgrün) Grünflächen, die für einen ausreichend großen nicht bebaubaren Puffer sorgen, festgestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Das gilt auch

unabhängig davon, wie ein künftiges Grundstück zugeschnitten wird. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden. Denn bereits bisher hätte diese Ausnutzung erreicht werden können. Die Änderung lediglich der Nutzungsart führt nicht zu weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

In der derzeit geltenden BauNVO wurde der Begriff der „Obergrenze“ durch „Orientierungswert“ ersetzt. Damit ist auch § 17 Abs. 2 BauNVO entfallen. Die Änderung des vorlliegenden Bebauungsplans wird aber unter Beibehaltung der bisherigen Rechtsgrundlagen durchgeführt.

Die Zurückstufung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird unter Berücksichtigung des Gesamtkontextes für städtebaulich notwendig gehalten. Es sind keine Nachteile für die Eigentümer zu erwarten. Vielmehr entspricht die Änderung auch der künftig beabsichtigten Nutzung. Eine Verträglichkeit mit vorhandenen und geplanten umliegenden Nutzungen ist gegeben.

KARTIERTES BIOTOP INNERHALB DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der zu ändernde Bebauungsplan ist seit 1993 in Kraft. Eine Bebauung der Fläche wurde aber bisher nicht realisiert. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits in seiner Fassung vom 06.12.1984 (Genehmigung des RP Karlsruhe vom 11.03.1985) als Gewergebiet dar.

Obwohl eine Kartierung in Bereichen bestehender Bebauungspläne nach der Kartieranleitung nicht geboten war, wurde die Biotopfläche mit der Biotopnummer 170172153975 am 25.06.2015 erfasst und wie folgt beschrieben:

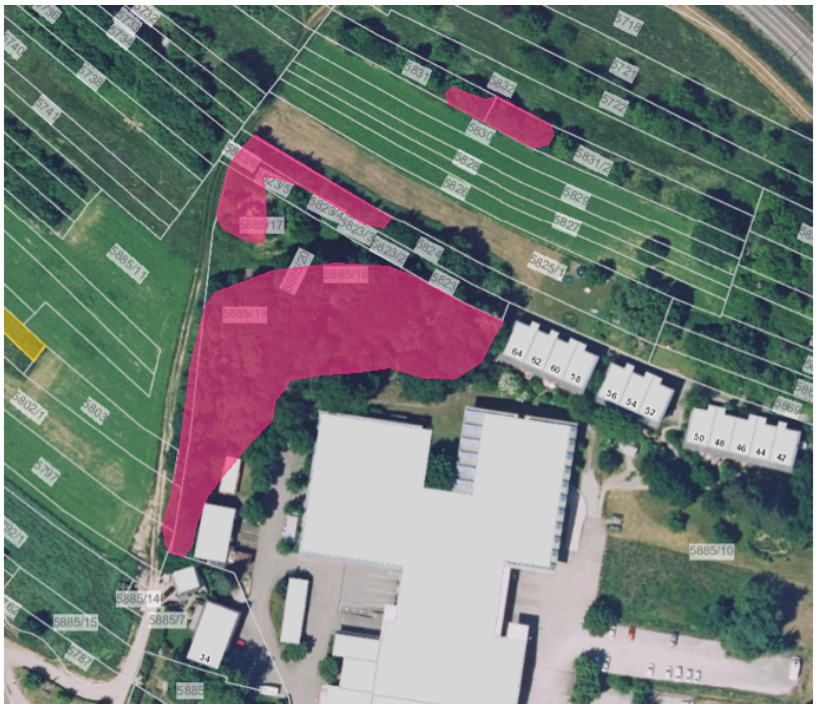
„Es handelt sich um nach NatSchG geschützte Feldhecken und Feldgehölze.

Fläche 0,4174 ha, zwei Teilflächen

1. Biotoptyp: Feldgehölz (90%)
Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.
Fläche: 0,3757 ha
Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:
Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe

2. Biotoptyp: Feldhecke mittlerer Standorte (10%) Nach NatSchG geschützt als Feldhecken und Feldgehölze.
Fläche: 0,0417 ha
Beeinträchtigung / Beeinträchtigungsgrad des Teilbiotops:
Keine Beeinträchtigung erkennbar / keine Angabe

Zwei hochwüchsige Feldgehölze mit anschließender Feldhecke in Ortsrandnähe. Das kleinere liegt im Norden und hat sich aus einer Obstwiese entwickelt, entsprechend auch die sich anschließende Feldhecke. Die Krautschicht sowie die Säume sind überwiegend nitrophytisch ausgebildet (Brennnessel). Das größere Feldgehölz liegt auf einem steilen Hang nach Südosten, vermutlich ein altes Abbaugelände. Hier hat sich ein schluchtwaldartiger Bestand mit Eschen, Ahornarten und einer nitrophytischen Krautschicht entwickelt, in der aber auch Arten mesophytischer Wälder vorkommen. Die Strauchschicht wird zum Großteil von Baumjungwuchs gebildet. Randlich stehen einige eingewachsene alte Obstbäume.“



Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/

Die kartierte Biotopfläche überdeckt damit ca. 2/3 der überbaubaren Grundstücksfläche.

In einem ähnlichen Fall hat der VGH BW mit dem am 18.04.2018 unter dem AZ 5 S 2105/15 ergangenen Urteil allerdings wie folgt entschieden:

„Das Plangebiet ist aufgrund der Übergangsregelungen in § 67 Abs. 6 Satz 2 NatSchG 1991 und später § 82 Abs. Abs. 3 Satz 2 NatSchG 2005 vom gesetzlichen Biotopschutz freigestellt, weil es in dem am 11. März 1985 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe vom 6. Dezember 1984 als Baufläche ("WR - Reine Wohngebiete") dargestellt ist.“

Gleiches kann für die vorliegende Bebauungsplanänderung angenommen werden, denn auch diese Baufläche (hier GE) war bereits in der ´84-er Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) enthalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei dieser Rechtslage dauerhaft verbleibt, und zwar ungeachtet dessen, dass die Übergangsvorschrift in der späteren Fassung des NatSchG nicht nochmals aufgeführt wurde. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus den darauffolgenden zahlreichenden Einzeländerungen zum NatSchG gegenüber der Fassung vom 13.07.2015 GBL 585.

Zu diesem Ergebnis kam der 5. Senat des VGH BW mit dem am 18.04.2018 unter dem AZ 5 S 2105/15 ergangenen Urteil. Gegenstand des Rechtsstreits war ein unter die Vorschrift des § 24a BNatSchG fallendes Biotop (Feldhecke).

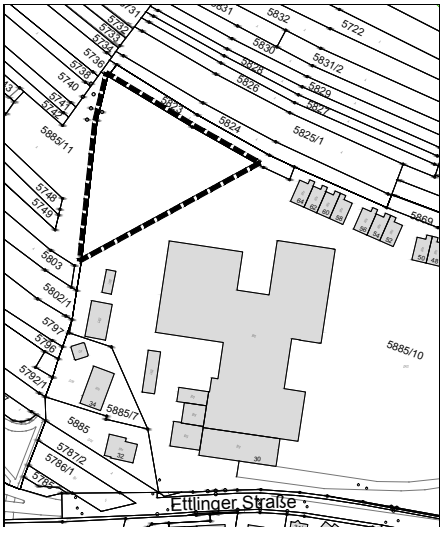
Unter Berücksichtigung dieser Sachlage, wird es nicht für erforderlich gehalten, für das geschützte Biotop eine Ausnahme im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu beantragen oder einen Ausgleich dafür vorzusehen. Zumal zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, ob, wann und in welchem Ausmaß das Grundstück bebaut wird.

Unabhängig davon kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der konkreten Bebauung eine Ermittlung und Bewertung des Biotops dennoch notwendig wird. Auch wäre im Zuge konkreter Baumaßnahmen mit der UNB zu klären, ob eine förmliche Ausnahme und ein Ausgleich erforderlich werden. All dies kann und soll auf die Baugenehmigungsebene abgeschichtet werden.

Gleichfalls kann das Artenschutzthema auf die Baugenehmigungsebene verlagert werden. Denn alleine durch die hier vorliegende Änderung der Nutzungsart von GE in MI werden keine Verbotstatbestände ausgelöst. Es ist auch nicht ersichtlich, dass das Thema Artenschutz ein unüberwindbares Hindernis für die Planänderung darstellt, das kann aus dem Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Schaftrieb“ gefolgert werden.

GELTUNGSBEREICH DER PLANÄNDERUNG

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:



VERFAHREN

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung (Anpassung der Nutzungsart mit Nutzungsabstufung zu den umliegenden Planungen). Die zeitnahe Realisierung des Baugebiets „Schaftrieb“ ist zu erwarten.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe der zulässigen Grundfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m^2. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Karlsbad, den 08.07.2022

Bürgermeister: .....

Jens Timm