



---

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB**

**zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Aue – Brühl“,  
3. Änderung**

**Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld**

Aufgestellt : Sinsheim, 06.02.2022 – 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. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und Durchführung des Verfahrens

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll den im Plangebiet ansässigen Firmen die Möglichkeit eingeräumt werden, sich entsprechend den heutigen Erfordernissen und notwendigen Betriebsabläufen baulich zu erweitern. Dies gilt schwerpunktmäßig auch für die Gebäudehöhen, so dass das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe sich auf den Standpunkt gestellt hat, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung verändert werden und damit zur Änderung des Bebauungsplanes das „Regelverfahren“ gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches anzuwenden ist.

## II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wurde bereits zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes baulich intensiv genutzt. Die ergänzten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen zukünftig zwar höhere Gebäude, nicht jedoch einen höheren Versiegelungsgrad bzw. ein höheres Maß der baulichen Nutzung zu. Damit ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine bzw. nur unwesentliche Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ sowie „Tiere und Arten“.

Die Anhebung der zulässigen Gebäudetrafen sowie die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe erfolgte unter Berücksichtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“. Die zulässige Erhöhung um 3,50 m bzw. die Deckelung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf einen Maximalwert von 15,50 m wurde, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung, als „städtebaulich vertretbar“ angesehen. So wird die Änderung des Bebauungsplanes keine deutlich sichtbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild von Stettfeld haben.

## III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Aue – Brühl“ im „Regelverfahren“ durchgeführt. So wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig und, nach einer redaktionellen Modifizierung der Festsetzungen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB nochmals angehört.

Im Zuge dieser Verfahrensschritte wurden durch die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** redaktionelle Hinweise gegeben, denen die Gemeinde Ubstadt-Weiher entsprechen konnte.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe kam nach einer Prüfung des Änderungs-Entwurfes zu der Auffassung, dass die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen maßvoll sei und damit auch aus der Sicht des Umwelt- und Naturschutzes keine Bedenken gegen die Änderung des Planwerkes in der vorliegenden Form bestehen.

Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – Sachgebiet Wasserrecht – wies in seiner Stellungnahme zu Recht darauf hin, dass das vorhandene Gewerbegebiet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. Bauliche Anlagen sind in einer diesbezüglich hieraufhin angepassten Bauweise zu errichten bzw. zu erweitern.

Der Gemeinderat hat den Sachverhalt zur Kenntnis genommen und darum gebeten, diesen in die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Die **Öffentlichkeit** hatte im Juni 2021 erstmals und dann im Zuge der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 die Möglichkeit, zu den vorgesehenen Änderungen des Planwerkes Stellung zu beziehen.



Der Umstand, dass im Zuge dieser Verfahrensschritte bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher keine Stellungnahmen eingingen, lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Notwendigkeit, und damit auch der Umfang, der Planänderung von der Bevölkerung vollumfänglich mitgetragen werden konnte.

#### **IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen konnten aufgrund der Zielsetzung der Bebauungsplan-Fortschreibung keine anderen Planvarianten entwickelt werden.

Mit der geringfügigen Änderung der überbaubaren Fläche ging die Gemeinde Ubstadt-Weiher auf bereits vorhandene städtebauliche Strukturen ein. Die Festsetzung der zukünftig nicht zu überschreitenden Gebäudehöhen erfolgte im Spannungsfeld zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes einerseits und den betrieblichen Erfordernissen heutiger Zeit andererseits. Auch diesbezüglich kann somit die Feststellung getroffen werden, dass aus diesem Abwägungsprozess heraus keine wesentlich anderen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen getroffen werden konnten.

Aufgestellt : Sinsheim, 06.02.2022 – GI/Ru

Tony Löffler, Bürgermeister

**STERNEMANN  
UND GLUP**   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 • 74899 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 34 • FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt 