

## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Herbstbrühl III“ im Ortsteil Stettfeld sowie 15. Änderung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Herbstbrühl III“ im OT Stettfeld sowie zur 15. Änderung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Vorentwürfe für die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 5658, Gemarkung Stettfeld. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt:



#### Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und störende Nutzungen auszuschließen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Herbstbrühl III“ im OT Stettfeld sowie zur 15. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Begründung ist in der Zeit vom

**27.06.2024 bis einschließlich 02.08.2024** auf der Homepage der Gemeinde Ubstadt-Weiher unter <https://www.ubstadt-weiher.de/rathaus-service/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen> abrufbar. Parallel werden diese Unterlagen beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher im genannten Zeitraum in Papierform öffentlich ausgelegt.

Während des Veröffentlichungszeitraums können Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht werden. Diese sollten vorzugsweise elektronisch per E-Mail an [gemeinde@ubstadt-weiher.de](mailto:gemeinde@ubstadt-weiher.de) übermittelt werden. Alternativ können Sie auch schriftlich an das Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher oder zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Sofern personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Ubstadt-Weiher, den 27.06.2024



Tony Löffler, Bürgermeister



GEE	GH 10,0 m
0,3	0,5
SD, PD max. 10-25°	a

GEE	GH 6,50 m
0,3	0,5
SD, PD max. 10-25°	a

### Planzeichen

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

**GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)

**GH** Maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise

Baugrenzen

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

Flächenhaftes Pflanzgebote

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**SD, PD** Dachform Satteldach, Pultdach

**10-25°** Zulässige Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

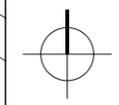
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise

Gemeinde Ubstadt-Weiher

## Bebauungsplan "Herbstbrühl III"

### Zeichnerischer Teil

Vorentwurf | 03.05.2024  
1:750





## **Bebauungsplan „Herbstbrühl III“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Vorentwurf | 03.05.2024

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Herbstbrühl III“ liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

#### **1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

**(§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,3. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,90 zulässig.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

**(§ 20 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine Geschossflächenzahl von 0,5.

#### **1.2.3 Gebäudehöhe**

Zulässig sind gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil Gebäude mit einer maximalen Höhe von 10,0 m bzw. 6,50 m.

### **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Eine Grenzbebauung oder eine Unterschreitung von Abstandsflächen kann zugelassen werden.

### **1.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie die übermäßige Rodung von Gehölzen unzulässig.

### **1.5 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, gebietsheimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Herbstbrühl III“ liegt zugrunde:

- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben - insbesondere in Form von reinen oder nahezu reinen Primär- und Sekundärfarben - sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen und Photovoltaik-Anlagen sind unzulässig.

#### **2.1.2 Dächer**

Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 25 Grad.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeindeverwaltung oder einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **3.3 Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Bauarbeiten auszuschließen.

#### **3.4 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### **3.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ubstadt-Weiher, den .....

.....  
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

### **Inkrafttreten**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den .....

.....  
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel



**Bebauungsplan  
„Herbstbrühl III“  
in Stettfeld**

**Begründung  
mit Umweltbericht**

Vorentwurf | 03.05.2024

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	3
1. Anlass der Planung.....	4
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3. Planungsrecht .....	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung .....	5
3.2 Gewählte Verfahrensart .....	5
3.3 Angrenzende Bebauungspläne .....	5
4. Bestand .....	5
5. Städtebauliches Konzept .....	6
6. Übergeordnete Planungen.....	7
6.1 Regionalplan .....	7
6.2 Flächennutzungsplan .....	7
7. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete.....	8
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale.....	8
7.3 Naturschutzgebiete .....	8
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope .....	8
7.5 Gewässer-/Grundwasserschutz .....	8
7.5.1 Offene Gewässer .....	8
7.5.2 Wasserschutzgebiete .....	8
7.6 Hochwasserschutz.....	8
7.6.1 Hochwassergefahrenkarte.....	8
7.6.2 Starkregen .....	8
7.7 Denkmalschutz .....	9
7.8 Altlasten .....	9
7.9 Immissionsschutz .....	9
7.10 Artenschutz.....	9
8. Fachgutachten .....	9
8.1 Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse.....	9
Umweltbericht .....	10
9. Untersuchungsgebiet.....	10
10. Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	10
11. Räumliche Vorgaben .....	11
11.1 Naturräumliche Gegebenheiten .....	11
11.2 Potenzielle natürliche Vegetation .....	11
12. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen .....	11
12.1 Schutzgut Mensch.....	12
12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	12
12.3 Schutzgut Boden .....	13
12.4 Schutzgut Wasser.....	13
12.5 Schutzgut Klima und Luft.....	14
12.6 Schutzgut Landschaft .....	15

12.7	Schutzgut Fläche .....	15
12.8	Kultur- und Sachgüter .....	16
12.9	Sonstige Auswirkungen .....	16
12.10	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante) .....	16
12.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
13.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	16
13.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	17
13.2	Schutzgut Boden .....	18
13.3	Weitere Schutzgüter.....	19
13.4	Zusammenfassung des Kompensationsumfangs.....	19
14.	Maßnahmenkonzeption .....	19
14.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	19
14.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	19
15.	Zusätzliche Angaben .....	19
15.1	Lücken und Defizite der Umweltprüfung .....	19
15.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	19
16.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	20
17.	Planungsrechtliche Festsetzung.....	20
17.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
17.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
17.3	Bauweise.....	20
17.4	Von Bebauung freizuhaltende Fläche.....	21
17.5	Pflanzgebot.....	21
18.	Örtliche Bauvorschriften.....	21
18.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	21

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- 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 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. 2023 S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Veröffentlichung/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

Seit den 1990er Jahren besteht im Gewann „Herbstbrühl“ eine landwirtschaftliche Geräte- und Lagerhalle sowie ein Wirtschaftsgebäude. Beide Gebäude waren zum Zeitpunkt ihrer Errichtung gemäß § 35 BauGB privilegiert und daher im Außenbereich zulässig. Seit einigen Jahren wird die der Halle vorgelagerte Fläche jedoch auch als Lagerfläche sowie Abstellfläche für Fahrzeuge und Baumaschinen genutzt. Dies führt zu bauordnungsrechtlichen Konflikten, da diese Nutzungen als gewerblich einzustufen sind und damit nicht mehr in Einklang stehen mit der o.g. Privilegierung. Seitens der Verwaltung wird dieser Widerspruch anerkannt, die Nutzung real jedoch als vertraglich eingestuft:

- Es handelt sich zwar um gewerbliche Nutzungen, die jedoch mit keinen relevanten Lärmemissionen verbunden sind.
- Die Nutzungen sind seit längerer Zeit etabliert. Die entsprechende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.
- Die Umgebung ist teilweise bereits gewerblich geprägt.
- Die Nutzungen führen zu keinen verkehrlichen Konflikten, da diese mit keinem übermäßigen Verkehrsaufkommen verbunden sind und von Westen wie auch von Süden Zufahrten bestehen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche zu legalisieren.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück 5658, Gemarkung Stettfeld. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.



Bild 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung**

Das Plangebiet ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Damit sind derzeit ausschließlich privilegierte (§ 35 Abs. 1 BauGB) und „begünstigte“ Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) genehmigungsfähig. Die Voraussetzung hierfür ist vorliegend in beiden Fällen nicht gegeben.

#### **3.2 Gewählte Verfahrensart**

Durch die planungsrechtliche Lage im Außenbereich ist der Bebauungsplan im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB aufzustellen. Dies bedeutet, dass zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist. Weiterhin ist eine zweistufige Beteiligung vorzusehen.

#### **3.3 Angrenzende Bebauungspläne**

- Nördlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Rennerweg, 2. Änderung“ von 1992 an. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.
- Nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Schönig-Schleichel, 7. Änderung“ von 1995 an. Festgesetzt ist ein Mischgebiet.
- Südlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Herbstbrühl Stettfeld, 1. Änderung“ von 2013 an. Festgesetzt ist ein Mischgebiet zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes.
- Südwestlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Obere Mühle“ von 1965 an. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Im Zuge der 1. Änderung 1985 wurde der Bereich nördlich des Scheffelweges als Mischgebiet ausgewiesen.

### **4. Bestand**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Stettfeld und ist derzeit mit einem Hallengebäude überbaut. Dieser vorgelagert ist eine eingeschotterte Fläche, welche als Wende- und Rangierflächen, aber auch zur Abstellung von Fahrzeugen, Baumaschinen und Material genutzt wird.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Stettfelder Mühle, welche funktional mit dem Plangebiet verbunden ist. Über das Areal verläuft auch eine verkehrliche Erschließung. Eine weitere Zufahrt ist von der Zeuterner Straße im Süden gegeben.

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Mühlkanal an, welcher einen Nebenarm des Katzbaches bildet. Zwischen Bachlauf und Plangebiet besteht ein Wall, welcher mit Bäumen bestanden ist. Ansonsten ist die Topografie im Plangebiet gering ausgeprägt, es befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 116,50 m ü. NN.

Nördlich des Bachlaufes schließt sich eine kleinteilige Wohnbebauung an. In südlicher Nachbarschaft befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Richtung Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet an.



Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bild 3: Blick von Westen auf Hallengebäude



Bild 4: Blick Richtung Westen mit Stettfelder Mühle

## 5. Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Dies bedeutet, dass über die bestehende Halle und das weitere Gebäude keine zusätzlichen Hochbauten geplant sind. Ebenso soll an der eingeschotterten Freifläche keine Veränderung vorgenommen werden. Eine Erneuerung oder Veränderung von baulichen Anlagen soll jedoch im vertraglichen Rahmen möglich sein.

Das Plangebiet ist bereits technisch erschlossen. Auch hier ist keine Veränderung vorgesehen.

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Regionalplanerische Flächenausweisungen oder sonstige Belange stehen der Planung nicht entgegen.

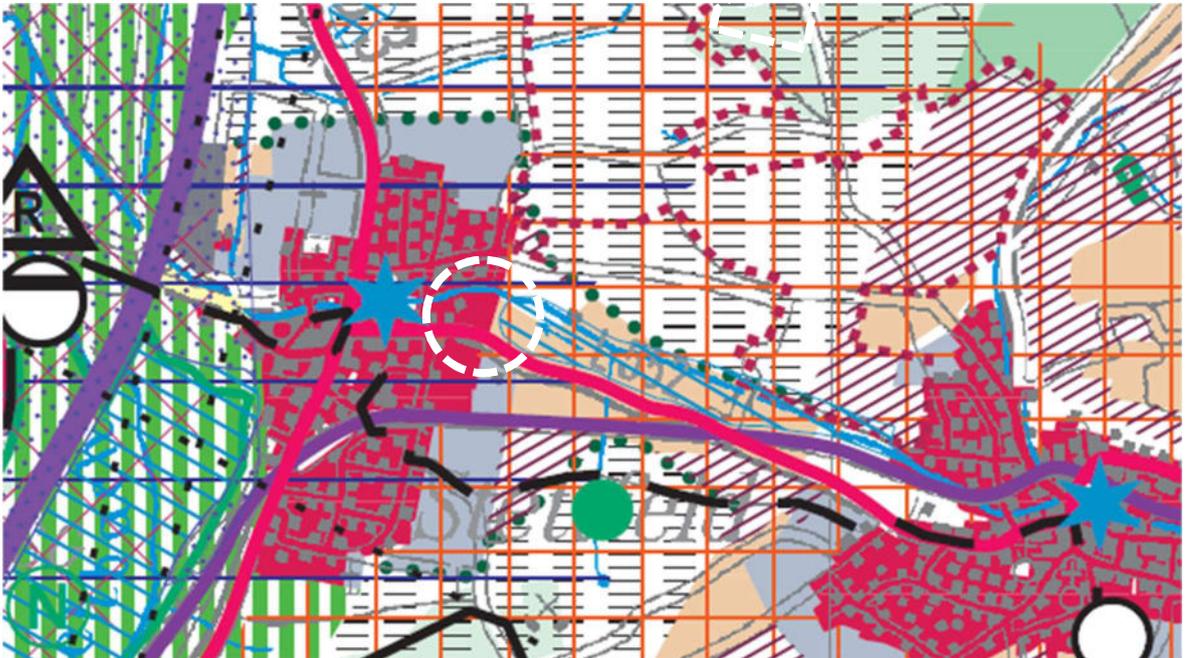


Bild 5: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein - Ausschnitt Stettfeld mit Plangebiet (weiß)

### 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor und entspricht damit nicht der Darstellung des FNP und damit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren fortgeschrieben.



Bild 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Stettfeld

## **7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Natura 2000-Gebiete**

Natura 2000-Gebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

### **7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale**

Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

### **7.3 Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

### **7.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

### **7.5 Gewässer-/Grundwasserschutz**

#### **7.5.1 Offene Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Mühlkanal, welcher vom Katzbach abzweigt und westlich der Stettfelder Mühle wieder in den Katzbach anschließt. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **7.5.2 Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

### **7.6 Hochwasserschutz**

#### **7.6.1 Hochwassergefahrenkarte**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) ist jedoch mit Überschwemmungen bis 0,2 m Wassertiefe zu rechnen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

#### **7.6.2 Starkregen**

Bei Starkregenereignissen handelt es sich um extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge, welche zu einer Überlastung der Kanalisation und zu oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser führen. Durch das nahezu ebene Gelände besteht ein begrenztes Schadensrisiko. Ein vollständiger Schutz gegen Starkregenereignisse ist technisch kaum umsetzbar.

## **7.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

## **7.8 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt. Durch die bestehende bauliche Nutzung können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## **7.9 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich grenzt an Siedlungsbereiche an, die in den entsprechenden Bebauungsplänen als Mischgebiet, jedoch auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Damit kann es durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu Lärmkonflikten kommen. Zur Vermeidung dieser Konflikte wird im Bebauungsplan eine Beschränkung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe - vergleichbar einem Mischgebiet - vorgenommen.

## **7.10 Artenschutz**

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut bzw. wird als Verkehrs- und Abstellfläche genutzt. Relevante Habitatstrukturen ergeben sich somit ausschließlich in den Randbereichen insbesondere entlang des Mühlkanals. Zur Feststellung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde eine gutachterliche Einschätzung eingeholt.

## **8. Fachgutachten**

### **8.1 Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse**

Zur Feststellung einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Habitatpotenzialanalyse beauftragt. Diese wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im November 2023 vorgelegt.

Im Zuge der Analyse wurde das Plangebiet bei geeigneten Witterungsbedingungen begangen. Anhand der Lebensraumausstattung konnten im Vorfeld Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Bäume als Brutquartiere für Vögel sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine begrenzte Eignung für Gebäudebrüter weisen das Hallengebäude sowie der Unterstand auf. Der Nachweis oder Hinweise auf Vogelbruten gelang jedoch nicht. Somit kann eine Betroffenheit für Brutvögel bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ausgeschlossen werden. Sofern relevante bauliche Veränderungen stattfinden, empfiehlt das Gutachten eine nochmalige Überprüfung.

Für Fledermäuse bestehen im Plangebiet keine geeigneten Quartiersstrukturen. Somit ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

Abgelagerte Baumaterialien weisen grundsätzlich eine Eignung für Reptilien auf. Aufgrund der häufigen Bewegungen stehen Vorkommen jedoch entgegen. Auch konnten an Stein- und Erdhaufen mit Bewuchs keine Eidechsen nachgewiesen werden. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung eine Betroffenheit von Eidechsen nicht vorliegt. Sofern relevante bauliche Veränderungen stattfinden, empfiehlt das Gutachten eine nochmalige Überprüfung.

## Umweltbericht

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

## 9. Untersuchungsgebiet



Bild 7: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Untersuchungsgebiet (rot)

## 10. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Legalisierung der bereits bestehenden Nutzung. Eine relevante Ausdehnung der baulichen Möglichkeiten ist nicht vorgesehen. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Für die bestehenden Gebäude werden zwei Baufenster ausgewiesen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt, eine Überschreitung wird bis 0,9 eingeräumt. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 10,0 bzw. 6,50 m nicht überschreiten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Pflanzgebot zur Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Weiterhin ist der Gewässerrandstreifen zum Mühlkanal zu beachten.

## **11. Räumliche Vorgaben**

### **11.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher ist Teil des Kraichgaus, welcher der naturräumlichen Großregion der Neckar- und Tauber-Gäuplatten zugeordnet ist. Beim Kraichgau handelt es sich um ein Hügelland, welches großflächig mit Löß überdeckt ist. Er wird im Norden durch den Sandstein-Odenwald, im Westen durch die Oberrheinniederung und im Süden durch den Schwarzwald begrenzt. Im Osten schließt sich der Naturraum des Strom- und Heuchelberg an.

Es dominieren Muschelkalk- und Keuperschichten, die durch Verwerfungen gegliedert sind. Zentral im Kraichgau überwiegen Sandsteinkeuper, an die sich Gips- und Lettenkeuperschichten anschließen. An den Rändern ist überwiegend Muschelkalk vorherrschend.

Das Hügelland erreicht Höhen von 200 bis 300 m und ist von einem milden Klima mit mäßigen Niederschlägen geprägt. Die Böden sind aufgrund der Lößüberdeckung überwiegend fruchtbar und werden zum Ackerbau genutzt.

### **11.2 Potenzielle natürliche Vegetation**

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Kraichgau aus einem Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung besteht aus einer Bebauung mit einem Hallengebäude sowie einem Unterstand sowie Park- und Lagerflächen.

## **12. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen**

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

## 12.1 Schutzgut Mensch

### Bestand

Ungeachtet seiner planungsrechtlichen Einstufung als Außenbereich und der Lage am Ortsrand wird der Untersuchungsbereich aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Teil des Siedlungszusammenhanges wahrgenommen. Die Flächen des Plangebietes besitzen dabei aufgrund der baulichen Anlagen und eingeschotterten Freiflächen eine gewerbliche Prägung. Eine Erholungsfunktion oder Wegebeziehungen zu angrenzenden Freiräumen bestehen nicht.

Die angrenzenden Bereiche bestehen aus Wohngebäuden mit Privatgärten, dem Gebäude der Stettfelder Mühle sowie einem Lebensmittelmarkt mit vorgelagertem Parkplatz.

Relevante Lärmeinwirkungen, welche die Nutzung im Plangebiet einschränken würden, liegen nicht vor.

### Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Derzeit sind im Plangebiet keine relevanten baulichen Veränderungen vorgesehen. Ggf. kann es jedoch zu Anpassungen an baulichen Anlagen oder zu Ersatzneubauten kommen. Diese sind mit temporären Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld verbunden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die bisher bestehende Bebauung der Flächen im Plangebiet wird im Wesentlichen fortbestehen. Zusätzliche Gebäude sind nur als Ersatz von Bestandsgebäuden möglich. Auch im Umfeld des Plangebietes sind keine Veränderungen zu erwarten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb der Flächen wird in unveränderter Form weitergeführt. Regelmäßig wird es zu Anliefer- oder Abholvorgängen kommen. Die Lärmemissionen werden dabei auf ein verträgliches Maß begrenzt. Auch auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist von keinen Veränderungen auszugehen.

### Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

## 12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand

Das Plangebiet ist derzeit mit einer Halle sowie einem Unterstand bebaut, die dazwischen liegenden Freiflächen sind eingeschottert und dienen als Rangier- und Wendefläche für Lkws sowie als Abstellfläche für Fahrzeuge und Material. Relevante Lebensräume für Tiere und Pflanzen ergeben sich potenziell lediglich in einem Grünstreifen entlang des Mühlkanals. Gemäß einer durchgeführten artenschutzrechtlichen Einschätzung sind diese Grünstrukturen weder für Brutvögel noch für Fledermäuse oder Reptilien von Relevanz.

Nördlich des Mühlkanals dehnen sich die Grünstrukturen noch etwas aus. Weiterhin bestehen Wohnhäuser mit Privatgärten. Diese Flächen können Lebensräume für Brutvögel, aber auch Reptilien darstellen.

### Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die bereits bestehende Bebauung und Nutzung ist von keinen relevanten anlagenbedingten Auswirkungen auszugehen. Bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden sind jedoch nicht auszuschließen. Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich hierdurch jedoch nicht.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Planung wird vorrangig die bereits bestehende Nutzung legalisiert. Eingriffe in Grünstrukturen entlang des Mühlkanals werden unterbunden. Zusätzlich kann durch Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

In an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ergeben sich keine Veränderungen für Tiere und Pflanzen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb der Flächen wird in unveränderter Form weitergeführt. Durch Fahrvorgänge kommt es regelmäßig zu Störungen, die sich jedoch nicht negativ auf Fauna und Flora auswirken werden.

#### **Ergebnis**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

### **12.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um Auengleye aus Löss. Die Böden sind lehmig, weisen in der Regel eine hohe Fruchtbarkeit und werden daher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Untersuchungsbereich sind weite Teile der natürlichen Bodenstrukturen anthropogen überformt. Im Plangebiet ist sogar ein Großteil der Fläche versiegelt oder verdichtet. Lediglich in einem Grünstreifen entlang des Mühlkanals ist von naturnahen Bodenverhältnissen auszugehen.

Auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen besteht ein größerer Anteil unversiegelter Flächen. Jedoch ist auch hier von Bodenveränderungen auszugehen.

#### **Prognose**

Baubedingte Auswirkungen: Da die natürlichen Bodenstrukturen im Plangebiet weitgehend zerstört oder beeinträchtigt sind, werden sich auch bauliche Veränderungen nicht negativ auf das Schutzgut auswirken.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Flächen im Plangebiet sind bereits zu hohem Anteil versiegelt oder verdichtet. Auch in Zukunft ist von keinen relevanten Entsiegelungen auszugehen. Die Beschreibung für das Schutzgut Boden bleibt damit unverändert. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Fahrvorgänge sind auch in Zukunft zu erwarten, sie finden jedoch ausschließlich auf bereits verdichteten Flächen statt.

#### **Ergebnis**

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

### **12.4 Schutzgut Wasser**

#### **Bestand**

Durch den lehmigen Anteil weisen die natürlichen Böden im Untersuchungsbereich eine nur mäßige Wasserdurchlässigkeit auf. Dies bedeutet, dass Niederschlagswasser teilweise versickert, teilweise jedoch auch abfließt. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist daher begrenzt.

Im Untersuchungsbereich sind erhebliche Flächenanteile versiegelt, so dass Niederschlagswasser verstärkt abfließt. Der natürliche Wasserhaushalt ist damit bereits eingeschränkt. Im Plangebiet fließt Niederschlagswasser aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sogar nahezu vollständig ab oder verdunstet vor Ort.

Der Mühlkanal ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft und bildet einen Nebenarm zum Katzbach. Er verläuft direkt nördlich des Plangebietes.

### **Prognose**

Baubedingte Auswirkungen: Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung im Plangebiet werden sich auch bauliche Veränderungen nicht negativ auf den Wasserhaushalt auswirken. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen während der Bauphase kann durch ordnungsgemäße Anwendung von Sicherheitsvorschriften vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Zwar sind bauliche Veränderungen nicht ausgeschlossen, von Entsiegelungen, die eine stärkere Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen könnten, ist jedoch nicht auszugehen. Ebenso ist auf an das Plangebiet angrenzenden Flächen von keinen Veränderungen auszugehen. Der Mühlkanal wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, durch die explizite Ausweisung eines definierten Gewässerrandstreifens wird der Schutz des Gewässers sogar erhöht.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Eine Veränderung der derzeitigen Betriebsabläufe im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Diese finden auf bereits versiegelten Flächen statt.

### **Ergebnis**

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

## **12.5 Schutzgut Klima und Luft**

### **Bestand**

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung ist mit ca. 1.100 Kwh/m<sup>2</sup> im Landesdurchschnitt eher mäßig. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Die versiegelten bzw. verdichteten Flächen im Untersuchungsbereich wirken stark aufheizend. Dagegen besitzen Grünflächen (Privatgärten, Grünflächen entlang des Mühlkanals) eine ausgleichende Wirkung, durch Gehölze wird darüber hinaus ein Beitrag zur Sauerstoffproduktion geleistet.

### **Prognose**

Baubedingte Auswirkungen: Durch mögliche Baumaßnahmen im Plangebiet werden keine Grünflächen beeinflusst. Eine Entfernung von Gehölzen erfolgt nicht. Durch Baumaschinen wird es temporär zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung wird aufgrund unveränderter Nutzung zu keinen relevanten Veränderungen für das Schutzgut führen. Auch bleiben die Auswirkungen in den Bereichen in Angrenzung an das Plangebiet unverändert.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Weiterhin wird es im Plangebiet zu regelmäßigen Fahrzeugbewegungen mit Abgasausstoß kommen. Diese werden jedoch kaum wahrnehmbar sein.

### **Ergebnis**

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

## **12.6 Schutzgut Landschaft**

### **Bestand**

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Stettfeld. Dieser ist geprägt von Wohngebäuden, aber auch von dem bestehenden Lebensmittelmarkt sowie der Halle im Plangebiet. Daran grenzen östlich Freiflächen, Kleingärten sowie der Katzbach mit seinen Gehölzstrukturen an.

Der Untersuchungsbereich befindet sich in einer topografisch gering ausgeprägten Umgebung. Eine relevante Fernwirkung besitzt der Bereich nicht.

### **Prognose**

Baubedingte Auswirkungen: Mögliche Baumaßnahmen sind mit dem Aufstellen von Baumaschinen und der Lagerung von Material verbunden. Relevante Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild ergeben sich hierdurch nicht.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung sind lediglich begrenzte bauliche Veränderungen am Bestand oder Ersatzneubauten in ähnlicher Kubatur zulässig. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird sich hierdurch nicht ergeben.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

### **Ergebnis**

Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

## **12.7 Schutzgut Fläche**

### **Bestand**

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollzog sich in den letzten Jahrzehnten vornehmlich durch die Ausweisung neuer Baugebiete insbesondere für die Errichtung von kleinteiligen Wohngebäuden. Der Siedlungsfläche hat sich hierbei stark ausgedehnt. Die bestehende landwirtschaftliche Halle wurde ursprünglich auf Grundlage einer Privilegierung im Außenbereich errichtet, der Bereich hat sich jedoch sukzessive zu einem Teil des Siedlungskörpers entwickelt.

### **Prognose**

Baubedingte Auswirkungen: Da das Plangebiet bereits vollständig baulich genutzt ist, sind Auswirkungen auf das Schutzgut durch mögliche Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Bestandssituation nachvollzogen. Eine Ausweitung des Siedlungskörpers ergibt sich somit nur planungsrechtlich, nicht jedoch real.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen ergeben sich nicht.

### **Ergebnis**

Das Schutzgut Fläche ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

## **12.8 Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmale oder archäologische Bodendenkmale sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt.

## **12.9 Sonstige Auswirkungen**

### **Abfälle**

Mögliche Baumaßnahmen werden mit Abfällen verbunden sein. Hierbei handelt es sich um Bodenmaterial, Baustoffe, Verpackungen, etc. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitere Abfälle können bei der Nutzung anfallen. Diese sind ebenfalls der Entsorgung oder dem Wertstoffkreislauf zuzuführen.

### **Risiken für Mensch und Umwelt**

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

### **Verwendete Techniken und Stoffe**

Mögliche Baumaßnahmen sind mit üblichen Baumaterialien wie Stahl, Holz, Mauerwerk, etc. verbunden.

## **12.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)**

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die sukzessiv entstandene gewerbliche Nutzung aufgegeben werden müssen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass damit Rückbauten von Gebäuden oder Entsiegelung von Flächen verbunden sind.

## **12.11 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen haben sich sukzessive entwickelt. Da es sich vorrangig um das Abstellen von Fahrzeugen oder die Lagerung von Material handelt, stellen übliche Gewerbegebiete aus wirtschaftlichen Gründen keine reelle Alternative dar. Zudem sind gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde begrenzt.

## **13. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“, „Fläche“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

### 13.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen. Folgende Maßnahmen zur Aufwertung werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Freihaltung des Gewässerrandstreifens
- Anpflanzung einer Hecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO). Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

#### Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.60	Intensivgrünland	6	295 m <sup>2</sup>	1.770 m <sup>2</sup>
33.70	Trittrassen	4	225 m <sup>2</sup>	880 WP
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	1	1.440 m <sup>2</sup>	1.440 WP
60.21	Verkehrsfläche asphaltiert	1	490 m <sup>2</sup>	490 WP
60.23	Verkehrsfläche geschottert	2	4.480 m <sup>2</sup>	8.960 WP
<b>Summe</b>			<b>6.930 m<sup>2</sup></b>	<b>13.540 WP</b>

#### Prognose

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.60	Intensivgrünland	6	360 m <sup>2</sup>	2.160 WP
44.21	Heckenstruktur	10	225 m <sup>2</sup>	2.250 WP
60.10	Baugrundstück versiegelt 6.930 m <sup>2</sup> x 0,30	1	2.080 m <sup>2</sup>	2.080 WP
60.60	Baugrundstück unversiegelt	2	4.265 m <sup>2</sup>	8.530 WP
<b>Summe</b>			<b>6.930 m<sup>2</sup></b>	<b>15.020 WP</b>

#### Ergebnis

Durch Umsetzung der Planung ergibt sich ein Überschuss von 15.020 - 13.540 = 1.480 Wertpunkten. Dies ergibt eine Aufwertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von 1.480 Ökopunkten.

## 13.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch die bestehende großflächige Versiegelung im Plangebiet in nur geringem Umfang betroffen. Natürliche Bodenstrukturen sind nur noch fragmentarisch erhalten.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

In der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Eine Zuordnung zu einer Bodenkundlichen Einheit erfolgt nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die natürlichen Böden der Kartiereinheit e111 „Auengley, untergeordneter Brauner Auenboden-Auengley, häufig kalkhaltig, aus Auenlehm“ zuzuordnen ist. Dieser wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): hoch bis sehr hoch (3,5)

### Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen	1.930 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen	4.480 m <sup>2</sup>	0,5	0,5	0,5	0,5	2.240 BWE
Unversiegelte Flächen, jedoch beeinträchtigt	520 m <sup>2</sup>	1,5	1,5	2	1,67	868 BWE
<b>Summe</b>	<b>6.930 m<sup>2</sup></b>					<b>3.108 BWE</b>

### Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen	2.080 m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen	4.265 m <sup>2</sup>	0,5	0,5	0,5	0,5	2.133 BWE
Unversiegelte Flächen, jedoch beeinträchtigt	585 m <sup>2</sup>	1,5	1,5	2	1,67	977 BWE
<b>Summe</b>	<b>6.930 m<sup>2</sup></b>					<b>3.110 BWE</b>

## **Ergebnis**

Durch Umsetzung der Planung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanzierung

### **13.3 Weitere Schutzgüter**

Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft sind von der Planung in nur geringem Maß betroffen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **13.4 Zusammenfassung des Kompensationsumfangs**

<b>Schutzgut</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
Tiere und Pflanzen	Überschuss 1.480 WP = 1.480 Ökopunkte
Boden	Ausgeglichene Bilanzierung
Wasser	Keine Kompensation erforderlich
Klima und Luft	Keine Kompensation erforderlich
Landschaft	Keine Kompensation erforderlich
<b>Summe</b>	<b>Überschuss 1.480 Ökopunkte</b>

## **14. Maßnahmenkonzeption**

### **14.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf das bestehende Maß begrenzt
- Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf das bestehende Maß begrenzt
- Am östlichen Plangebiet wird als Abgrenzung zum freien Landschaftsraum eine Heckenpflanzung festgesetzt.

### **14.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **15. Zusätzliche Angaben**

### **15.1 Lücken und Defizite der Umweltprüfung**

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

### **15.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der Maßnahmen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

## **16. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

### **17. Planungsrechtliche Festsetzung**

#### **17.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Genehmigung zur Errichtung der bestehenden Halle sowie die Befestigung der vorgelagerten Fläche erfolgte nach Außenbereichskriterien. Inzwischen werden auf dem Grundstück jedoch auch andere, nicht der Landwirtschaft zuzuordnende Tätigkeiten vorgenommen. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der jedoch ausschließlich die bisherigen Tätigkeiten absichern soll. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses wird aufgrund der Angrenzung an Allgemeine Wohngebiete hinsichtlich seiner zulässigen Emissionen jedoch auf Mischgebietsniveau abgesenkt.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird im vorliegenden Fall angepasst. So sind Betriebswohnungen sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, gesundheitlich und soziale Zwecke explizit von der Zulässigkeit ausgenommen. Sie werden an diesem Standort als unpassend und städtebaulich unverträglich eingestuft. Weiterhin werden Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da sie zu einer erheblichen Belastung der umgebenden Nutzungen werden können und zudem an diesem Standort nicht zu erwarten sind.

#### **17.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich vorrangig am Bestand. Eine relevante Ausweitung der Bebauung ist nicht gewünscht und auch nicht geplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Dies ist für Gewerbegebiete ein sehr niedriger Wert, begründet sich jedoch aus dem derzeit geringen Überbauungsgrad mit einer Halle sowie einem Unterstand. Ein wesentlich größerer Flächenanteil soll auch in Zukunft zum Abstellen und zur Lagerung genutzt werden. Aus diesem Grund darf die o.g. GRZ in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO mit Parkplätzen, Zufahrten, etc. bis zu 0,9 überschritten werden.

Weiterhin wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend eingeschossig. Eine zweigeschossige Nutzung ist jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen, ist städtebaulich verträglich und soll durch den vorliegenden Bebauungsplan auch nicht verhindert werden.

Wie bei GRZ und GFZ orientiert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe an den bestehenden Gebäuden. Das Hallengebäude hat dabei eine Höhe von ca. 9,50 m, der Unterstand ist ca. 6 m hoch. Unter Berücksichtigung möglicher Gebäudeveränderungen werden die maximalen Gebäudehöhen auf 10,0 bzw. 6,50 m festgesetzt.

#### **17.3 Bauweise**

Grundsätzlich sind im Plangebiet Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m möglich. Durch den Zuschnitt der Baufenster werden unverträglichen Gebäudelängen jedoch ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge, jedoch unter Berücksichtigung von Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBO) festgesetzt.

#### **17.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Nördlich des Plangebietes verläuft der Mühlkanal, welcher als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist und zudem gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten ist. Ein Teil dieses Gewässerrandstreifens überschneidet sich mit dem Geltungsbereich, so dass der entsprechende Streifen als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt ist.

#### **17.5 Pflanzgebot**

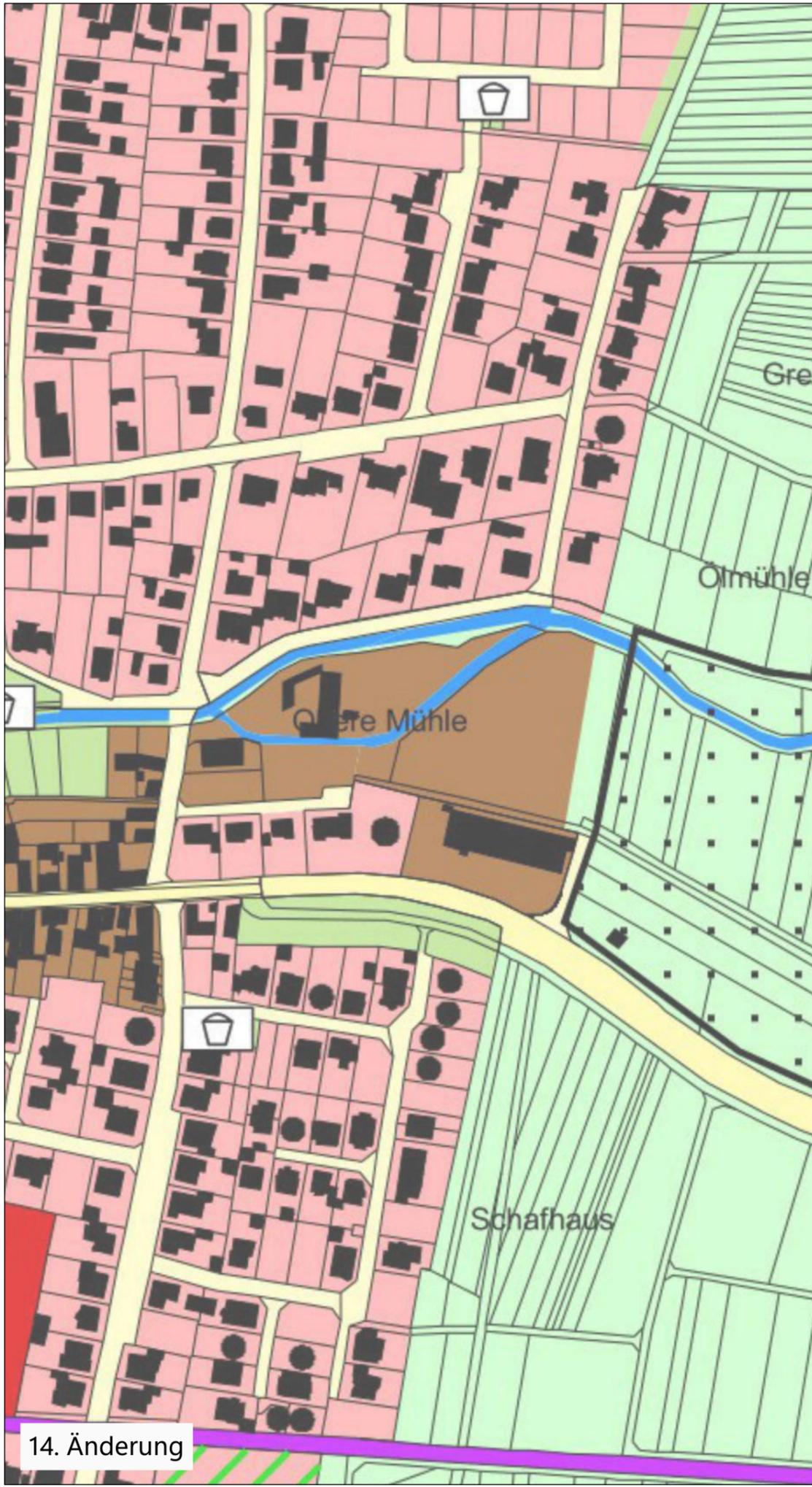
Das Plangebiet grenzt im Osten an den freien Landschaftsraum an. Zur Herstellung eines angemessenen Überganges ist hier ein Pflanzgebot zur Anpflanzung einer standortgerechten Hecke festgesetzt.

### **18. Örtliche Bauvorschriften**

#### **18.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Da das Plangebiet direkt an den freien Landschaftsraum angrenzt und eine Bebauung damit auch Einfluss auf das Landschaftsbild hat, werden an die Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. So sind grell leuchtende Farben oder stark spiegelnde Materialien von der Zulässigkeit ausgenommen.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist von Gebäuden mit geneigten Dächern geprägt. Aus diesem Grund werden für Gebäude im Plangebiet auch Pult- oder Satteldächer vorgegeben.

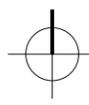


Gemeinde Ubstadt-Weiher

**15. Änderung der 3. Fortschreibung  
des Flächennutzungsplans**

**Zeichnerischer Teil**

Vorentwurf | 03.05.2024  
1:2.500



24-004

LARS PETRI | Stadtplanung . Architektur