

Einfacher Bebauungsplan „Schönig I“

in Stettfeld



Begründung

Fassung der Bekanntmachung
27.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	2
1 Anlass der Planung.....	3
2 Geltungsbereich	5
3 Derzeitiges Planungsrecht und Auswahl des Bebauungsplanverfahrens	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	6
6 Übergeordnete Planungen.....	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
7.1 Natura 2000-Gebiete.....	7
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope.....	7
7.3 Gewässer-/Grundwasserschutz	8
7.3.1 Offene Gewässer	8
7.3.2 Wasserschutzgebiete	8
7.4 Hochwasserschutz.....	8
7.5 Denkmalschutz	8
7.6 Altlasten	8
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	8
9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
9.1 Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	10
10.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden.....	10
10.2 Zahl der Stellplätze	11

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1535)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Der seit Anfang der 1970er Jahre zur Gemeinde Ubstadt-Weiher gehörige Ortsteil Stettfeld ist in den letzten Jahrzehnten durch die Ausweisung neuer Baugebiete, angrenzend an den alten Ortskern, sukzessive gewachsen. Grundlage für die Siedlungsentwicklung waren in den 1950er Jahre dabei vornehmlich sog. Baufluchtenpläne, mit denen in unterschiedlicher Tiefe die Zulässigkeit einer Bebauung geregelt wurde. Auch für die Fläche nördlich des Ortskerns von Stettfeld wurde ein solcher Baufluchtenplan mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Schöning“ aufgestellt. In ihm sind lediglich das geplante Straßennetz sowie die Abstände der zukünftigen Bebauung von der Straße geregelt.

Da Baufluchtenpläne i. A. vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG, heute Baugesetzbuch BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt wurden, haben sie eine mit einem Bebauungsplan vergleichbare städtebauliche Steuerungswirkung nur im Fall einer sog. Überleitung, bei der die Pläne mit zusätzlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO versehen werden. Im Falle des „Bebauungsplanes Schöning“ ist dies jedoch nicht erfolgt, so dass dieser Plan – trotz seines Namens – keine rechtsgültige Wirkung mehr entfaltet.

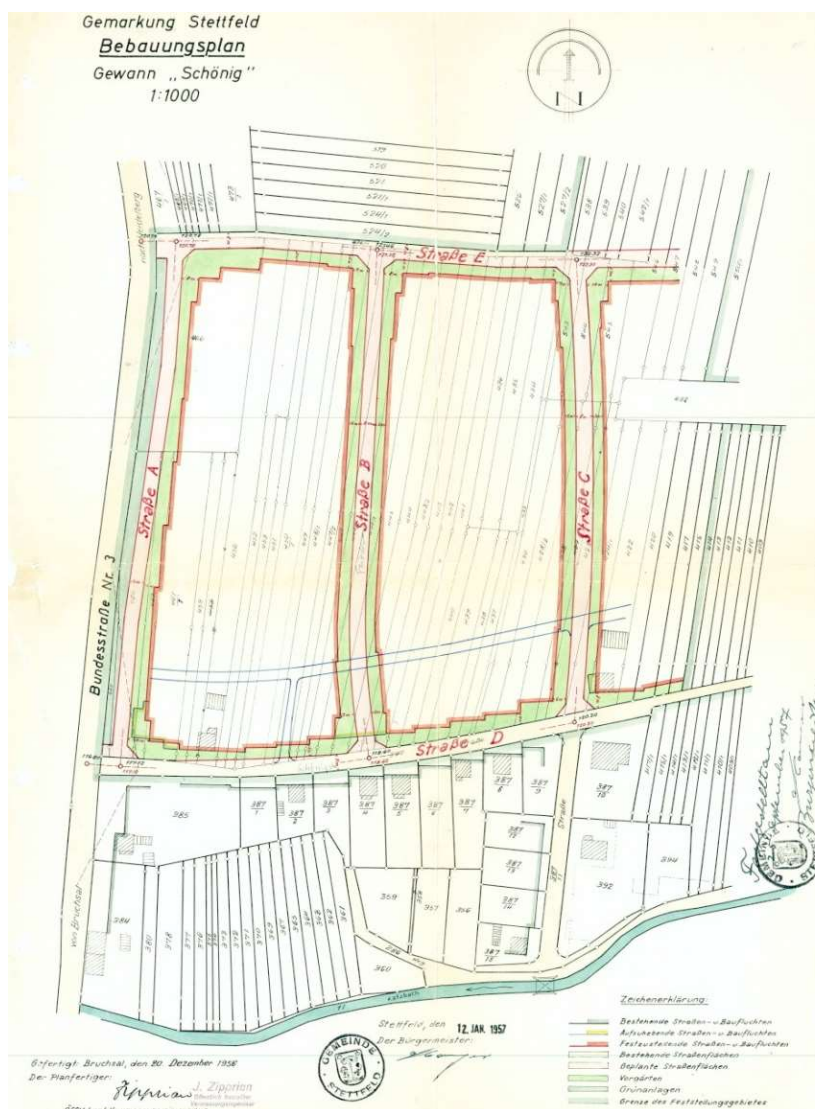


Bild 1: Baufluchtenplan „Bebauungsplan Schöning“, 1957

Hiervon ungeachtet sind die Flächen ab Anfang der 1960er Jahre im Sinne dieses Baufluchtenplanes parzelliert und bebaut worden. Entstanden ist hierbei eine für die Zeit typische Siedlungsbebauung auf relativ schmalen, jedoch langgestreckten Grundstücken. Zur Straße entstanden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit steilen Satteldächern, dahinter Nebengebäuden bzw. Garagen sowie Gärten, die maßgeblich auch der Eigenversorgung dienen sollten.

Heute sind die im Zuge der Planung entstandenen Flächen nahezu vollständig überbaut, die ursprünglich angedachte Bebauungsstruktur ist dabei noch gut ablesbar.

Durch gewandelte Wohnansprüche wurden auf einzelnen Grundstücken jedoch auch schon bauliche Veränderungen vorgenommen. Häufige Gründe für diese Veränderungen sind:

- Die Überalterung der bestehenden Bausubstanz lässt eine Sanierung nicht mehr lohnend erscheinen, so dass nach Abriss ein Neubau realisiert wird.
- Die großzügig geschnittenen Grundstücke weisen einen aus heutiger Sicht übermäßig hohen Gartenanteil auf, der jedoch nur noch selten als Nutzgarten angelegt wird.
- Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die gleichzeitige Forderung nach Schonung von Freiflächen erfordert eine höhere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen.

Grundsätzlich besitzen die Erweiterungen der 1950er und 60er Jahre nicht nur in Stettfeld, sondern auch in anderen Ortsteilen, ein vergleichsweise hohes Nachverdichtungspotenzial. Es ist städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung zu prüfen und auf konkrete Anfrage zeitnah zu reagieren.

Im Gebiet Schöning liegen der Gemeinde aktuell drei Anfragen für bauliche Veränderungen vor: Auf dem Flurstück 4523 wurde das bestehende Wohngebäude bereits durch ein Doppelhaus und ein Einzelhaus im rückwärtigen Bereich ersetzt. Auf den Flurstücken 4529 und 4537 sollen ebenfalls Nachverdichtungen durchgeführt werden, bei denen der rückwärtige Grundstücksteil einer Wohnnutzung zugeführt wird. Seitens der Baurechtsbehörde wurde klargestellt, dass weder die bereits erfolgte Nachverdichtung in der ausgeführten Form noch die geplanten baulichen Maßnahmen auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage genehmigungsfähig wären. Aus diesem Grund ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Dessen Geltungsbereich wird bewusst auf die genannten Grundstücke beschränkt, um hier möglichst schnell Planungsrecht zu erhalten. Eine komplette Überplanung des Quartiers hätte dagegen einen (zeit-)intensiven Abstimmungsprozess mit den Eigentümern erfordert und wurde daher vorerst zurückgestellt. Sollte es in Zukunft jedoch zu weiteren konkreten Anfragen für Nachverdichtungen kommen, ist eine komplette Überplanung des Quartiers in Abstimmung mit den Eigentümern nicht ausgeschlossen.

Weiterhin soll sich die Überplanung auf wesentliche städtebauliche Kennwerte beschränken. Aus diesem Grund erfolgt die Überplanung mit einem Einfachen Bebauungsplan, so dass Vorhaben auch zukünftig in Teilen nach Innenbereichskriterien zu bewerten sind.

2 Geltungsbereich

Das zweigeteilte Plangebiet befindet sich im nördlichen Erweiterungsgebiet von Stettfeld und umfasst die an der Kreuzstraße bzw. der Friedenstraße gelegenen Flurstücke 4523, 4529 und 4537. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,21 ha.

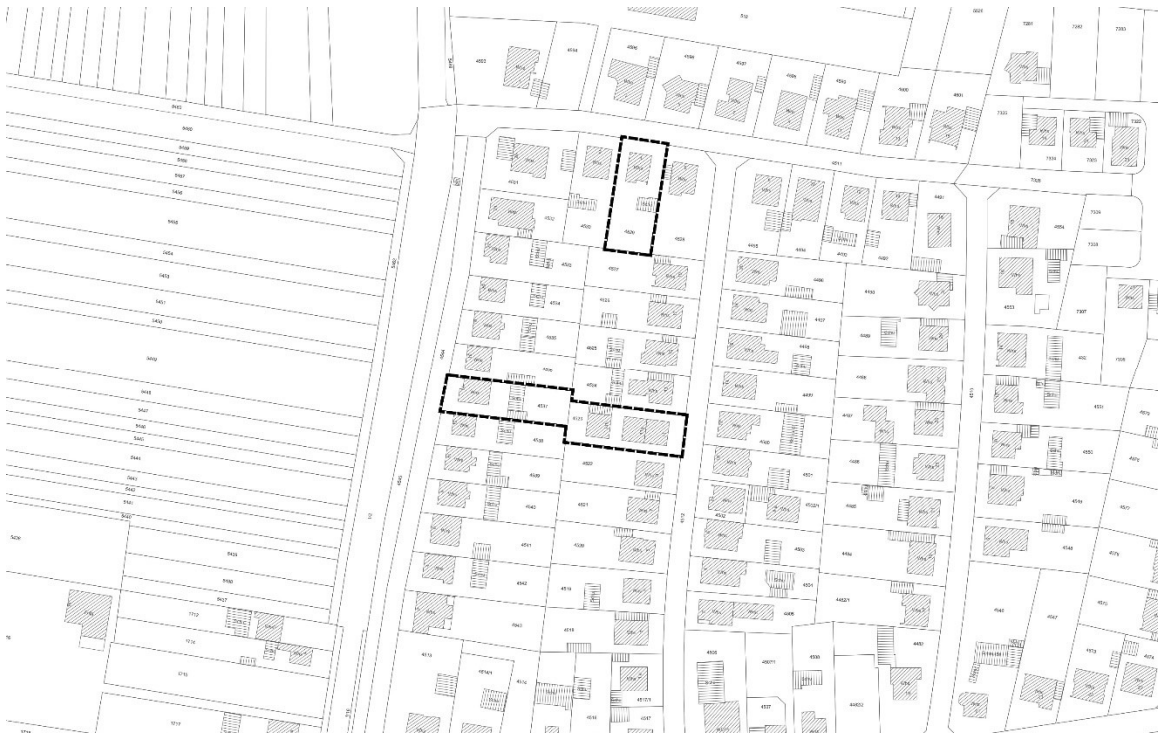


Bild 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

3 Derzeitiges Planungsrecht und Auswahl des Bebauungsplanverfahrens

Da der Baufluchtenplan bislang nicht in einen Bebauungsplan übergeleitet wurde, ist das gesamte Quartier planungsrechtlich derzeit als nicht-überplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Auf dieser Grundlage können Vorhaben genehmigt werden, die sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Mit der Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden nur für die gewünschte Nachverdichtung maßgebliche Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sind Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB zu genehmigen.

Der Einfache Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich ausschließlich um Flächen, auf denen Vorhaben bereits zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB genehmigt werden können (s. o.).
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Stettfeld innerhalb des Baugebietes „Schönig“. Alle Grundstücke im Quartier sind bereits überbaut, in weiten Teilen besteht hierbei noch die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden entlang der Erschließungsstraße und Nebengebäuden mit Gärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. In einzelnen Fällen, so auch auf Flurstück 4523 innerhalb des Geltungsbereiches, wurde die Bausubstanz inzwischen erneuert.

Da die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke überwiegend als Grünfläche ausgebildet sind und die Grundstücke gleichmäßig angrenzen, hat sich hierdurch eine durchgehende Grünzone gebildet. Diese weist neben Ziergärten auch einen Bestand an größeren Bäumen auf.

Das Gelände besitzt keine ausgeprägte Topografie und befindet sich ca. 120 m über NN.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarze Balkenlinien)

5 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Vor dem Hintergrund der gesetzlich geforderten Innenentwicklung soll eine Nachverdichtung der teilweise großzügig bemessenen Grundstücke ermöglicht werden.
- Gleichzeitig werden jedoch Gebäude in ihrer Kubatur auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Insbesondere große Mehrfamilienhäuser werden dabei in der bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur kritisch gesehen.
- Die bestehende Bebauung mit ihrer klaren baulichen Fassung der Straßenräume soll auch in Zukunft gesichert werden.

- Insbesondere in dicht bebauten Siedlungsbereichen stellt die Bereitstellung von Parkraum ein erhebliches Problem dar. Stellplätze werden nicht auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Fahrzeuge werden in den öffentlichen Straßenraum verlagert, wo sie zu einer optischen Beeinträchtigung führen. Daher soll in Zukunft ausreichend Parkraum auf privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

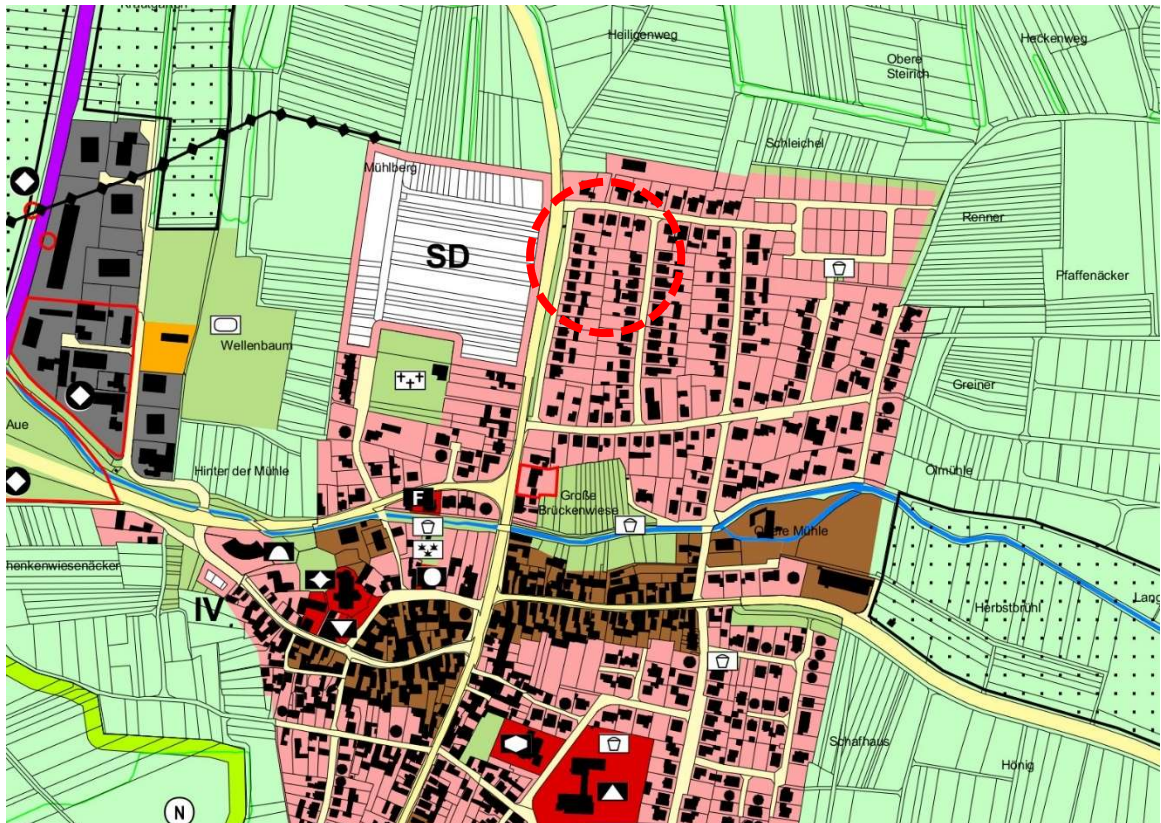


Bild 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Stettfeld, mit Bereich des Plangebietes (rote Balkenlinie)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches von der Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebietes sowie gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches von der Planung tangiert.

7.3 Gewässer-/Grundwasserschutz

7.3.1 Offene Gewässer

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches von der Planung tangiert.

7.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Wasserschutzgebieten.

7.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) wie auch eines Extrem-Hochwassers (HQ_{Extrem}).

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen, sind unverzüglich die zuständigen Behörden zu unterrichten.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Stettfeld und ist nahezu vollständig mit Wohn- oder Nebengebäuden überbaut. Weitere Nachverdichtungen können bereits auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden.

Mit Umsetzung der Planung wird der städtebauliche Rahmen für Nachverdichtungen auf den betroffenen Grundstücken geregelt. Somit wird die zusätzliche Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht, gleichzeitig wird eine unmaßstäbliche Überbauung der Grundstücke verhindert. Das Schutzgut Mensch ist nicht negativ betroffen.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke 4529 und 4537 bestehen Grünstrukturen auf Gartenflächen, die – zusammen mit den angrenzenden Grundstücken – als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen fungieren. Auf dem Flurstück 4523 wurde dieser rückwärtige Grundstücksteil bereits zu großen Teilen überbaut.

Durch den Bebauungsplan wird ein angemessener Grünflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet. Gleichzeitig wird eine zukünftige Überbauung der Gartenzone mit Hauptgebäuden verhindert. Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Auf eine explizite Untersuchung wurde jedoch verzichtet, da gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage hinsichtlich des Überbauungsgrades von keiner relevanten Veränderung auszugehen ist. Eine relevante Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Durch ihren Zuschnitt und ihre Nutzung weisen die Grundstücke im Plangebiet bereits einen relativ hohen Versiegelungsgrad, insbesondere durch versiegelte Freiflächen auf. Eine weitergehende Bebauung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt teilweise zulässig. Mit Umsetzung der Planung wird der Überbauungsgrad definiert. Gegenüber dem Bestand ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer relevanten Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Das Schutzgut Boden ist somit nicht weitergehend betroffen.

Die vorherrschenden lehmigen Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf und leisten somit einen begrenzten Beitrag zur Grundwasserneubildung. Durch den bereits zulässigen erheblichen Versiegelungsgrad wird diese Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch Umsetzung der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad definiert und ein Mindestmaß an unbebauten Freiflächen gewährleistet. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher befindet sich im Übergangsbereich des Oberrheingrabens zum Kraichgau und weist i. A. warme Sommer und mäßig kalte Winter auf. Durch die überwiegend geringen bis mittleren Windgeschwindigkeiten ist die Durchlüftung mäßig. Der bestehende Versiegelungsgrad wirkt sich zusätzlich belastend auf das Lokalklima auf. Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die zulässigen Nachverdichtungen haben keinen Einfluss auf das Landschaftsbild wie auch auf das Ortsbild. Die bestehende Bauungsstruktur wird weitestgehend übernommen und weiterentwickelt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes Landschaft liegt nicht vor.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der zusätzlicher Wohnraum innerhalb bereits bebauter Gebiete ermöglicht, jedoch auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Durch dieses zusätzliche Angebot wird der Druck zu Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zur Linderung der hohen Nachfrage nach Wohnraum begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche liegen nicht vor.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage der bestehenden Rechtsgrundlage bereits zulässig.

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Quartier zwischen Schönigstraße und Kreuzstraße weist zu weiten Teilen eine homogene Bauungsstruktur auf - mit einem zur jeweiligen Erschließungsstraße orientierten Wohngebäude und Nebengebäuden sowie einer anschließenden Gartenfläche im rückwärtigen Bereich. Die Grundstücke sind mit ca. 13 bis 15 m Breite schmal geschnitten, weisen jedoch eine Tiefe von teilweise über 40 m auf. Auf wenigen Grundstücken wurde die typische Nutzungsaufteilung der Grundstücke bereits aufgegeben und weitergehende bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Die Grundstücke sind überwiegend nur mit einem Hauptgebäude überbaut, die bestehende Grundflächenzahl variiert daher zwischen 0,2 und 0,35. Hinzu kommen jedoch erhebliche versiegelte Flächen durch Nebenanlagen und Freiflächen, so dass der gesamte Versiegelungsgrad auf den Grundstücken je nach Grundstücksgröße zwischen 50 bis 80 % beträgt, in Einzelfällen auch darüber.

Die vorliegende Planung verfolgt die Zielsetzung, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die bestehenden Nebenanlagen durch eine zusätzliche Wohnbebauung zu ersetzen. Dies bedingt eine Erhöhung der Grundflächenzahl, wobei ein Wert von 0,4 als ausreichend und maßvoll eingestuft wird. Eine weitergehende Versiegelung mit Freifläche, Zufahrten kann bis zu einer GRZ 0,8 umgesetzt werden. Damit ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich, gleichzeitig ist ein Mindestanteil von Versiegelungen freizuhalten und steht somit als Grünfläche zur Verfügung.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine straßenzugewandte Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Entsprechend dieser bestehenden Bebauungsstruktur wird die Zahl der Vollgeschosse im vorderen Grundstücksteil auf zwei begrenzt. Im rückwärtigen Bereich werden untergeordnete Gebäude bevorzugt, so dass hier lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist.

Zur weitergehenden Begrenzung der Kubatur werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Entsprechend der Zahl der Vollgeschosse wird auch hierbei abgestaffelt. Im vorderen Grundstücksteil sind Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 7,50 m zulässig, womit zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Kniestock möglich sind. Die Gebäudehöhe für Sattel- und Walmdächer wird dabei auf 12,0 m begrenzt, so dass keine übermäßig hohen Baukörper entstehen können. Für Gebäude mit Pult- oder Flachdach wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m als ausreichend erachtet. Für die rückwärtige Bebauung wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe - unabhängig von der Dachform - von 8,50 m festgesetzt. Somit kann das zulässige Vollgeschoss mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach oder einem ausgebauten stärker geneigten Dach kombiniert werden.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entlang der Erschließungsstraßen Baulinien festgesetzt, an die zwingend anzubauen ist. Dies dient zur Sicherung der bestehenden homogenen Baufluchten im gesamten Quartier.

Im rückwärtigen Bereich wird das Baufenster durch eine Baugrenze definiert. Somit ist gewährleistet, dass im hintersten Bereich der Grundstücke kein Hauptgebäude mehr entstehen können.

10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

Die bestehende Bebauung entlang der Erschließungsstraßen im Quartier weist überwiegend traufständige Satteldächer mit deutlicher Neigung auf. Vereinzelt sind auch Walmdächer anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Neubau mit Flachdach errichtet. Da davon auszugehen ist, dass es in Zukunft – neben der Sanierung von Bestandsgebäuden – auch zu weiteren Ersatzneubauten kommt, sollen bewusst breitere gestalterische Möglichkeiten eingeräumt werden, so dass sich die sukzessive Erneuerung auch im Erscheinungsbild der Gebäude widerspiegeln kann. Aus diesem Grund sind neben Sattel- und Walmdächer auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Für die rückwärtigen Bereiche werden ebenfalls keine strengen gestalterische Vorgaben gemacht. Auch hier sind somit Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer zulässig. Diese Gebäude werden von den öffentlichen Straßen optisch kaum wahrgenommen werden.

10.2 Zahl der Stellplätze

Gemäß § 37 LBO ist je Wohnung ein geeigneter Stellplatz auszuweisen. Insbesondere im ländlichen Raum sowie in den Randbereichen von Ballungszentren ist jedoch eine hohe Pkw-Dichte festzustellen, die in zunehmenden Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hiervon betroffen sind insbesondere die Ortslagen, die auf den Kfz- Verkehr nur bedingt ausgerichtet sind.

Zwar ist der relative Pkw-Bestand in Ubstadt-Weiher je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren nicht mehr erheblich gestiegen, durch ein stetiges Anwachsen der Bevölkerung in der Gemeinde hat die absolute Zahl der Kraftfahrzeuge dennoch erheblich zugenommen. Hinzu kommen verstärkte Pendlerbewegungen mit entsprechenden Verkehrsbewegungen.

Aus den genannten Gründen wird die Stellplatzforderung der Landesbauordnung als nicht ausreichend angesehen. Gemäß § 74 Abs. 2 LBO besteht für Gemeinden jedoch die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze je Wohnung vorzuschreiben. Mit der vorliegenden Planung werden je Wohnung zwei Stellplätze vorgegeben.