



## Begründung

zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“, 1. Änderung,  
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Stettfeld

### I. Bestehendes Planungsrecht

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat aufgrund des bestehenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Stettfeld am 16.10.2012 den Aufstellungs-Beschluss für die 2. Erweiterung des Baugebietes „Aue, Brühl, Krautgärten“ gefasst.

Nach Durchführung des Verfahrens wurde der Bebauungsplan am 21.10.2014 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und konnte mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.06.2015 in Kraft treten.

Parallel hierzu wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher fortgeschrieben.

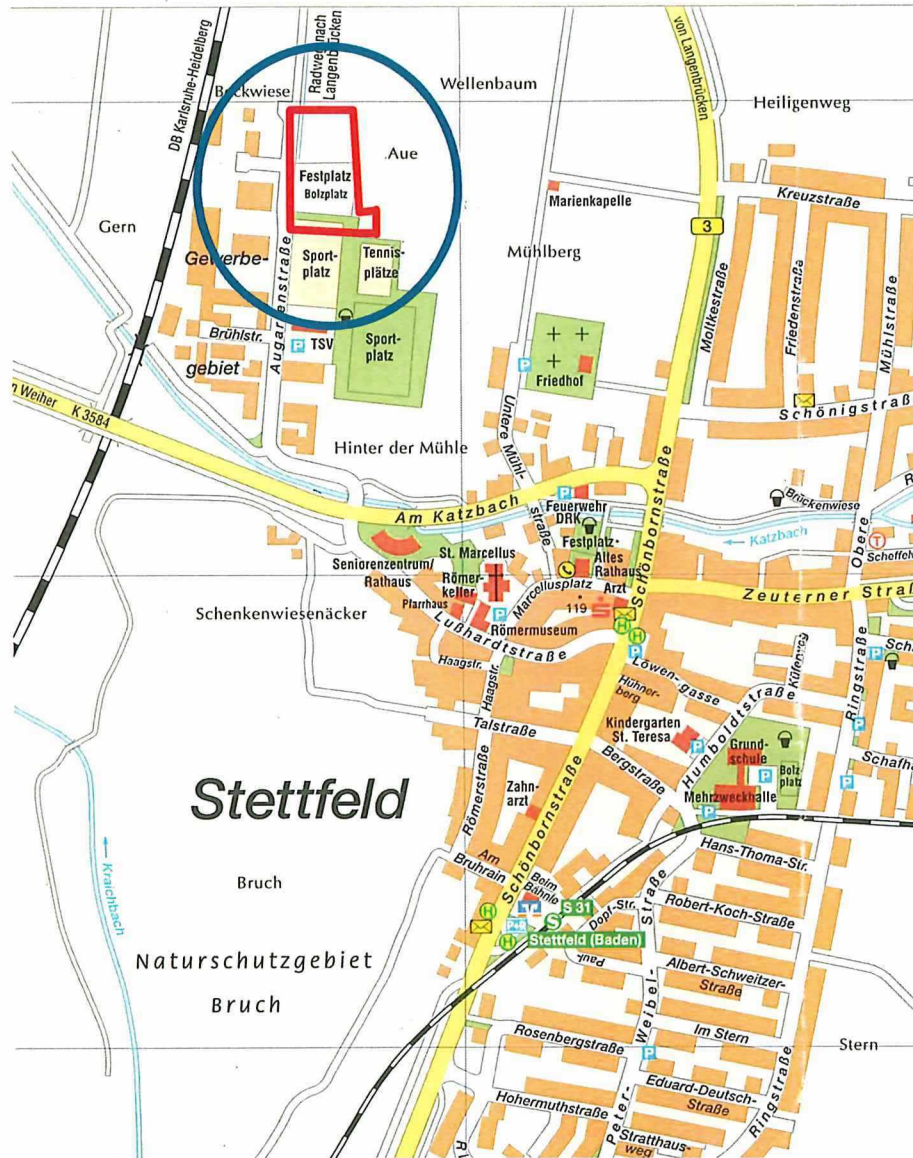
Die neu geschaffene gewerbliche Baufläche wurde zwischenzeitlich erschlossen und befindet sich im Eigentum eines ortsansässigen Holzhandels.

### II. Lage des Plangebietes

Das Gewerbegebiet „Aue, Brühl, Krautgärten“ liegt am nord-westlichen Ortsrand von Stettfeld.

Die Flächen des im Jahr 2014 erweiterten Geltungsbereiches liegen östlich der „Augartenstraße“, in nördlicher Verlängerung des Sportplatzes.

Die überplante Fläche wird im Osten durch die Vegetationsstruktur entlang des „Wellenbaumgraben“, im Westen durch den „Bockwiesengraben“ sowie im Norden durch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen begrenzt.



Auszug aus dem Ortsplan von Stettfeld

### III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung

Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ ist die planungsrechtliche Ausweisung einer Fläche für die Löschwasserversorgung.

Des Weiteren sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die überbaubare Fläche erweitert und damit dem bestehenden Betrieb, über den bisherigen Planungsstand hinausgehende bauliche Entwicklungs-Möglichkeiten gewährt werden.

Eine weitere Notwendigkeit, den Bebauungsplan fortzuschreiben liegt in dem vorgesehenen Ersatz für eine Ausgleichs-Maßnahme, die auf einer externen Fläche außerhalb des Plangebietes vorgesehen war und nicht umgesetzt werden kann.

#### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes grundsätzlich nicht berührt. Dieses gilt sowohl für die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen, als auch für die Ausweisung einer zum Zweck des Brandschutzes erforderlichen „Fläche für Versorgungsanlagen“.

Dennoch wird, aufgrund der Einbeziehung einer bisher dem Außenbereich zuzurechnenden Teilfläche, die Fortschreibung des Bebauungsplanes im „Regelverfahren“ durchgeführt. Hierbei werden der auszuarbeitende Umweltbericht bzw. die artenschutzrechtliche Untersuchung ausschließlich die Tekturpunkte der Planänderung bzw. -erweiterung zum Inhalt haben.

Der Bebauungsplan kann, aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 225 m<sup>2</sup>, als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (BGBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf den zeichnerischen Teil des Planwerkes. Die „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ behalten in der seit dem 25.06.2015 rechtskräftigen Fassung ihre Gültigkeit.

#### **V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

##### **1. Erweiterung der überbaubaren Fläche**

Die Planung sieht vor, die Ausweisung der überbaubaren Fläche, welche bisher einen Abstand von  $\geq 4,50$  m zu den bachbegleitenden Pflegewegen vorsah, nunmehr unmittelbar bis an die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiche heranzuführen.

Damit soll dem/den hier ansässigen Gewerbebetrieb/en die Möglichkeit eingeräumt werden, die in Anspruch genommenen Flächen baulich intensiver zu nutzen und die Betriebsabläufe zu optimieren.

Die geänderte Ausweisung der überbaubaren Fläche hat keinerlei Auswirkungen auf das rechtskräftig ausgewiesene zulässige Maß der baulichen Nutzung. Als festgesetzte einzuhaltende Grundflächenzahl gilt weiterhin die Obergrenze der BauNVO mit einem Wert von 0,8.



Die den „Bockwiesengraben“ sowie den „Wellenbaumgraben“ flankierenden Pflegewege sind wasserdurchlässig mit einem befahrbaren Schotterrasen ausgebaut. Aufgrund der Breite dieser öffentlichen Wege ist sichergestellt, dass eine Bebauung nach wie vor einen ausreichend großen Abstand zu den gemäß § 32 NatSchG geschützten Feldgehölzen entlang der bestehenden Gräben einhält.

Die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Fläche berücksichtigt die in der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes zugunsten der Gemeinde Ubstadt-Weiher zu Pflegezwecken ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte.

Darüber hinaus trägt der Planentwurf dem Grundsatz einer freizuhaltenden Rangierfläche im nördlichen Zufahrtsbereich des gewerblich genutzten Grundstückes Rechnung.

## **2. Erweiterung des Geltungsbereiches und Aufnahme einer Fläche für Versorgungsanlagen zum Zweck der Löschwasserversorgung**

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung der/des Gewerbebetriebe/s im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ ist die Ausweisung eines Standortes für die Errichtung eines Löschwassertanks zwingend erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationszüge und aller sonstigen zu beachtenden Belange, soll dieser nunmehr im Bereich des „Wellenbaumgraben“ auf einer Fläche von ca. 10,00 m x 14,00 m erstellt werden.

Zu diesem Zweck wird der rechtskräftige Bebauungsplan im Süd-Osten des Geltungsbereiches um eine Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> erweitert. Diese Fläche ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen und unterliegt damit den Vorgaben des § 35 BauGB.

Von der Planung nicht betroffen werden der weitestgehend trocken gefallene „Wellenbaumgraben“, einschließlich seiner Böschungen.

Die der Löschwasserversorgung zukünftig vorbehaltene Fläche wird zweckgebunden als „Fläche für Versorgungsanlagen – Löschwassertank“ ausgewiesen.

Alle weiteren, im Vorfeld dieses Verfahrens alternativ untersuchten Standorte für die Unterbringung eines Löschwassertanks schieden aufgrund der zu großen Nähe zu den zwischenzeitlich bestehenden Gebäuden aus.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Bei allen Überlegungen zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um einen sicheren und praktikablen Standort zur Errichtung eines Löschwassertanks waren die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von großer Bedeutung. Die Fläche liegt außerhalb der unter Schutz stehenden bachbegleitenden Vegetationszonen. Sie stellt, gegenüber der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes, auch keine Reduzierung der festgesetzten „Pflanzgebotsfläche“ dar.

Die neu überplante Fläche weist keine schützenswerten Vegetationsbestände auf.

Im Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der „Wellenbaumgraben“ verdohlt. Ein Gewässerbett mit Uferböschung ist hier somit nicht vorhanden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2014 kam die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, unter Berücksichtigung aller internen und extern vorgesehenen Ausgleichs-Maßnahmen, zu einem Kompensationsüberschuss von 3.159 Wertpunkten. Nachdem nunmehr die externe Kompensations-Maßnahme „M4“ (ca. 68.000 WP) nicht umgesetzt werden kann, wurden vom Vorhabenträger aus einer genehmigten Ökokonto-Maßnahme aus dem Schwarzwald Baar-Kreis 70.000 Ökopunkte erworben. Es handelt sich um die Maßnahme „Lebensraum und Brutrevier für den Kiebitz“ durch welches damit die nicht zu realisierende Ausgleichs-Maßnahme „M4“, aber auch das sich aus der Umplanung ergebende Ökopunktedefizit (4.281 Ökopunkte) kompensiert werden kann.

Im Hinblick auf die geringfügige Erweiterung des Plangebietes sowie die geplante Vergrößerung der überbaubaren Flächen hat die Gemeinde Ubstadt-Weiher durch das Büro Bioplan, Heidelberg, einen Umweltbericht und Grünordnungsplan erarbeiten lassen. Dieser beschreibt und bewertet aufgrund dieser Maßnahme die zu erwartenden, unvermeidbaren zusätzlichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter.

Betrachtet werden hierbei auch die Belange des Artenschutzes. Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung des saisonalen Verbotes für Gehölzfällungen (in der Zeit vom 01.03.2020 bis 30.09.2020) sichergestellt wird, dass aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten werden.

## **VII. Belange des Hochwasserschutzes**

Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde nochmals darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in einem Hochwasser-Risikogebiet liegt. Bei einem extremen Hochwasserereignis ist mit Überflutungstiefen von bis zu 0,30 m zu rechnen.

Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sind bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist damit verboten.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.12.2018/02.10.2020 – 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

