



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld

I. Anlass der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung ist die bedarfsgerechte Entwicklung einer gewerblichen Baufläche für den örtlichen Bedarf im Ortsteil Stettfeld der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Die Fläche soll einem im bestehenden „Gewerbegebiet“ ansässigen Betrieb als Erweiterungsfläche dienen, so dass der hier bestehende konkrete Bedarf nicht in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde bzw. auf anderen gewerblichen Planungsflächen benachbarter Gemeinden abgedeckt werden muss.

Aufgrund dieses Sachverhaltes hat die Gemeinde Ubstadt-Weiher sich entschieden, unmittelbar im Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet“ des Ortsteiles eine Bauflächen-Ausweisung im bisher noch unbeplanten Außenbereich vorzunehmen.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, auch ihren Flächennutzungsplan in diesem Tekturpunkt fortgeschrieben. So fanden die erstellten Fachgutachten bei den Abwägungs-Prozessen sowohl für den Flächennutzungsplan, als auch für den Bebauungsplan Berücksichtigung.

II. Belange der Raumordnung

Die in der 7. Änderung zur 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes vorgenommene Ausweisung greift in einen im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ festgelegten „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I“ ein. So wurde sehr früh im Zuge des geführten Bauleitplan-Verfahrens zwischen der Gemeinde Ubstadt-Weiher und dem Regionalverband eine Flächenkompensation vereinbart. In einem raumordnerischen Vertrag ist die Fläche definiert, die zukünftig anstelle des „Plangebiet“ einen besonderen Schutzstatus hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung erhält.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat als Abwägungs-Grundlage im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeiten lassen.

In ihm wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter analysiert und ausführlich dargestellt.

Schwerpunkt der Grünordnungsplanung ist der Erhalt sowie die Pflege der bachbegleitenden Vegetation, sowohl am „Bockwiesengraben“ als auch am „Wellenbaumgraben“.

Des Weiteren ist das Plangebiet von Norden her einzugrünen.

Dem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades entstehenden Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wird Rechnung getragen durch die Durchführung externer Ausgleichs-Maßnahmen – diese sind durch die „Schriftliche Festsetzungen“ der Ziffern 8. und 9. fester Bestandteil des geschaffenen Planungsrechtes.

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung fanden in Form einer Formulierung von „CEF-Maßnahmen“ Eingang in den Bebauungsplan.

IV. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung

Die Schwerpunkt-Themen bei der **Anhörung der Träger öffentlicher Belange** waren Fragen des Landschafts- und Naturschutzes, die Vermeidung von Immissionskonflikten, die Entwässerung des Plangebietes sowie der für die Nutzung der Fläche erforderliche Abbau der das Plangebiet überspannenden 20 kV-Freileitung.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe sowie der Verein für Natur- und Umweltschutz Ubstadt-Weiher thematisieren in ihren Stellungnahmen die bachbegleitende Vegetation an den das Gebiet begrenzenden Gräben. Sie gilt gemäß dem Naturschutzgesetz als „geschütztes Biotop“.

Es ist zu vermeiden, dass die gewerbliche Nutzung sich auf diese Bereiche ausdehnt und damit die vorhandenen Strukturen dauerhaft schädigt. Um diesen Befürchtungen entgegenzutreten, definiert die Gemeinde Ubstadt-Weiher im Bebauungsplan entsprechende Pufferzonen.

So wird in der verbindlichen Bauleitplanung dafür Sorge getragen, dass sowohl am „Bockwiesengraben“, als auch am „Wellenbaumgraben“ die Gewässerrandstreifen im Sinne des Wassergesetzes für Baden-Württemberg ausgebildet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Frage aufgeworfen, ob die Ausweisung der „gewerbliche Baufläche“ ggf. Auswirkungen auf die im bestehenden „Gewerbegebiet“ vorhandene Wohnnutzung bzw. auf die östlich gelegenen Wohnquartiere haben wird.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher in Zukunft eine Siedlungsentwicklung nördlich des Friedhofs vorsieht.

Diese Fragen wurden während der Planaufstellung durch ein Fachbüro vertiefend untersucht. Das Ergebnis kann dahingehend zusammengefasst werden, dass aufgrund der ausreichend großen Abstände zu Wohngebieten, der geringen Größe des Plangebietes, aber auch aufgrund der im angrenzenden „Gewerbegebiet“ schon vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt ist, dass es durch die Baugebiets-Erweiterung zu keinen Beeinträchtigungen der vorhandenen bzw. geplanten Wohnquartiere kommen wird.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Fachbehörden nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Grabensysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben das Oberflächenwasser direkt in den Vorfluter einzuleiten ist. In diesem Zusammenhang wurde durch den örtlichen Verein für Natur- und Umweltschutz auf den Widerspruch zwischen der hieraus abzuleitenden Grabenpflege einerseits und dem dauerhaften Erhalt der schützenswerten Ufervegetation andererseits hingewiesen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. bei dessen Umsetzung wurden daher unter der Ziffer „B 1“ der „Schriftliche Festsetzungen“ Vorgaben für eine ökologische Grabenbewirtschaftung formuliert, um bei einem Starkregen ein Ausborden des Gewässers und das Eintreten von Überschwemmungs-Situationen zu vermeiden.

Eine Grundvoraussetzung für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der ausgewiesenen Fläche ist der Abbau der das Plangebiet überspannenden 20 kV-Freileitung. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes erging die verbindliche Zusage des Versorgungsträgers, diese übergeordnete Versorgungsleitung durch ein, das Plangebiet zukünftig nicht tangierendes Erdkabel zu ersetzen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ erfolgte am 09.07.2014 in Form eines Bürgergespräches in der Mehrzweckhalle des Ortsteiles Stettfeld.

Im Zuge dieser Veranstaltung, aber auch während der in der Zeit vom 25.08.2014 bis 25.09.2014 durchgeführten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes, gingen seitens der Öffentlichkeit keine planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen ein.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Zuge des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen während des Planungs-Prozesses zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu umfangreichen Ergänzungen, insbesondere innerhalb der „Schriftliche Festsetzungen“, geführt haben. Dieses betrifft primär die Konkretisierung der mit einem „Pflanzgebot“ bzw. einer „Pflanzbindung“ belegten Flächen, die Formulierung von Ausgleichs-Maßnahmen, auch außerhalb des Plangebietes, sowie die Ausformulierung der im Sinne des Artenschutzes durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“.

V. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

Unter der Vorgabe, eine „gewerbliche Baufläche“ ausweisen zu müssen, die sich in der unmittelbaren Nachbarschaft des bestehenden „Gewerbegebiet“ von Stettfeld befindet, konnten keine anderen Standort-Varianten in den Planungs-Prozess eingebracht werden.

Ebenfalls ließen die formulierten Anforderungen auch bei der Ausgestaltung keine grundsätzlichen anderen Entwurfs-Varianten zu. Die während des Planungs-Prozesses eingebrachten Fachgutachten und Anregungen führten zu einer starken Detaillierung des Entwurfes mit der Zielsetzung, die Belange des Landschafts- und Naturschutzes mit denen der gewerblichen Wirtschaft zu einem ausgewogenen Gesamt-Konzept zusammenzuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, 29.10.2014 – GI/Ru


Tony Löffler, Bürgermeister



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

Architekt

