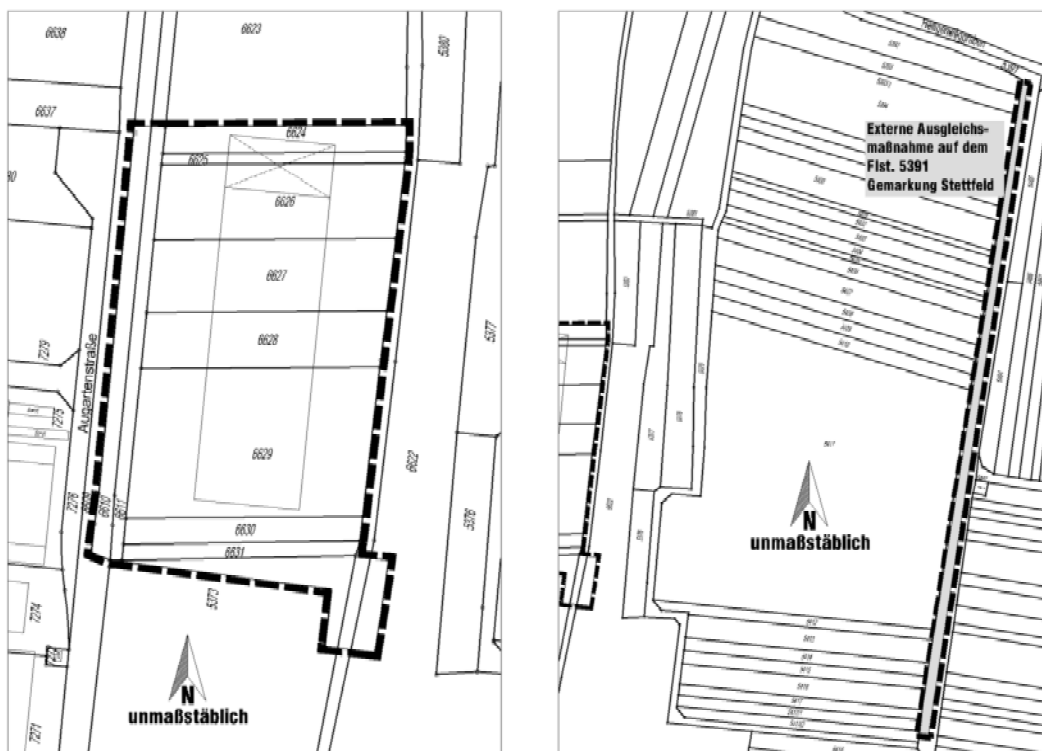


Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten 2. Erweiterung“ im Ortsteil Stettfeld

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.02.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten 2. Erweiterung“ im OT Stettfeld gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zu erwartenden Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich ist. Die hierfür vorgesehenen extern gelegenen Flächen sind ebenfalls den nachfolgend abgebildeten Kartenausschnitten zu entnehmen:



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten 2. Erweiterung“ im OT Stettfeld tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vergleiche § 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bruchsalter Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher, Zimmer 25 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Zudem ist der Bebauungsplan mit den oben beschriebenen Anlagen im Internet unter <https://www.ubstadt-weiher.de/rathaus-service/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen> sowie im Zentralen Internetportal des Landes einsehbar.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu

beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

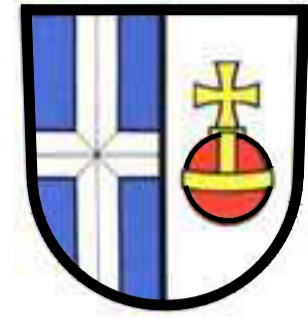
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ubstadt-Weiher, den 20.03.2025



Tony Löffler, Bürgermeister



**Gemeinde Ubstadt-Weiher
Ortsteil Stettfeld**

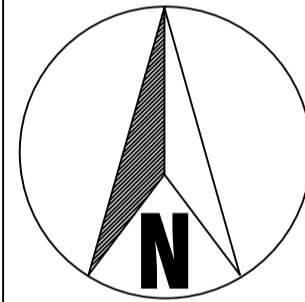
Bebauungsplan

**"Aue, Brühl, Krautgärten"
2. Erweiterung
2.Änderung**

07.11.2023

Maßstab = 1:500

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 21.11.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 07.12.2023.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde inform einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.12.2023 bis 19.01.2024 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 18.06.2024 über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vorgenommen, den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.10.2024 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.10.2024 bis 29.11.2024 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2024 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. Nach einer Abwägung über die im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 18.02.2025 die Änderung des Bebauungsplanes, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Ubstadt-Weiher, 19.02.2025

.....
Tony Löffler, Bürgermeister

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 20.03.2025 ist die Bebauungsplanänderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbebauflächen (§ 8 (1) 1. BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 2. BauGB)

2.1. 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. TH max maximal zulässige Traufhöhe

2.3. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. a abweichende Bauweise

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

4.1. Öffentliche Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

5.1. Löschwassertank

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

6.1. unterirdisch

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

7.1. Öffentliche Grünfläche

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

8.1. zugunsten siehe Planeinschrieb

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. BauGB)

9.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.1.1 Pflg1,2 Bezeichnung der ausgesprochenen Pflanzgebiete

9.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

9.2.1 Pfb1,2 Bezeichnung der ausgesprochenen Pflanzbindungen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)





Schriftliche Festsetzungen

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. EFH-Höhe

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (OK fertiger Fußboden) darf das Maß von 111,50 m über NN nicht überschreiten.

2.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Sparrenunterkante und der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

2.3. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes/der Dachhaut bzw. der Attika (bei einem Flachdach) und der Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens.

Für Silos, Aufzugschächte, Kamine, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. abweichende Bauweise

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 100,00 m zulässig sind.

4. überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubare Fläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die festgesetzte Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) darf durch Dachüberstände, im Rahmen der in der Landesbauordnung Baden-Württemberg bei der Bemessung von Abstandsflächen genannten Maße (§ 5 Abs. 6 LBO), überschritten werden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

Zur südlichen Plangebietsgrenze sind in einem Mindestabstand von 12,00 m Nebenanlagen nur in Form des dargestellten Löschwassertanks zulässig.

6. Unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Die Nutzung der Fläche ist nur in eingeschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Träger der Leitung zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1. Beleuchtungsanlagen

Für die Ausleuchtung der Freiflächen bzw. für beleuchtete Werbeanlagen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.

8. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der ausgewiesenen Fläche sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der in den „Örtliche Bauvorschriften“ genannten Einfriedigungen, unzulässig.

8.1.1 „Pfg2“ – Pflanzgebotsfläche 2

Auf der ausgewiesenen, den „Wellenbaumgraben“ begleitenden Fläche ist die Gehölzstruktur standortgerecht wie folgt zu ergänzen :

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 4,00 m² Pflanzgebotsfläche.

Zusätzlich sind 4 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind die nachfolgend genannten Arten und Sorten :

Bäume

Schwarzerle
Gemeine Esche
Silberweide

Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Salix alba

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Fragula alnus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix trianda
Korbweide	Salix viminalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Auf der im Umweltbericht gekennzeichneten Fläche ist durch das Abräumen von abgelagertem organischem Material sowie durch eine Aufweitung des „Wellenbaumgrabens“ eine Feuchtvegetation (Schilf, Hochstaudenflur) zu entwickeln.

8.2. Pflanzbindung

Die in der Planvorlage mit einer „Pflanzbindung“ belegten vorhandenen Feldgehölze und Feuchtvegetation sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

8.2.1 „Pfb1“ – Pflanzbindungsfläche 1

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche „Feuchtvegetation Bockwiesengraben“ entlang der westlichen Plangebietsgrenze dient dem dauerhaften Erhalt der bestehenden, nach § 32 NatSchG besonders geschützten Feuchtvegetation entlang des „Bockwiesengraben“.

Auf die Aussagen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

Durch die Ausweisung eines befahrbaren Graskrautsaums (Maßnahmenfläche „M2.2“) zwischen dem Graben und der Gewerbefläche ist die Zugänglichkeit für die Grabenpflege dauerhaft zu sichern.

8.2.2 „Pfb2“ – Pflanzbindungsfläche 2

Die nach § 32 NatSchG „besonders“ geschützte Gehölzstruktur am „Wellenbaumgraben“ ist dauerhaft zu erhalten.

9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 1.a BauGB)

Folgende externe, im Umweltbericht genannten Ausgleichs-Maßnahmen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten“, 2. Erweiterung, zuzuordnen :

9.1. Entwicklung eines Magerrasens (CEF – Maßnahme)

Die etwa 2.160 m² große Fläche (Flurstück Nr. 12720, Gemarkung Zeutern) grenzt südlich an das durch Magerrasen charakterisierte Naturschutzgebiet „Am roten Kreuz“.

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche (Klee-Acker, teilweise mit Goldrute) ist ein Eidechsenhabitat mit insgesamt acht Eidechsenrefugien anzulegen und mittel bis langfristig ein Magerrasen mit Saumgesellschaften zu entwickeln. Entsprechende Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9.2. Gewässerentwicklung am „Katzbach“

Zur Herstellung einer naturnahen Uferböschung und eines Gewässerrandstreifens am „Katzbach“ ist der hier vorhandene, geschotterte Lager- und Parkplatz auf einer Länge von 75,00 m und einer Breite von 4,00 m (teilweise Flurstücke Nr. 6490 und Nr. 5363) zurückzubauen.

Des Weiteren sollen zur Aufwertung der Gewässerstruktur Strömungsablenker in das Bachbett eingebracht werden.

9.3. Ergänzung einer Baumreihe

Im Gewann „Mühlberg“ (Ortsteil Stettfeld) ist eine wegbegleitende Baumreihe mit insgesamt 10 hochstämmigen Wildobstbäumen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzarten sind gemäß folgender Liste zu wählen :

Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

9.4. Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Es sind insgesamt 14 Nisthilfen für Vögel (Nischen- und Höhlenbrüter) sowie zwei Nisthilfen für Fledermäuse an Bäumen des Bockwiesengrabens und des Wellenbaumgrabens nördlich des Planungsgebietes anzubringen.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Hinweise zu den mit einer „Pflanzbindung“ belegten Flächen

Die unter der **Ziffer 8.2.2** genannte und mit einer „Pflanzbindung“ belegte Gehölzfläche (**§ 32-Biotop**) entlang des „Wellenbaumgraben“ ist in Anlehnung an das „Merkblatt der Landesanstalt für Umweltschutz“ wie folgt zu pflegen :

- abschnittsweises „auf den Stock setzen“ :
In Abschnitten von jeweils maximal 20,00 m Länge werden die Gehölze etwas 20-40 cm über dem Boden abgesägt. Bis zu 20 % einer Hecke können gleichzeitig im Abstand von wenigen Jahren gepflegt werden.
- Als „Überhälter“ werden einzelne Bäume und Sträucher, wie Eiche, Kirsche, Feldahorn oder Walnuss, stehen gelassen. Dies gilt insbesondere für Gehölze der Baumschicht, die nur ein geringes Potential zum Wiederaustrieb besitzen (z. B. Eiche).
- stellenweise abgestorbene Stämme als Totholz belassen (z. B. Nistgelegenheit für Wildbienen und Lebensraum für zahlreiche Käfer)
- größere Fehlstellen in den Hecken ggf. durch Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten schließen
- nur im Winterhalbjahr zulässig
- alle 10-25 Jahre wiederholen

Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Die unter der **Ziffer 8.2.1** genannte **Biotopfläche (Feuchtvegetation)** ist wie folgt zu pflegen :

- Einseitiges Mähen oder Mulchen der Hochstauden- und Schilfvegetation alle 2 Jahre, so dass die Vegetation an einer Grabenseite steht bleibt. Es wird ein Turnus der Grabenpflege von 1-2 Jahren vorgeschlagen. Es ist darauf zu achten, dass die Schilfmahd nur in den Monaten von Oktober bis Februar, vorzugsweise im Oktober, zulässig ist.
- Die vorhandenen Gehölze und Sträucher entlang des „Bockwiesengraben“ sind ebenfalls in Anlehnung an das „Merkblatt der Landesanstalt für Umweltschutz“ zu pflegen (vgl. Heckenpflege).

Die **Pflegewege** sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus süd-west-deutscher Herkunft anzusäen und 1-2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

2. Hinweise zu der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (Ziffer 8.1.2 – „Pflanzgebot 2“)

Zu entwickeln ist eine Feuchtvegetation.
Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Die ersten drei Jahre ist die Fläche 2-mal jährlich zu mähen und abzuräumen (Zurückdrängen der Brennnessel).
- Dauerpflege : 1-mal jährliche Mahd im Herbst/Winter

3. Hinweise zu den externen Kompensations-Maßnahmen

Die Maßnahme zur Entwicklung von Magerrasen ist folgendermaßen zu initiieren und zu entwickeln :

- Abmähen und Abtransport des Schnittgutes des derzeitigen Klee-Acker-Bestandes
- Umpflügen der Fläche und anschließende Begrünung durch Saatgutmischung aus süd-west-deutscher Herkunft (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenarme Standorte)
- etwa 6-8 Wochen nach der Ansaat ist ein Schröpfschnitt (Pflegeschnitt) durchzuführen, um unerwünschte Arten zurückzudrängen
- nach der Entwicklungspflege kann zu einer 2-schürigen Mahd (Mitte Juni und September) übergegangen werden

4. Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Das Fällen von Gehölzen ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Reptilien

Die anzulegenden Refugien müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf die bereits entwickelt CEF-Fläche umzusiedeln. Diese ist für mindestens 3 Fortpflanzungsperioden einzuzäunen.

Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind sofortige Verbesserungs-Maßnahmen durchzuführen. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist von einem Fachbüro eine besondere artenschutzfachliche Ausführungsplanung zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Vögel

Als Ersatz für die entfallenden Vogelquartiere sind folgende Nisthilfen in räumlicher Nähe, gemäß der Ziffer 9.4. der Festsetzungen, anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 4 x Nistkästen 27 mm Flugloch (z. B. Schwegler, Typ 2GR Dreiloch)
- 4 x Nistkästen 30 x 45 mm Flugloch (z. B. Schwegler, Typ 2GR oval)
- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler, Typ 2HW)
- 2 x Nischenbrüterkasten (z. B. Schwegler, Typ 1N)
- 2 x Zaunkönigkugel (z. B. Schwegler, Typ 1ZA)

Fledermäuse

Als Ersatz für die entfallenden Vogelquartiere sind folgende Nisthilfen in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten :

- 1 x Fledermausuniversalhöhle 1FFH
- 1 x Fledermaushöhle 2FN

5. Bodenschutz

Die im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführenden Verfüllungen oder Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem, kulturfähigem Bodenaushub vorgenommen werden.

Ist die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg
„Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (Az. 25-8980.08M20 Land/3)

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

6. Entwässerung

Für die vorgesehene getrennte Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Ziffer 4. der „Örtliche Bauvorschriften“) ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Auf den Dachflächen der Produktionshallen von Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann aufgestellt werden.

Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, erteilt werden.

7. Aussage der Hochwassergefahrenkarte

Nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das Plangebiet innerhalb einer durch technische Schutzeinrichtungen von einem Hochwasser des „Katzbach“ geschützten Fläche.

Bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen während eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses ist im Vorhabensbereich mit einer Überflutung zu rechnen.

8. Lagerung von Materialien auf den Freiflächen

Das von den Freiflächen des „Gewerbegebiet“ abfließende Oberflächenwasser soll über eine Schmutzfangzelle dem angrenzenden „Bockwiesengraben“ zugeführt werden.

Auf ihnen darf damit nur unbelastetes Material, d. h. keine wassergefährdenden Stoffe, gelagert werden.

Die geplante Nutzung der Flächen ist mit der Genehmigungsbehörde in Abstimmung zu bringen.

9. Nutzung von Dachflächen zur Erzeugung elektrischer Energien

Es wird empfohlen, die entstehenden Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen zu bestücken, um hierdurch einen Beitrag an der Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien zu leisten.

10. Farbliche Gestaltung des Löschwassertanks

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist für die Gebäude der Löschwasserversorgung ein landschaftsangepasster, matter Farbton zu wählen.

Ursprungsfassung vom 19.11.2013/22.07.2014

Aufgestellt : Sinsheim, 07.11.2023/06.06.2024/16.01.2025 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt



Begründung

zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“, 2. 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 im Januar 2021 rechtskräftig gewordene 1. Änderung des Planwerkes hatte das Ziel, dem auf der Fläche zwischenzeitlich angesiedelten Betrieb noch ergänzende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren.

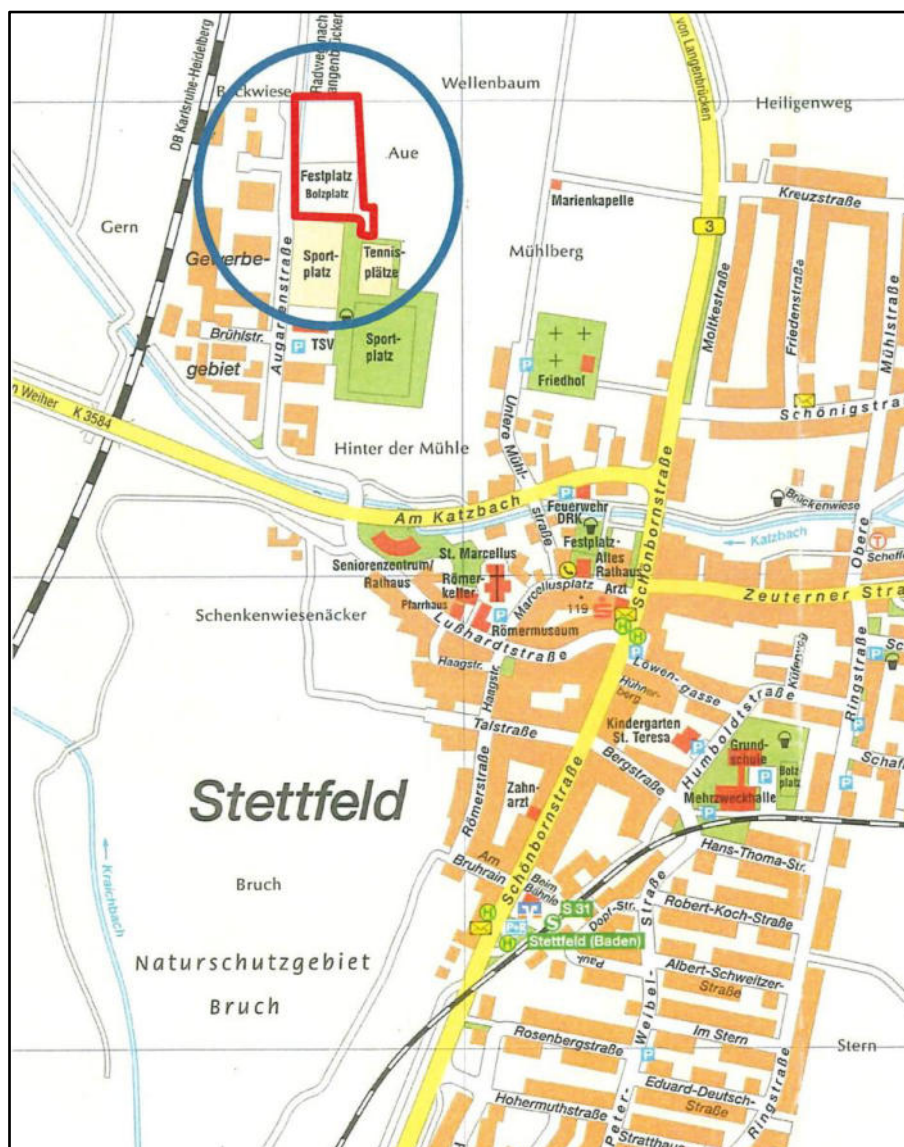
Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich im süd-östlichen Bereich um eine kleine Fläche erweitert, um hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aufbau einer für das Gebiet ausreichenden Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

II. Lage des Plangebietes

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

Die überplante Fläche liegt östlich der „Augartenstraße“, in nördlicher Verlängerung des Sportplatzes.

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



Auszug aus dem Ortsplan von Stettfeld mit Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“

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

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer ordnungsgemäßen Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet „Aue, Brühl, Krautgärten“ zu schaffen. In einem intensiv geführten Abstimmungsprozess zwischen dem Kreisbrandmeister, dem Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe sowie der örtlichen Feuerwehr wurde deutlich, dass, auch unter Berücksichtigung des Löschwasserbedarfes der an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden gewerblich genutzten Flächen, ein weit größerer Löschwassertank, als der bisher installierte erforderlich ist.

Auf der Grundlage einer hieraufhin erarbeiteten Gesamtkonzeption ist es somit erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in südliche Richtung zu erweitern und auch hier die Ausweisung einer „Fläche für Versorgungsanlagen“ vorzunehmen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Ubstadt-Weiher des Weiteren den Erfordernissen des auf der Fläche angesiedelten Gewerbebetriebes Rechnung, indem im Norden des Plangebietes die überbaubare Fläche über das derzeit gültige Planungsrecht hinausgehend erweitert wird.

IV. Rechtliche Grundlagen

Von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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“.

Die Umsetzung der Konzeption zur Löschwasserversorgung des Plangebietes erfordert die Einbeziehung einer Fläche, die bisher dem Außenbereich zuzurechnen ist. Mit diesem Hintergrund erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ im „Regelverfahren“.

Die Auswirkungen der Planänderung auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden durch die Gemeinde Ubstadt-Weiher in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Der Bebauungsplan kann, aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 240 m², als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Grundlagen für die 2. 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf den zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes.

Die Örtlichen 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 überbaubare Fläche, im Norden des Plangebietes, um eine Fläche von ca. 240 m² zu erweitern. Damit soll dem hier ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit eingeräumt werden, die in Anspruch genommenen Flächen baulich intensiver zu nutzen und hierdurch 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.

Eine bauliche Inanspruchnahme dieser erweiterten überbaubaren Fläche muss gewährleisten, dass das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ubstadt-Weiher (Anbindung des Pflwegeweges entlang des „Wellenbaumgraben“ an die „Augartenstraße“) vollumfänglich erhalten bleibt.

2. Aufgabe der am nördlichen Gebietsrand festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden des Plangebietes greift in die am nördlichen Gebietsrand ausgewiesene „Pflanzgebotsfläche“ ein. Damit ist diese Eingrünungs-Maßnahme nicht mehr in dem ursprünglich vorgesehenen Umfang realisierbar.

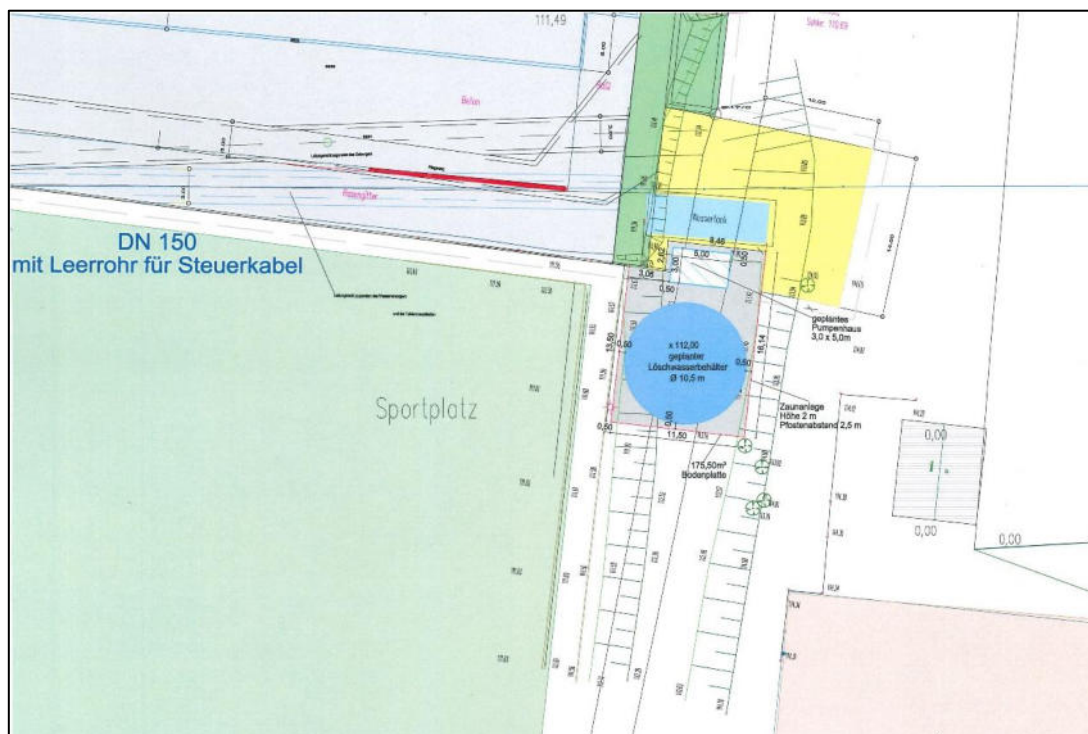
Gemäß der seit dem Jahr 2022 vorliegenden Entwicklungsstudie soll das Gewerbegebiet in den nächsten Jahren, eingehend auf den bestehenden Bedarf und die raumordnerischen Belange, in nördliche Richtung erweitert werden. Mit diesem Hintergrund wird es, unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes, als vertretbar angesehen, die ursprünglich am derzeitigen Gebietsrand vorgesehene Bepflanzung nicht zu vollziehen und stattdessen eine Ausgleichs-Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zu realisieren.

So wurde als Ersatz-Maßnahme für das aufzugebende „Pflanzgebot“ eine bereits bestehende Baumreihe am Wirtschaftsweg „Mühlberg“ um insgesamt 15 Obstbäume ergänzt. Auf die diesbezügliche Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

3. Erweiterung des Geltungsbereiches und Ausweisung einer erweiterten „Fläche für Versorgungsanlagen“

Die zwischenzeitlich vorliegende mit den Fachbehörden abgestimmte Planung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung macht die Aufstellung eines weiteren Löschwasserbehälters mit einem Volumen von ca. 650 m³ sowie die Errichtung eines Pumpenhauses zwingend erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die diesbezüglich entwickelte Konzeption. Mit dem geplanten Löschwasservolumen von ca. 650 m³ wird nicht nur der Bedarf der im Geltungsbereich ansässigen Firma, sondern auch der Gewerbebetriebe, die an das Plangebiet angrenzen, abgedeckt. Die Erweiterung folgt damit einem öffentlichen Interesse und stellt für das Gewerbegebiet die zwingend erforderliche Verbesserung der Löschwasserinfrastruktur dar.



**Entwurf des Büros Nohe + Vogel, Bruchsal,
zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung
im Gewerbegebiet „Aue, Brühl, Krautgärten“**

Die erneute Fortschreibung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ ist eine zwingende Voraussetzung für eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der für die Löschwasserversorgung erforderlichen Gebäude und Einrichtungen.

Aufgrund der entwickelten Gesamtkonzeption der Löschwasserversorgung ist es erforderlich, südlich angrenzend an das Plangebiet, eine bisher nicht in Anspruch genommene Fläche in einer Größe von ca. 240 m² mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Im Gegenzug wird im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung der Geltungsbereich nördlich und östliche dieser „Fläche für Versorgungsanlagen“ um ca. 90 m² reduziert.

Der die Löschwasserversorgung ergänzende Tank wird eine Höhe von ca. 8,50 m aufweisen. Mit diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplan-Entwurf vor, die „Fläche für Versorgungsanlagen“ (hier : Löschwasserversorgung) soweit als möglich durch eine Strauch- und Heckenstruktur einzugrünen. So wird im Bebauungsplan östlich und südlich der geplanten Versorgungsanlage eine 3,00 m breite Grünfläche und hierauf ein Gebot zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll eine Einbindung der für die Löschwasserversorgung erforderlichen Anlagen in die bestehende Topografie und damit auch in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Entwurfskonzeption erfolgte in enger Abstimmung mit den Belangen des an das Plangebiet angrenzenden Tennisvereins.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind weder naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete noch kartierte Biotop betroffen.

Durch die geänderte Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich, unter Berücksichtigung des vorgesehenen Flächentausches und der die Fläche des Wassertanks flankierenden Grünflächen, letztendlich keine nennenswerte Erweiterung der ausgewiesenen „Fläche für Versorgungsanlagen“.

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind primär die Belange der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ betroffen.

Der Standort des erforderlichen Löschwassertanks liegt in unmittelbarer Nähe der bereits bestehenden Anlage und wurde so gewählt, dass er sich durch die vorhandene Böschung und den im Osten bestehenden Gehölzbestand bestmöglich in die örtliche Gegebenheit einfügt. Er wird dennoch aus der südlichen und westlichen Richtung mit einer Höhe von ca. 8,20 m deutlich in Erscheinung treten. Um eine negative visuelle Wahrnehmung zu minimieren, erfolgt an der Südseite eine Eingrünung mittels heimischer Sträucher oder Bäume. Des Weiteren ist eine landschaftsangepasste Farbwahl und ein Verzicht auf eine glänzende Farb- und Oberflächengestaltung zu wählen.

Als Kompensations-Maßnahme für die sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe und zur Kompensation der zukünftig planungsrechtlich nicht mehr bestehenden Pflanzgebotfläche, wurde im Norden des Plangebietes, im Vorgriff auf dieses Bauleitplanverfahren, eine Kompensations-Maßnahme auf dem Wegegrundstück, Flurstück Nr. 5391, der Gemarkung Stettfeld durchgeführt. Hier wurden, ergänzend zu der im Jahr 2017 durchgeführten Maßnahme, 13 weitere hochstämmige Laubbäume angepflanzt. Des Weiteren wird der gesamte wegbegleitende Grünstreifen durch eine angepasste Bewirtschaftung zu einem artenreichen Saum entwickelt. Die Fläche erfährt eine zweischürige Mahd in Teilflächen. Das Mähgut wird abgetragen.

Mit Datum vom 06.06.2024/17.01.2025 hat das Bau- und Umweltamt der Gemeinde Ubstadt-Weiher den ins Verfahren gebrachte Umweltbericht ergänzt. Dieser beschreibt die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Landschaftsbild und Erholung“, „Luft und Klima“ sowie „Mensch und „Gesundheit“. Die oben beschriebene, zur Minimierung des Eingriffes vorgesehene externe Kompensations-Maßnahme wird dargestellt und findet Eingang in die erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Fortsetzung und Ergänzung der Baumreihe im Gewann „Mühlberg“ und der Umwandlung eines artenarmen in diesem durchschnittlich ausgeprägten Saum, der sich aus der Planung heraus ergebende Eingriff vollumfänglich kompensiert wird. Ermittelt wurde ein schutzgutübergreifender Kompensationsüberschuss von ca. 1.000 Ökopunkten.

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“, 2. Änderung wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

VII. Flächenbilanz

Im Süd-Osten des Plangebietes wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Geltungsbereiches vorgenommen. Diese ist der Darstellung des zeichnerischen Teils des Änderungs-Entwurfes zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der zukünftig nicht mehr im Geltungsbereich enthaltenen Fläche wird das Plangebiet lediglich um ca. 147 m² erweitert. Auf die detaillierte Flächenbilanz im Umweltbericht wird verwiesen.

Für die zukünftig nicht mehr im Plangebiet enthaltene Teilfläche von 90 m² wird der Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“, 1. Änderung aufgehoben.

Anlage : zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes mit einer Darstellung der im Zuge der 2. Änderung fortgeschriebenen Planungsinhalte

Aufgestellt : Sinsheim, 07.11.2023/23.12.2023/18.06.2024 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Gemeinde Ubstadt-Weiher



Beitrag des Umweltschutzamtes

- A) Gegenstand der Planänderung mit Begründung**
- B) Flächenbilanz / zusätzliche überbaubare Flächen**
- C) Schutzgüter (incl. besonders und streng geschützte Arten) und ihre Betroffenheit**
- D) Maßnahmen zum Ausgleich / auch: Ausgleichsmaßnahme Baumreihe im Gewinn Mühlberg**
- E) Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung**

A) Gegenstand der vorliegenden Planänderung (Entwurf vom 7.11.2023) ist

- a) die Erweiterung des Baufensters innerhalb der Bebauungsplanfläche bis zur nördlichen Grenze des Plangebiets, incl. dem Wegfall einer im GOP zum Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsfläche
- b) die geringfügige Veränderung und Vergrößerung der Planfläche an der südöstlichen Ecke, wo auf einer Teilfläche der gemeindeeigenen Grundstücke Flst. 5373 (Sportplatz), 5375 (Tennisplatz etc.) und 6622 (Wellenbaumgraben) ein zusätzlicher Löschwassertank mit 650 cbm Fassungsvermögen errichtet werden soll

Begründung zu a):

Im Norden des Plangebiets, wo mit der vorliegenden Planänderung das Baufenster vergrößert werden soll, ist im bisherigen Bebauungsplan eine Pflanzfläche zur Eingrünung des Baugebiets zur Landschaft hin vorgesehen gewesen. Aus betrieblichen Gründen wurde die Pflanzung bislang nicht angelegt. Im Zusammenhang mit laufenden Überlegungen zu einer weiteren räumlichen Erweiterung der Gewerbenutzung wurde geprüft, ob die festgesetzte Pflanzgebotsfläche sinnvoll und nachhaltig in eine mögliche Gebietserweiterung integriert werden könnte. Dies wäre höchstens mit erheblichen Unsicherheiten der Fall, bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der Hecke durch die möglicherweise künftig beiderseits angrenzende Gewerbenutzung wären absehbar. Aufgrund dessen soll auf die Eingrünung in der bisher vorgesehenen Form verzichtet werden. Stattdessen wurde eine Gehölzpflanzung an anderer Stelle realisiert (siehe Kapitel D.2). Das Pflanzgebot soll an dieser Stelle aufgehoben werden, weil die Pflanzung nicht nachhaltig realisiert werden kann.

Begründung zu b) -

Die Notwendigkeit zur Bereitstellung zusätzlicher Fläche für einen weiteren Löschwassertank liegt in einer Auflage zum Brandschutz begründet:

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung der Gewerbebetriebe im Gebiet ist die Ausweisung eines Standortes für die Errichtung eines Löschwassertanks zwingend erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationszüge und aller sonstigen zu beachtenden Belange, wurde ein Standort im Bereich des „Wellenbaumgraben“ auf einer Fläche von ca. 12,00 m x 13,00 m festgelegt. Weitere Angaben zur Flächengröße sind in der Flächenbilanz im Kapitel B dargestellt.

Die der Löschwasserversorgung zukünftig vorbehaltene Fläche wird zweckgebunden als „Fläche für Versorgungsanlagen – Löschwassertank“ ausgewiesen. Weitere, im Vorfeld dieses Verfahrens alternativ untersuchte Standorte für die Unterbringung eines Löschwassertanks schieden aufgrund der Nähe zu Bestandsgebäuden und der Geländesituation aus.

B) Flächenbilanz / zusätzliche überbaubare Flächen:

a)	Durch die Erweiterung des Baufensters und die damit entfallende Pflanzgebotsfläche entsteht eine zusätzlich überbaubare Fläche von	<u>310 m²</u>
b)	Für den Tankstandort ergibt sich gemäß Mitteilung des Büros Sternemann & Glup (e-mail vom 12.12.2023) gegenüber der letzten Bebauungsplanänderung folgende Flächenbilanz:	
	Zusätzliche Planflächen nach vorliegendem Bebauungsplanentwurf	237 m ²
	Abzgl. entfallender Planfläche im Vergleich zur letzten Änderung	<u>-90 m²</u>
	Vergrößerung der überplanten Fläche somit-	=147 m ²
	davon geplante Eingrünungsmaßnahme (öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot)	<u>-139 m²</u>
	Somit zusätzlich überbaubare Fläche gegenüber der letzten E/A-Bilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplans	<u>8 m²</u>
Σ	Somit insgesamt Vergrößerung der überbaubaren Fläche durch die vorliegende Bebauungsplanänderung um	<u>318 m²</u>

C) Schutzgüter (incl. besonders und streng geschützte Arten) und ihre Betroffenheit

Vorbemerkung zur Erfassung und Bewertung:

Die Schutzgüter im Plangebiet des Bebauungsplans „Aue, Brühl, Krautgärten, 2. Erweiterung“ wurden in den Umweltberichten zum genannten Bebauungsplan und zu dessen 1. Änderung umfassend untersucht, dargestellt und bewertet (BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, St.-Peter-Str. 2, 69126 Heidelberg: Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten“ 2. Erweiterung vom 08.08.2014 und 2. Erweiterung – 1. Änderung vom 02.10.2020).

Auf die in diesen vorangegangenen Umweltberichten im Detail aufgeführten Grundlagen und Verfahrensbeschreibungen wird verwiesen. Der vorliegende Bericht beschränkt sich auf die für die vorliegende Änderung unmittelbar relevanten Aussagen.

C.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

C 1.1 Biotope

Kartierte Biotope und naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Umgebung

- a) An die Änderungsfläche an der Nordgrenze des Plangebiets grenzt nördlich Ruderalvegetation und östlich der Gehölzbestand am Wellenbaumgraben an.
- b) Die südöstliche Erweiterungs- /Änderungsfläche grenzt direkt südöstlich an den bereits bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aue, Brühl, Krautgärten“ – 2. Erweiterung, 1. Änderung an und umfasst auch einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans.
An die Fläche grenzt östlich eine Böschungshecke, südlich eine artenarme Mähfläche und westlich unmittelbar die Sportplatzfläche an.

Erweiterungs- /Änderungsfläche

- a) Die nördliche Änderungsfläche ist teilweise geschottert, teilweise mit Ruderalvegetation bestanden und wird überwiegend als Lagerfläche genutzt. Sie hätte mit einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden sollen, worauf aus betrieblichen Gründen verzichtet werden soll.
- b) Die südöstliche Erweiterungs- /Änderungsfläche stellte sich überwiegend als artenarmes Grünland auf mittlerem Standort dar, welches als Begleitgrün am Sportplatz mehrfach im Jahr gemulcht wurde. Auf der Böschung entlang der östlichen Grenze stockt eine Hecke, die erhalten und durch zusätzliche Pflanzung und pflege optimiert werden soll. Die Böschung wird als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die festzusetzende öffentliche Grünfläche erstreckt sich auf der zu ändernden Planfläche auch auf einen Bereich, der als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen war und mit Brombeergebüsch bestanden ist.

Betroffenheit:

- a) In Folge der Planänderung entfällt die geplante Aufwertung durch die Anpflanzung einer Hecke auf 295 m² der nördlichen Planfläche. Wertung und Bilanzierung siehe Kapitel E).
- b) Für Aufstellfläche und Zuwegung zum Löschwassertank gehen ca. 12 x 15 m artenarmes Grünland verloren. Im Bereich des geplanten Pflanzgebots wird die Planfläche durch die vorgesehene Gehölzanpflanzung eine Aufwertung erfahren. Der Brombeerbestand auf der Änderungsfläche kann auch auf der künftigen Pflanzgebotsfläche belassen bzw. der weiteren Sukzession überlassen werden, um die so bereits vorhandene Eingrünung des ersten Löschwassertanks an der Nord- und Ostseite zu erhalten.

C.1.2 Artenschutz

Für Planungsvorhaben ist im Bundesnaturschutzgesetz § 44 ff (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und § 45 ff (Ausnahmen) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Ökologische Übersichtsbegehung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2023 eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Der Standort für den Löschwassertank war kurz zuvor festgelegt und beschlossen worden. Aufgrund der Dringlichkeit war die Umsetzung des Vorhabens kurzfristig angeordnet worden und wurde zwischenzeitlich auch bereits umgesetzt. Vertiefende artenschutzrechtliche Prüfungen konnten jahreszeitlich bedingt somit nicht durchgeführt werden, jedoch können aufgrund der Übersichtsbegehung folgende Aussagen getroffen werden:

a) Änderungsfläche am Nordrand des Plangebiets:

Aufgrund fehlender geeigneter Strukturen und Lebensräume sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten aus den Tierartengruppen Wirbellose, Fische, Amphibien, Fledermäuse und Vögel auszuschließen. Innerhalb der Fläche mit Ruderalvegetation sind grundsätzlich geeignete Strukturen für Reptilien erkennbar. Vermeidungsmaßnahme: Eingriffe in den Boden z.B. zum Zwecke der Flächenbefestigung sind deshalb nur im Zeitraum zwischen Ende Winterruhe und Eiablage (Ende März bis Anfang Mai) und/oder nach expliziter Freigabe durch Sachverständige / ökologische Baubegleitung zulässig.

b) Erweiterungs- und Änderungsfläche im Südosten:

Aufgrund fehlender geeigneter Strukturen und Lebensräume sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten aus den Tierartengruppen Wirbellose, Fische und Amphibien auszuschließen.

In und an der Böschunghecke sind in geringem Umfang Strukturen vorhanden, die als Teillebensräume für *Fledermäuse und Vögel* geeignet sein könnten. Geeignete Strukturen für *Reptilien* sind im Saum der Hecke erkennbar.

↳ Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme:

Der geringfügige, aber unvermeidbare Eingriff in den Gehölzrand erfolgte außerhalb der Brutzeit von Vögeln, womit ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen ist.

Zum Schutz der im Planungsgebiet jagenden Fledermäuse sollte auf eine vermeidbare Lichtverschmutzung verzichtet werden. Lichtquellen sind daher grundsätzlich zum Boden strahlend anzubringen.

Der Insektenanflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen.

Ein geringfügiger, aber unvermeidbarer Eingriff in den Böschungsfuß erfolgte ausschließlich in dem Bereich, in dem infolge häufiger und intensiver Mahd keine relevanten Strukturen für *Reptilien* zu verzeichnen waren.

Fazit / Betroffenheit: Durch Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

C.2. Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung / Wohnumfeld

Situation

Erweiterungs- /Änderungsfläche

Die geplante Erweiterungs- /Änderungsfläche wird von der bestehenden Gewerbebebauung im Nordwesten sowie den südwestlich angrenzenden Sportanlagen umrahmt. Im Norden und Osten grenzen Gehölzstrukturen an.

Vorbelastungen

Die bestehenden Sportanlagen sowie das direkt angrenzende Gewerbegebiet stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung/ Empfindlichkeit

Aufgrund der Vorbelastungen besitzt die Erweiterungs- /Änderungsfläche eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

Betroffenheit:

- a) Aufgrund der Vergrößerung des Baufensters an der Nordgrenze des Plangebiets konnte die ursprünglich geplante Eingrünung der Bebauung zur Landschaft hin nicht erfolgen.

Minimierungsmaßnahme: Für eine zwar nur bedingte, jedoch mit den betrieblichen Abläufen vereinbare und kurzfristig umsetzbare Eingrünung der Gewerbefläche wird eine Begrünung der vorhandenen Einzäunung mit raschwüchsigen, heimischen Kletterpflanzen vorgesehen (z.B. *Hedera helix*, *Lonicera periclymenum*, *Clematis vitalba*, *Vitis vinifera ssp. sylvestris*..).

- b) Der vorgesehene Standort für den Löschwassertank wurde gewählt, um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. Zum einen ist der Standort durch den bestehenden Tank vorbelastet, an den der neue Tank unmittelbar anschließt, zum zweiten wird der zweite Tank durch die vorhandene Böschung mit Gehölzbestand im Osten bestmöglich in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden. Aus südlicher und westlicher Richtung, also vom unmittelbar angrenzenden Sportplatz und von der Augartenstraße aus, wird der Tank mit einer Höhe von 8,13 Metern (Angabe Nohe & Vogel in einer E-Mail vom 13.10.2023) markant in Erscheinung treten. An der Südseite kann durch eine Pflanzung aus heimischen Großsträuchern oder Bäumen eine Eingrünung erfolgen, wobei unmittelbar auf der Trasse des Wellenbaumgrabens eine Gehölzpflanzung zum Schutz der Verdolung nicht empfohlen werden kann. Von Westen her wird der Tank vollständig einsehbar bleiben, da hier die Zuwegung zum Tank freigehalten werden muss. Um die negative Wahrnehmung aus Blickrichtung West und Südwest zu minimieren, wird derzeit eine farbliche und landschaftsangepasste Gestaltung geprüft. Ein entsprechender Hinweis soll in die schriftlichen Festsetzungen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

C.3. Schutzgüter Fläche / Boden / Wasser / Gewässer

Aufgrund der mittleren Fruchtbarkeit, Wasserspeicherfähigkeit und mittleren Filter- und Pufferfähigkeiten besitzt der im Planungsgebiet natürlich anstehende Lehmboden eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.

Natürlich anstehender Boden
Erweiterungs- /Änderungsfläche

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) gibt für das Planungsgebiet die Bodenart Sandige Löss- und Lösslehmböden an. Der Boden wird bezüglich der Bodenfunktionen in Anlehnung an Heft 31 Luft-Boden-Abfall des Umweltministeriums⁹ folgendermaßen bewertet:

Tabelle 1: Bewertung der natürlichen Böden im Bereich der Erweiterungs- /Änderungsfläche						
Bodenart / Klassenzeichen	überwiegende Nutzung	Bewertung der Bodenfunktion				Gesamt- bewertung
		NatVeg	NatBod	AKiWas	FiPu	
Sandige Löss- und Lösslehmböden (Mittelwert) (Erweiterungs- /Änderungsfläche)	grasreiche Ruderalflur/Brombeer-Gestrüpp	8	2,5	2,5	2,5	mittel
		Bodenfunktionen: NatVeg = Standort für natürliche Vegetation NatBod = natürliche Bodenfruchtbarkeit AKiWas = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf FiPu = Filter und Puffer für Schadstoffe			Bewertungsklassen: 4 = sehr hoch 3 = hoch 2 = mittel 1 = gering 0 = sehr gering 8 = keine sehr hohe Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation	

⁸ Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (1987): 6817 Bruchsal, Nr. 46.

⁹ Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995: Luft – Boden – Abfall, Heft 31; Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

Auszug aus dem GOP zur 1. Änderung von 2020:

Auswirkungen / Betroffenheit:

- a) Die entfallende Pflanzgebotsfläche an der Nordgrenze des Plangebiets ermöglicht die zusätzliche Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von ca. 62 Meter Länge x 5 Meter Breite = ca. 310 qm. Diese Fläche entfällt auch für die Grundwasserneubildung, welche jedoch aufgrund des anstehenden und gering durchlässigen Lösslehms als gering eingestuft werden kann. Darüber hinaus ist das Schutzgut Wasser von dieser Änderung nicht betroffen.

Zwar ist die Änderung der bebaubaren Fläche im Vergleich zur rechtskräftigen Version des Bebauungsplans mit +8 m² geringfügig, jedoch mussten für die Aufstellfläche und Zuwegung zum zweiten Löschwassertank de facto weitere rund 12 x 15 m vollständig versiegelt werden. Somit gingen rund 180 m² Bodenfläche mittleren Standorts verloren, wodurch mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen ist, weil das Niederschlagswasser auf der Planfläche nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten kann.

- b) Mit der Errichtung des Löschwassertanks geht eine weitere Überbauung des verdolten Wellenbaumgrabens einher. Da die ökologischen Funktionen des Grabens durch die Verdolung ohnehin zu vernachlässigen sind, sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Tatsachen, dass das Verdolungsbauwerk durch die Auflast des Tanks belastet wird und im Falle eines Schadens an der Verdolung dessen Behebung durch die Überbauung erheblich erschwert wird, wurden im Planungsprozess diskutiert und zu Gunsten des Schutzguts Landschaftsbild hintenangestellt.

C.4. Schutzgüter Luft, Klima

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Stettfeld und somit im Übergangsgebiet Kraichgau - Rheinebene.

Siedlungsklima

Die Rheinebene gilt als klimatisches Belastungsgebiet. Das Siedlungsklima von Stettfeld wird allerdings positiv von der Nähe zum Kraichgau beeinflusst. Bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen versorgt aus dem Katzbachtal abfließende Kalt- und Frischluft das Siedlungsgebiet von Stettfeld.

Bewertung /Empfindlichkeit

Aufgrund der bereits bestehenden Gewerbefläche sowie der geringen Größe des Eingriffsgebietes im Vergleich zum Kaltlufteinzugsgebiet kommt der Planungsgebietsfläche eine geringe Bedeutung für das Siedlungsklima zu. Das Siedlungsklima von Stettfeld ist kaum empfindlich gegenüber der Umsetzung der Planung.

Auswirkungen

Das ursprüngliche Kleinklima der bisherigen Grünlandfläche ändert sich durch die Bebauung stark. Die Luftfeuchtigkeit wird reduziert und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Entstehung von Kalt- oder Frischluft bei, sondern bildet ihrerseits eine Wärmeinsel. Auswirkung auf das Siedlungsklima sind aufgrund der geringen Größe der Erweiterungs- /Änderungsfläche jedoch nicht zu erwarten.

Fazit: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind durch die geringfügige Planänderung nicht zu erwarten.

C.5. Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Mit dem Vorhaben soll die Löschwasserversorgung im gesamten Gewerbegebiet in hinreichendem Maß gewährleistet werden, womit der Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten und der Anwohnerschaft gedient sein wird.

C.6. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

D - Maßnahmen zum Ausgleich

D.1.- Interne Ausgleichsmaßnahme

Die Pflanzgebotsflächen im südöstlichen Teil des Plangebiets werden im Zusammenhang mit der Baugebietserweiterung um 139 m² vergrößert. Auf der Fläche für die Neuanlage ist eine geschlossene Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind gemäß der Artenverwendungsliste zu wählen; Pflanzdichte der Sträucher: mind. 1 Strauch je 2,5 m Pflanzgebotsfläche. Zusätzlich ist pro 80 m² Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Anmerkung: zur Grabenverdolung ist mit den Baumpflanzungen ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten).

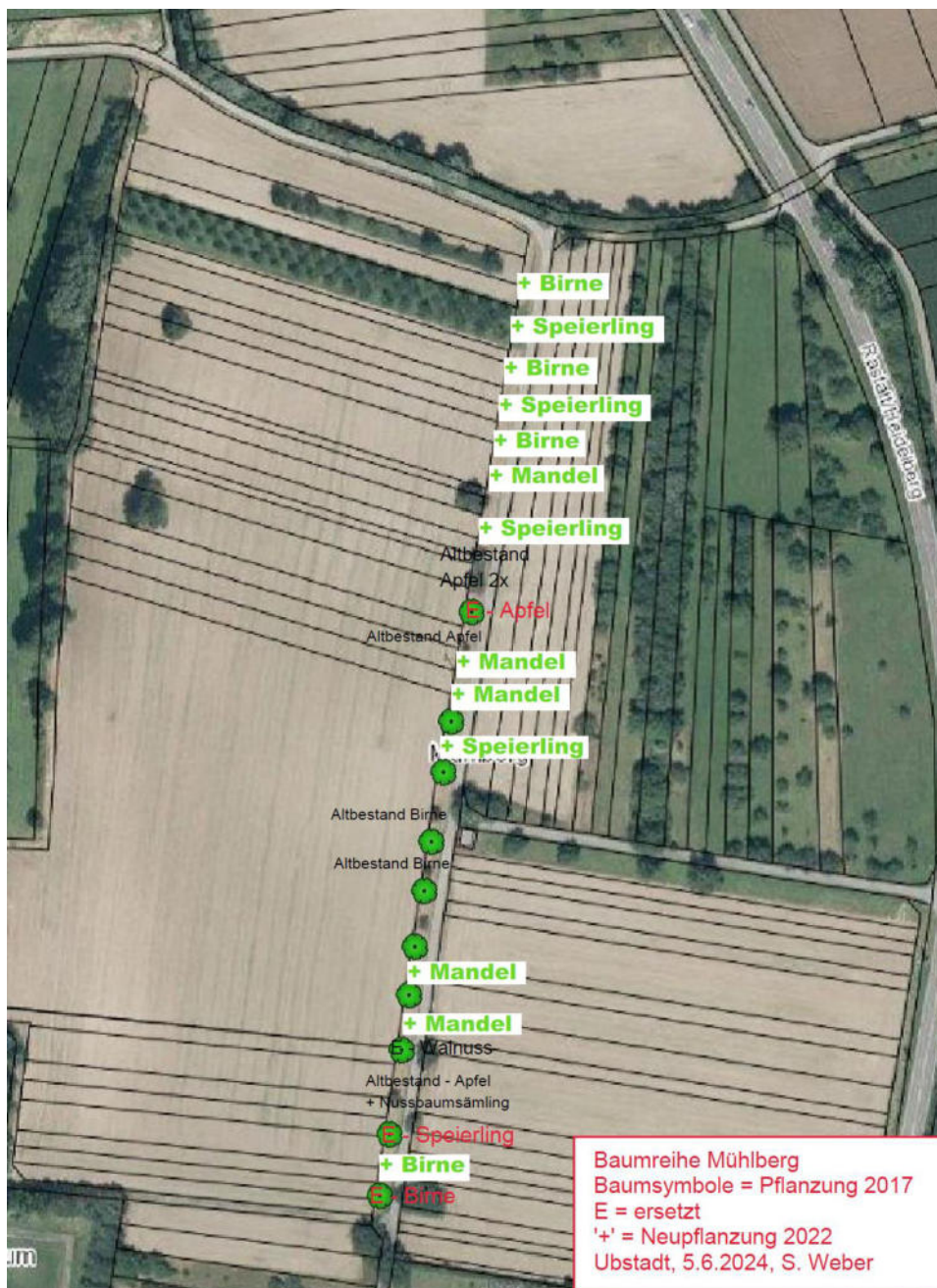
Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten“ – 2. Erweiterung, 1. Änderung bleiben weiterhin gültig mit Ausnahme der Maßnahme ‚A1‘ deren Aufgabe ein zentraler Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist.

D.2. - Externe Kompensationsmaßnahme Fortsetzung und Ergänzung der Baumreihe im Gewann „Mühlberg“

Situation:

An der Wegefläche mit der Flurstück-Nummer 5391 auf Gemarkung Stettfeld war bereits eine Maßnahme für ein ausgleichendes Defizit aus der E/A-Bilanz zum ursprünglichen Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten“ 2. Erweiterung realisiert worden. Im Januar 2017 war für diesen Zweck eine nur lückenhaft vorhandene Baumreihe mit 10 hochstämmigen Wildobstbäumen ergänzt worden. Die Baumreihe endete damals nach ca. 1/3 der Strecke zwischen der Marienkapelle und der Einmündung am Heiligenweggraben.

Lage der Maßnahmenfläche (aus GOP 2014, ergänzt):



Kompensationsmaßnahme 2022:

Die wegbegleitende Teilfläche zur Begrünung reichte flächenmäßig bis zur Wegebegrenzung, wurde bis dato aber durch die angrenzende Ackernutzung teilweise beansprucht. Diese nördliche Teilfläche des wegbegleitenden Grünstreifens mit einer Flächengröße von ca. 90 m x 5 m = ca. 450 m² wurde im Jahr 2022 mit einer Regio-Saatgutmischung ‚Blumenwiese‘ eingesät.

Der gesamte wegbegleitende Grünstreifen mit einer Flächengröße von ca. 360 m x 5 m = ca. 1.800 qm soll durch angepasste Bewirtschaftung zu einem artenreichen Saum entwickelt werden. Dafür ist insbesondere eine 2-schürige Mahd in Teilflächen und mit Mähgutabtrag vorgesehen.

Auf der neu eingesäten nördlichen Teilfläche des wegbegleitenden Grünstreifens sowie in neu entstandene Lücken im Baumbestand wurden im Dezember 2022 weitere 13 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Der Abbildung auf der folgenden Seite sind sowohl die Baumstandorte aus der Pflanzung im Jahr 2017 (Baumsymbole; E = zwischenzeitlich ersetzt wegen Ausfall) als auch die die Standorte der Neupflanzungen 2022 (,+) zu entnehmen.

Aufwertung Baumpflanzung:

13 Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp (Grünstreifen / Fettwiese mittlerer Standorte ÖP13) mit voraussichtlich mittlerem STU von 80 cm in 25 Jahren

↳ 13 Stk. x 80 cm x 6 ÖP/cm = **6.240 ÖP**

Aufwertung Fläche:

Fläche Bestand:

35.11 nitrophytische Saumvegetation – artenarme /
unterdurchschnittliche Ausprägung → 1.800 qm x 10 ÖP/qm = 18.000 ÖP

Fläche Planung:

35.11 nitrophytische Saumvegetation – durchschnittliche
Ausprägung (Normalwert) → 1.800 qm x 12 ÖP/qm = 21.600 ÖP

Differenz Planung ./.. Bestand = Aufwertung: 3.600 ÖP

Gesamtaufwertung:

Aufwertung Baumpflanzung 6.240 ÖP

+ Aufwertung Fläche 3.600 ÖP

= Aufwertung gesamt: 9.840 ÖP

E) EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

E1) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Schutzgut Pflanzen und Tiere orientiert sich am Verfahren der Ökokontoverordnung, und für die nachfolgende Wertung der Biotoptypen wurde die Biotopwertliste der Ökokonto-VO angewandt.

Gegenüberstellung von Bestand und Planung - Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Fläche	Bestand				Plan			
		Nr.	Biotop-typ	Bio-top-wert	Bilanz-wert (ÖP)	Nr.	Biotop-typ	Bio-top-wert	Bilanz-wert (ÖP)
<i>a) Änderungsfläche Nord (310 m²)</i>									
- geplanter / entfallender Heckenstandort *)	295 m ²	42.20	Gebüsche mittlerer Standorte (Pflanzgebot A1)	19	5.605	60.60	Garten (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	6	1.770
- Restfläche	15 m ²	60.60	Garten (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	6	90			6	90
<i>b) Erweiterungsfläche Südost (237qm)</i>									
Zusätzliche Planflächen nach vorliegendem Bebauungsplanentwurf, - Teilfläche Lö. (ca. 12 m x 13 m)	156 m ²	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	1.716	60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	2	312
- Teilfläche Pflanzgebot Süd (ca. 12 m x 3 m)	36 m ²			11	396	42.20	Gebüsche mittlerer Standorte (Pflanzgebot A1)	19	684
- Teilfläche Pflanzgebot Ost / Bö (ca. 15 m x 3 m)	45 m ²	42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	19	855	42.20		19	855
<i>c) Änderungsfläche Südost (200 qm)</i>									
- Teilfläche Bestand und Erhalt der baulichen Nutzung	90 m ²	60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	2	180	60.40	Fläche mit Ver- oder Entsorgungsanlage	2	180
- Teilfläche Pflanzgebot zu Lasten überbaubarer Fläche (139 m ² – 36 m ² - 45 m ² =)	58 m ²	60.40		2	116	42.20	Gebüsche mittlerer Standorte (Pflanzgebot A1)	19	1.102
- Teilfläche Ausschluss aus Plangebiet	52 m ²	60.40		2	104	43.11	Brombeer-Gestrüpp	11	572
Σ	747 m²				9.062				5.565

*) Anmerkung zur Wertung der nicht realisierten Heckenpflanzung:

Für die im GOP von 2014 festgesetzte, jedoch nicht realisierte Heckenpflanzung wird der Normalwert für den Biotoptyp 42.20 – Gebüsche mittlerer Standorte (19 ÖP) angesetzt. Wäre die Hecke unmittelbar nach der Erschließung des Gebietes im Jahre 2016 gepflanzt worden, so wäre der Bestand nach einer Standzeit von max. 8 Jahren noch unterdurchschnittlich ausgeprägt und sein Biotopwert wäre durch einen Abschlag zu reduzieren. Mit der Annahme des Normalwerts (von 19 ÖP für eine durchschnittliche Ausprägung) wird der Forderung nach einem Ausgleich für die Verzögerung Rechnung getragen.

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich **für das Schutzgut Pflanzen und Tiere:**

Ökopunkte Bestand –	9.062 ÖP (100,00 %)
Ökopunkte Planung –	5.565 ÖP (61,41 %)
Ökopunktedefizit	3.497 ÖP (38,59 %)

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht voll kompensiert wird. Es verbleibt ein rechnerisches **Defizit von 3.497 Ökopunkten**, welches extern ausgeglichen werden muss → Kap. D2

E2) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Die nachfolgende überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Schutzgut Boden orientiert sich am Verfahren der Ökokontoverordnung:

Ökopunkte nach Öko-
kontoverordnung

Die Ökokontoverordnung¹⁴ von Baden-Württemberg weist den errechneten Mittelwerten Ökopunkte zu:

Wertstufe Gesamtbewertung der Böden	Bedeutung	Ökopunkte pro m ²
0	keine (versiegelte Fläche)	0
1	gering bis mäßig	4
2	mittel	8
3	hoch	12
4	sehr hoch	16

Im vorliegenden Fall kann sich die Bewertung der Böden auf folgende 3 Kategorien und Wertstufen beschränken:

	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamt- bewertung der Bö- den)
Natürliche Böden (Mittelwert, Bodenschätzungs- daten liegen nicht vor – siehe Kapitel C.3)	2,5 – 2,5 – 2,5	2,500
Aufschüttungsflächen (mit geringer bis mäßiger Bedeutung für die Bodenfunktionen)	1 – 1 - 1	1,000
Versiegelte Fläche	0 – 0 - 0	0,000

Gegenüberstellung von Bestand und Planung - Schutzgut Boden

		Bestand				Planung			
	Flächen- größe	Flächenart	Wertstufe (Gesamt-be- wertung der Böden)	ÖP je m ²	ÖP / Fläche	Flächenart	Wertstufe (Gesamt-be- wertung der Böden)	ÖP je m ²	ÖP / Fläche
a) Änderungsfläche Nord (310 m²)									
- geplanter / entfallender Heckenstandort	295 m ²	Natürliche Böden (Mit- telwert, Boden-schät- zungsdaten liegen nicht vor)	2,5	10	2.950	Aufschüttung an der nördlichen Grenze des Plangebiets	1	4	1.180
- Restfläche	15 m ²	Aufschüttung an der nördlichen Grenze des Plangebiets	1	4	60		1	4	60
b) Erweiterungsfläche Südost (237qm)									
Zusätzliche Planflächen nach vorliegendem Be- bauungsplanentwurf, - Teilfläche Lö. (ca. 12 m x 13 m)	156 m ²	Natürliche Böden (Mittelwert, Boden- schätzungsdaten lie- gen nicht vor)	2,5	10	1.560	Versiegelte Fläche	0	0	0
- Teilfläche Pflanzgebot Süd (ca. 12 m x 3 m)	36 m ²		2,5	10	360	Natürliche Böden (Mit- telwert, Boden-schät- zungsdaten liegen nicht vor)	2,5	10	360
- Teilfläche Pflanzgebot Ost / Bö (ca. 15 m x 3 m)	45 m ²		2,5	10	450	2,5	10	450	
c) Änderungsfläche (200 qm)									
- Teilfläche Bestand und Erhalt der baulichen Nut- zung	90 m ²	Versiegelte Fläche	0	0	0	Versiegelte Fläche	0	0	0
- Teilfläche Pflanzgebot zu Lasten überbaubarer Fläche (139 m ² – 36 m ² - 45 m ² =	58 m ²	Versiegelte Fläche (gemäß E/A-Bilanz aus der 1. Änderung)	0	0	0	Natürliche Böden (Mit- telwert, Boden-schät- zungsdaten liegen nicht vor)	2,5	10	580
- Teilfläche Ausschluss aus Plangebiet	52 m ²		0	0	0		2,5	10	520
Σ	747 m²				5.380				3.150

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich **für das Schutzgut Boden:**

Ökopunkte Bestand –	5.380 ÖP (100,00 %)
Ökopunkte Planung –	3.150 ÖP (58,55 %)
Ökopunktedefizit gesamt	2.230 ÖP (41,45 %)

Die Flächenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht voll kompensiert wird. Es verbleibt ein rechnerisches **Defizit von 2.230 Ökopunkten**, welches extern ausgeglichen werden muss → Kap. D.2

E3) Zusammenstellung von Ausgleichsbedarf und externer Kompensation

Kompensationsdefizit Pflanzen und Tiere

Nach Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aue, Brühl, Krautgärten“ ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von **3.497 Ökopunkten**, das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann.

Kompensationsdefizit Boden

Für den nach der Umsetzung der Planung verbleibenden Eingriff in das Schutzgut Boden (**2.230 ÖP**) ist eine externe schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Kompensationsdefizit Pflanzen und Tiere	3.497 ÖP
Kompensationsdefizit Boden	2.230 ÖP
Kompensationsdefizit gesamt	5.727 ÖP

Deckung des Kompensationsdefizits:

Zum Ausgleich des Gesamtdefizits wird die im Kapitel D.2 beschriebene Kompensationsmaßnahme ‚Fortsetzung und Ergänzung der Baumreihe im Gewann ‚Mühlberg‘‘ herangezogen:

Kompensationsdefizit gesamt	./. 5.727 ÖP
Aufwertung aus ext. Kompensationsmaßnahme (s. Kap. D.2)	9.840 ÖP
↳ Überschuss	4.113 ÖP

Wertung:

Mit der bereits realisierten Maßnahme ‚Fortsetzung und Ergänzung der Baumreihe im Gewann ‚Mühlberg‘‘ mit der Pflanzung von 13 hochstämmigen Laubbäumen und der Umwandlung von artenarmem in durchschnittlich ausgeprägten Saum kann das ermittelte Kompensationsdefizit in Folge der entfallende Pflanzgebotsfläche sowie der geringfügig vergrößerten Bebauungsplanfläche als vollständig ausgeglichen angesehen werden. Es ist ein Kompensationsüberschuss von 4.113 ÖP zu verzeichnen.

Gez. Weber, Bau- und Umweltamt



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

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

I. Anlass der Fortschreibung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“ war ein zweites Mal zu ändern aufgrund der Notwendigkeit, dass für eine ordnungsgemäß Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet eine weit größere Löschwassermenge, als bisher vorgehalten, erforderlich ist. Der technische sinnvolle Standort für einen zweiten Löschwasserbehälter und das für das geplante Pumpenhaus liegt teilweise außerhalb der Flächen des Bebauungsplanes „Aue, Brühl, Krautgärten – 2. Erweiterung“. So waren für diese erforderliche Maßnahme der Geltungsbereich zu erweitern und die Planungsinhalte fortzuschreiben.

Ein weiteres Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes lag in der bedarfsgerechten Erweiterung der überbaubaren Flächen im Norden des Plangebietes.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter wurden in dem Umweltbericht, erarbeitet durch das Umweltamt der Gemeinde Ubstadt-Weiher, detailliert dargelegt und bewertet.

Zur Minimierung des Eingriffes wird im Bebauungsplan, angrenzend an die „Fläche für Versorgungsanlagen“, eine „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt und auf dieser Fläche das „Pflanzgebot Nr. 2“ mit der Vorgabe, dass hierauf eine standortgerechte Gehölzstruktur zu entwickeln ist, erweitert.

Darüber hinaus wird die Gemeinde Ubstadt-Weiher dafür Sorge tragen, dass der Löschwassertank einen Anstrich mit einem landschaftsangepassten matten Farbton erhält und dieser damit keine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt.

Die im Norden des Plangebietes ursprünglich vorgesehene Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen soll nicht mehr realisiert werden.

Diese Entscheidung wird als vertretbar angesehen, da die Gemeinde auf der Grundlage einer vorliegenden Entwicklungsstudie das Gewerbegebiet in absehbarer Zeit in diese Richtung erweitern wird. So sind am zukünftigen Siedlungsrand Eingrünungsmaßnahmen geplant, die dann eine vernetzende Funktion mit hieran unmittelbar angrenzenden Strukturen aufweisen sollen.

Die von der Gemeinde Ubstadt-Weiher zur Änderung des Bebauungsplanes erarbeitete Eingriffs-Ausgleichsbilanz weist hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ ein Gesamtdefizit von ca. 6.400 Ökopunkten auf. Dieses wird durch eine Ergänzung der Baumreihe im Gewann „Mühlberg“, und damit in einem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, vollumfänglich kompensiert.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die Gemeinde Ubstadt-Weiher hat aufgrund des Umstandes, dass durch den gewählten Standort eines weiteren Löschwasserbehälters eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich wurde, das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes im „Regelverfahren“ durchgeführt.

Im Zuge dieser Verfahrensschritte wurden **durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** einzelne redaktionelle Hinweise gegeben, denen entsprochen werden konnte.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe brachte im Zuge des Verfahrens einzelne Änderungswünsche im Hinblick auf die aufgestellte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vor. Diesen Anregungen wurden durch die Gemeinde Ubstadt-Weiher in Form einer Überarbeitung des Umweltberichtes entsprochen und führte zu einer Reduzierung des ursprünglichen Ökopunkteüberschusses von 4.000 Punkten auf 1.000 Punkte.

Die Öffentlichkeit hatte vom Dezember 2023 bis Januar 2024 sowie in den Monaten Oktober/November 2024 die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes abzugeben. Der Umstand, dass weder im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch während der Offenlage des Planwerkes Anregungen oder Bedenken bei der Gemeinde vorgebracht wurden, lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Notwendigkeit hinsichtlich der Löschwasserversorgung seitens der Bevölkerung erkannt und die Inhalte der Planänderung mitgetragen wurden.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen konnten aufgrund der formulierten Zielsetzung der Bebauungsplan-Fortschreibung und der technischen Notwendigkeit keine anderen Planvarianten entwickelt werden. Dieses gilt für den konzipierten Standort des zweiten Löschwasserbehälters und des Pumpenhauses. Diese mussten sich an dem Standort des bereits vorhandenen Wassertanks orientieren. Zu gewährleisten war die schnelle Erreichbarkeit im Brandfall und die Einbindung dieser technischen Anlage in das Landschafts- und Ortsbild der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Aufgestellt : Ubstadt-Weiher / Sinsheim, 04.03.2025 – 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

Tony Löffler, Bürgermeister

Architekt