



Bebauungsplan „Tiefeweg“, 76698 Ubstadt-Weiher, Ortsteil Ubstadt
Projekt-Nr. 279312

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Karlsruhe, Schreiben vom 19.06.2018	
1.1. Kreisbrandmeister	
Der Kreisbrandmeister gibt allgemein gültige Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Des Weiteren macht er darauf aufmerksam, dass die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen sind.	Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt werden. Detailaussagen zur Wasserversorgung werden in enger Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung „Kraichbachgruppe“ im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erarbeitet und fachlich abgestimmt.
1.2. Gesundheitsamt	
Seitens des Gesundheitsamtes Karlsruhe bestehen gegen das Bauvorhaben grundsätzlich keine Einwände, wenn die gelten Rechtsverordnungen und Normen hinsichtlich Wasser, Abwasser, Emissionen und Immissionen eingehalten werden.	Die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes wurden hinsichtlich der Stellung zulässiger Gebäude sowie der Formulierung passiver Lärmschutz-Maßnahmen so gewählt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, auch entlang der „Unteröwisheimer Straße“, realisiert werden können.
1.3. Straßenverkehr, Ordnung und Recht	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefeweg“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf folgendes hingewiesen :	---
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Verdeutlichung des Innerortscharakters (nach dem Kreisverkehrsplatz in Richtung Westen) wird die Erschließung der Grundstücke direkt von der Landesstraße aus empfohlen. 	Der städtebauliche Entwurf lässt eine Erschließung der Gebäude von der „Unteröwisheimer Straße“, unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen öffentlicher Parkierungsflächen, grundsätzlich zu. Dieses soll die städtebaulich gewünschte Raumbildung der entstehenden Gebäude und die Anordnung der Zugänge von der „Unteröwisheimer Straße“ aus fördern.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Tiefgaragen sollen ebenfalls primär von der L 554 angefahren werden.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Gesamtkonzeption werden die ggf. oberirdisch anzulegenden Parkplätze jedoch aller Voraussicht nach von der rückwärtigen Erschließungsstraße aus angefahren.</p> <p>In der Rechtsumsetzung des städtebaulichen Entwurfes schlagen wir vor, hier keine Vorgaben zu formulieren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Radwegführung entlang der L 554 sollte hinsichtlich der Vorfahrtsregelung kontinuierlich bleiben. Ein Wechsel von Bevorrechtigten und Wartepflichtigen an Kreuzungen und Einmündungen würde sich letztendlich nachteilig auf die Verkehrssicherheit auswirken. 	<p>Wir stimmen der Auffassung der Abteilung „Straßenverkehr, Ordnung und Recht“ des Landkreises grundsätzlich zu.</p> <p>Die weitere Entwurfs-Planung ist in enge Abstimmung mit der Fachbehörde mit der Zielsetzung einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung zu bringen.</p>
<p>1.4. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</p>	
<p>In der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurde eine Abschichtung potentiell betroffener Arten vorgenommen.</p> <p>Das Fazit unter der Ziffer 4.0 wird geteilt und auch die Naturschutzbehörde hält spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen der genannten Tierarten bzw. -gruppen für erforderlich.</p>	<p>Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor und kann wie folgt zusammengefasst werden :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet erfolgte der Tod-Fund eines Hirschkäfers. ▪ Im Gebiet konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden, allerdings handelt es sich – bedingt durch die Habitat-Strukturen – um eine eher kleine Population von etwa 25 Tieren. ▪ Das Gebiet wird nur von wenigen Brutvögeln genutzt, hervorzuheben sind Goldammer, Klappergrasmücke und Star, die im bzw. unmittelbar am Planungsgebiet brüten. ▪ Insgesamt konnten vier Fledermaus-Arten nachgewiesen werden, insgesamt wird das Gebiet diesbezüglich relativ wenig genutzt. <p>Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen werden in Form von „CEF-Maßnahmen“ verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustande der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung dieser Vorgaben nicht ausgelöst.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Sobald der noch zu erstellende Umweltbericht mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorliegt, bittet die Naturschutzbehörde um eine weitere Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren, um auch hierzu eine Stellungnahme abgeben zu können.</p>	<p>Der Umweltbericht befindet sich in der Bearbeitung und wird ein gesonderter Teil der „Begründung“ des Bebauungsplanes.</p>
<p>1.5. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser</p>	
<p>Altlasten und Bodenschutz Altlasten sind nicht bekannt. Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde kann nach Vorliegen des Umweltberichtes mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen.</p>	<p>---</p>
<p>Oberirdische Gewässer Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungs-Maßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen ist. Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisiko-Management“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg verwiesen.</p>	<p>Der Sachverhalt findet bei der Planung zur Erschließung des Baugebietes Berücksichtigung.</p>
<p>Industrieabwasser Es wird darauf hingewiesen, dass zum 01.08.2017 die VAWs durch die AwSV ersetzt wurde.</p>	<p>Die AwSV-Verordnung regelt alle Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Dies betrifft in einem Wohngebiet primär private Heizölbehälter und hat somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich keine Relevanz.</p>
<p>Abwasser Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch die Erweiterung des Entwässerungsnetzes erforderlich. Die Entwässerungsplanung ist dem Landkreis, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Herstellung des Benehmens vorzulegen. Für zentrale Einleitungen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Für eine ggf. erforderliche Regenwasserbehandlungs-Anlage ist die dafür notwendige Fläche im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p>Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Mischsystem bzw. im Trennsystem vorgesehen. Der Entwässerungs-Entwurf wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet und dem Landkreis Karlsruhe zur Beurteilung vorgelegt. Für die beabsichtigte zentrale Einleitung in den „Kraichbach“ wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist die Anlage flächenintensiver Regenwasserbehandlungs-Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Ggf. sind einzelne Schmutzfangzellen vorzusehen.</p>
<p>Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem gewachsenem Boden in das Grundwasser versickern kann. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.</p>	<p>Die Bodenverhältnisse lassen im Plangebiet keine umfassende dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zu. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser kann in Form der Errichtung eines Staukanals bzw. Anordnung privat zu errichtender Retentionszisternen erfolgen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Die Einleitung sollte beispielsweise über bewachsene Gräben oder gepuffert über Mulden erfolgen.</p>	<p>Im Zuge des weiteren Planungs-Prozesses wird, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, die Größenordnung der für das Gebiet erforderlichen Rückhaltung ermittelt, um auf dieser Grundlage die letztendlich für die Grundstückseigentümer günstigste Lösungs-Variante weiterzuverfolgen. Für den Fall, dass der Einbau privater Zisternen eine wirtschaftliche Lösung sein sollte, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gegebener Zeit zu ergänzen.</p>
<p>Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb im Baugebiet zur Versickerung nicht vorzusehen.</p>	<p>Der überwiegende Teil des zukünftig im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll in den „Kraichbach“ eingeleitet werden. Auch unter dieser Voraussetzung schlagen wir vor, eine Festsetzung in den Bebauungsplan / die „Örtliche Bauvorschriften“ aufzunehmen, nach der unbeschichtete Metalldächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen sind.</p>
<p>1.6. Landwirtschaftsamt – Abteilung Landschaftsentwicklung, Agrarordnung und Betriebswirtschaft</p>	
<p>Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher entwickelt.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung werden ca. 5 ha Ackerland der Flurbilanzstufe 1 mit bis zu 79 Bodenpunkten der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Weitere Verluste derartig hochwertiger Ackerstandorte durch naturschutzrechtliche Kompensations-Maßnahmen sind zu vermeiden.</p>	<p>Bei der Ausweisung externer Kompensations-Maßnahmen wird der Anregung des Landwirtschaftsamtes Rechnung getragen.</p>
<p>1.7. Abfallwirtschaftsbetrieb</p>	
<p>Die Abfallfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Anwohner in Stichstraßen im Westen des geplanten Baugebietes sowie bei einzelnen Hausgruppen-Einheiten müssen, sofern keine Wendemöglichkeiten für LKW geschaffen werden, die Abfälle zur Abholung an der Hauptsammelstraße bereitstellen.</p>	<p>Bis auf eine kleine Stichstraße und einzelne Hausgruppen-Einheiten, können im geplanten Baugebiet „Tiefeweg“ sämtliche Grundstücke durch ein Müllfahrzeug, ohne ein Rückwärtsfahren, angedient werden. Für die Flächen, für die dieses nicht möglich ist, schlagen wir vor, einen entsprechenden Hinweis in die „Begründung“ zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass aus ökologischen und sicherheitstechnischen Gründen die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter auf einer Straßenseite und damit die Reduzierung der Sammelfahrstrecke anzustreben ist.</p> <p>Des Weiteren weist der Abfallwirtschaftsbetrieb darauf hin, dass die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle vor einer Entsorgung steht. Hierzu sollte nach Möglichkeit ein Erdmassen-Ausgleich vor Ort stattfinden. Dieser Aspekt sollte in die Überlegung hinsichtlich der geplanten Höhenlage der Straßen sowie der zukünftigen Bebauung einfließen.</p>	<p>Den Anregungen wird bei der Entwurfs-Planung zur Erschließung des Plangebietes entsprochen. Die in der Stellungnahme angesprochene Vermeidung einer Entsorgung von Erdaushub ist sinnvoll, sollte dabei jedoch nicht zu einer unvermeidbaren Beeinträchtigung des Siedlungs- und Landschaftsbildes führen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
1.8. Baurechtsamt	
<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Eine weitere Stellungnahme ist erst nach Ergänzung der noch fehlenden Bestandteile im weiteren Verfahren möglich.</p>	---
1.9. sonstige Fachbehörden	
<p>Folgende Fachbehörden haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amt für Straßen ▪ Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz ▪ Forstamt ▪ Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung 	---
<p>Ordnungsziffer 2 : Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“, Schreiben vom 17.05.2018</p>	
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“ als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung“ dargestellt.</p> <p>Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Begrüßt wird die Bereitstellung von Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern.</p>	---
<p>Ordnungsziffer 3 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.06.2018</p>	
<p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß der im LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine mit unbekannter Mächtigkeit. Darunter sind Gesteine des unteren Keupers und des oberen Muschelkalks zu erwarten. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf einen ausreichenden Abstand zu den Fundamenten zu achten.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Erschließungs-Maßnahme eine Übersichts-Begutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht und allgemeine Empfehlungen abgegeben werden.</p>	<p>Wir schlagen vor, einen entsprechenden ersten Hinweis auf die voraussichtlich zu erwartende Geologie im Plangebiet in die „Begründung“ zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließungs-Maßnahme wird durch ein privates Ingenieurbüro eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die hieraus zu gewinnenden Erkenntnisse können ergänzend Eingang in die Entwurfs-Unterlagen des Bebauungsplanes finden.</p>
<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Mineralische Rohstoffe Aus rohstoffgeologischer Sicht werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	---
<p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine eigenen hydrogeologischen Maßnahmen, und es sind derzeit auch keine eigenen Maßnahmen geplant.</p>	---
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Sicht keine Einwendungen.</p>	---
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	---
<p>Ordnungsziffer 4 : Land Baden-Württemberg Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab/Einsatz, Schreiben vom 19.06.2018</p>	
<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht im Wesentlichen keine Bedenken.</p> <p>Lediglich die Annahme, dass der parallel zur „Unteröwisheimer Straße“ angelegte Straßenabschnitt mit eigener Anbindung an die L 554 weitestgehend nur von Anliegern genutzt wird, kann nur bedingt gefolgt werden.</p> <p>Aus Richtung der Ortsmitte scheint dies zumindest eine „gefühlte“ Abkürzung zu sein, die bei entsprechend hindernisfreiem Ausbau auch genutzt wird. Es wird ein „unattraktiver“ Ausbau empfohlen.</p>	<p>Die in der „Begründung“ zum Bebauungsplan getroffene Aussage hinsichtlich der voraussichtlichen Verteilung der Verkehrsströme ist der vorliegenden, für die Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Verkehrsuntersuchung des Büros Koehler & Leutwein entnommen.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den ca. 1.000 aus dem neuen Baugebiet abzuleitenden Fahrbewegungen lediglich ein Fünftel, d. h. ca. 200 Fahrzeuge, die genannte Anliegerstraße parallel der L 554 nutzen werden. Die anderen Fahrzeuge werden über die Kreisverkehrslage in das Gebiet ein- bzw. aus diesem heraus fahren. Die Empfehlung dieses Straßenstück für motorisierte Verkehrsteilnehmer unattraktiv zu gestalten, entspricht dem städtebaulichen Entwurf, welcher in diesem Bereich einen höhengleichen Straßenausbau mit einem reduzierten Fahrbahnquerschnitt vorsieht.</p>
<p>Ordnungsziffer 5 : Handwerkskammer Karlsruhe, Schreiben vom 29.05.2018</p>	
<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	---
<p>Ordnungsziffer 6 : Zweckverband Wasserversorgung „Kraichbachgruppe“, Forst, Schreiben vom 11.06.2018</p>	
<p>Der Zweckverband weist darauf hin, dass sich im Zentrum der geplanten Fläche eine Hauptwasserleitung des Zweckverbandes befindet. Diese müsste und könnte verlegt werden.</p> <p>Ein Einverständnis des Zweckverbandes kann daher erteilt werden, wenn von der Gemeinde Ubstadt-Weiher eine Kostenübernahme-Erklärung zur Verlegung der Wasserleitung vorgelegt wird. Des Weiteren wird auf folgende Punkte hingewiesen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neben der Hauptwasserleitung für Trinkwasser befindet sich im zukünftigen Neubaugebiet ein Steuerkabel. Auch dieses müsste dann verlegt werden. 	<p>Das Baugebiet „Tiefeweg“ ist die Ursache für die erforderliche Verlegung der das Plangebiet querenden Hauptwasserleitung des Zweckverbandes. Hieraus abzuleiten ist die in der Stellungnahme des Zweckverbandes skizzierte Kostenteilung. Die Kostenübernahme-Erklärung wird durch den Erschließungsträger erfolgen. Detailfragen sind im Zuge der noch zu führenden Gespräche zu erörtern und festzulegen.</p>


Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf den Flurstücken Nr. 7331, Nr. 7332, Nr. 7333 sowie Nr. 7334/1 wurde eine Fläche mit weiterem Potential für die Ausweisung einer Baufläche ausgewiesen. Für diese Fläche müsste ein zusätzlicher Wasserzählerschacht mit Fernübertragung vorgesehen werden. ▪ Ebenso müsste ein Ringschluss zur „Unteröwisheimer Straße“ hergestellt werden. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband dazu bereit wäre, einen Teil der Kosten zur Verlegung der Wasserleitung zu übernehmen. Die erste Teilstrecke der Wasserversorgungsleitung, die sich außerhalb des zukünftigen Bereiches befindet, würde über die Flurstücke Nr. 8749 bis Nr. 8757 geführt, wäre auf Kosten des Zweckverbandes zu verlegen und könnte dann bei der Gesamt-Maßnahme herausgerechnet werden.</p>	
<p>Ordnungsziffer 7 : Netze BW GmbH, Ettligen, Schreiben vom 14.06.2018</p>	
<p>Stromversorgung Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbe- reich müssen die Netze erweitert werden.</p> <p>Benötigt werden im Plangebiet zwei Umspannsta- tionen. Vorgeschlagen wird die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Netze BW GmbH im Grundbuch.</p>	<p>Die erforderlichen Umspannstationen können an den gewünschten Standorten in die hier geplanten öffentlichen Grundflächen integriert werden.</p>
<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versor- gungsleitungen der Netze BW GmbH sowie eine 20 kV-Freileitung, die der Versorgung der Gemein- de Ubstadt-Weiher dient. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen erforderlich werden oder gewünscht sein, so ist die Netze BW GmbH hierzu bereit.</p> <p>Ein Abbau der Leitungen kann erst nach Verlegung und nach einer Inbetriebnahme der neuen Versor- gungsleitungen erfolgen.</p>	<p>Eine Erschließung und Bebauung des Plangebie- tes setzt die Kabelverlegung bzw. die Aufgabe der das Plangebiet überquerenden 20 kV-Freileitung voraus. Vertiefende Gespräche diesbezüglich sind mit der Netze BW GmbH parallel zur Aufstellung des Be- bauungsplanes zu führen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 8 : Netze Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen, Schreiben vom 25.05.2018</p>	
<p>Im Bereich der bestehenden Straßen („Sternweg“, „Unteröwisheimer Straße“) und Wege sowie innerhalb des Bebauungsplanes („Unteröwisheimer Straße“) sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. dem Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen bzw. neue Netzanschlüsse sind technisch möglich und können, unter der Voraussetzung, dass keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt, nach einem positiven Ausgang einer Wirtschaftlichkeits-Untersuchung erfolgen.</p> <p>Bei der Erstellung neuer Straßen sollte darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung zur Verfügung steht.</p>	<p>Der Anschluss des geplanten Baugebietes „Tiefeweg“ an das bestehende Leitungsnetz der Erdgasversorgung ist technisch möglich und sollte den zukünftigen Grundstückseigentümern ,trotz eines sinkenden Wärmebedarfes, als eine weiterhin wirtschaftlich interessante und umweltschonende Versorgungs-Variante zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen mit dieser Zielsetzung, im Vorfeld der weiteren Erschließungsplanung, mit dem Versorgungsträger vertiefende Gespräche zu führen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 21.08.2018</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH beabsichtigt, einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Im Rahmen des Ausbaus wird die Verlegung von Glasfaserkabeln erfolgen. Nach dem Ausbau werden in dem Gebiet „Tiefeweg“ Breitbandanschlüsse bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung. Die zukünftigen Eigentümer der Hausanschlüsse müssen diesen bei der Telekom gesondert beantragen.</p>	<p>Die Bereitschaft der Telekom Deutschland, im Baugebiet einen Breitband-Ausbau vorzunehmen ist zu begrüßen.</p>
<p>Ordnungsziffer 10 : Unitymedia, Schreiben vom 15.08.2018</p>	
<p>Die Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz im Neubaugebiet zu erweitern.</p>	<p>Im Zuge des weiteren Planungs-Prozesses ist eine Koordinierung der Versorgungsträger, insbesondere unter der Frage, durch wen den Ausbau des Breitbandnetzes erfolgt, vorzunehmen.</p>
<p>Ordnungsziffer 11 : AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH, Karlsruhe, Schreiben vom 28.05.2018</p>	
<p>Seitens der AVG sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Die AVG ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes nur am Rande betroffen – es werden keine weiteren Ergänzungen hierzu unterbreitet.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 12 : Stadt Bruchsal, Schreiben vom 07.06.2018</p>	
<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden städtebauliche Belange der Stadt Bruchsal nicht berührt. Eigene Planungen oder Maßnahmen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bestehen nicht.</p>	<p>---</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 13 : Stadt Kraichtal, Schreiben vom 06.06.2018</p>	
<p>Belange der Stadt Kraichtal werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es wird um eine weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 14 : Vertreter der Landwirtschaft, Gemeinde Ubstadt-Weiher, Schreiben vom 18.06.2018</p>	
<p>Der Feldweg nördlich der L 544 (Gewann „Steinacker“) stellt die einzige Zufahrt zu den hieran angrenzenden Ackerflächen dar. Zu Erntezeiten müssen Mährescher und Traktoren, teilweise mit Hängern, den Feldweg befahren. Vorgeschlagen wird, auf Höhe des Flurstückes Nr. 8329 eine eigene Zufahrt auf diesen Feldweg anzulegen.</p>	<p>Wir schlagen vor, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dieser Anregung zu entsprechen.</p>
<p>Kritisch betrachtet wird die im Plangebiet bisher vorgesehene Anbindung der Feldwege Flurstücke Nr. 9107 sowie Nr. 8679 an das Straßennetz. Die Anbindung muss so dimensioniert sein, dass ein landwirtschaftlicher Zug, bestehend aus Traktor mit zwei Anhängern (Gesamtlänge 18,00 m), gefahrlos dort einfahren kann.</p>	<p>Wir schlagen vor, süd-östlich des Verkehrskreisels eine separate Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge auf die genannten Feldwege, entsprechend der nachfolgenden Skizze, auszuweisen.</p> 
<p>Zur vorgesehenen Sperrung der bisherigen Wegverbindung nord-östlich des geplanten Verkehrskreisels in Richtung Ubstadt mittels eines Pollers wird ergänzend vorgeschlagen, eine Lösung anzustreben, die mit dem Traktor (hohe Bodenfreiheit) überfahren werden kann, jedoch für einen PKW ein unüberwindbares Hindernis darstellen würde.</p>	<p>An der Sperrung dieser Wegverbindung nach Realisierung der Kreisverkehrs-Anlage sollte planerisch grundsätzlich festgehalten werden. Über die Art der Ausführung kann im weiteren Planungs-Prozess entschieden werden.</p>
<p>Ordnungsziffer 15 : Heimatverein Ubstadt-Weiher e.V., Schreiben vom 18.06.2018</p>	
<p>Der Heimatverein Ubstadt-Weiher e.V. hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefeweg“ keine Einwände.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 16 : Alternative Ecke e.V. – Verein für Umwelt- und Naturschutz Ubstadt-Weiher, Schreiben vom 19.06.2018</p>	
<p>Die Alternative Ecke e.V. erkennt die Notwendigkeit an, die zu einer Erschließung neuer Bauflächen in der Gemeinde Ubstadt-Weiher führt.</p>	<p>Auf die umfangreichen Bemühungen der Gemeinde Ubstadt-Weiher um die Aktivierung von Baulücken und die Reaktivierung leer stehender Gebäude ist zu verweisen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Sie weist jedoch darauf hin, dass zunächst vorhandene Baulücken geschlossen werden und dem Leerstand vorhandener Gebäude durch eine Renovierung entgegenzuwirken ist. Die Vergabe von Bauflächen an junge Familien aus der direkten Umgebung sollte der Vorzug eingeräumt werden um die Ausweisung weiterer Bauflächen auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu reduzieren.</p>	<p>Die Gemeinde Ubstadt-Weiher wurde mit dieser Zielsetzung in den letzten Jahren in verschiedene Förderprogramme des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.</p>
<p>Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollten die im Plangebiet vorhandenen Biotope (auch während der Bebauungs- und Erschließungsphase) erhalten bleiben.</p> <p>Weiterhin wäre es wünschenswert, die bestehenden Obstbäume entlang des Weges im Süd-Osten zu erhalten und in das Baugebiet zu integrieren. Entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bäume sind während der Bauphase zu ergreifen.</p>	<p>Die genannten Biotope auf den Flurstücken Nr. 8737/1, Nr. 8729, Nr. 8744 u. a. wurden aus dem Plangebiet bewusst ausgeklammert, so dass der Erhalt der hier vorhandenen Vegetation auch für die Zukunft gesichert ist.</p> <p>Aufweichend von dieser Grundaussage verbleibt das Flurstück Nr. 8740 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um, auf einer überwiegend nicht bewachsenen Teilfläche, die Straße „führen“ zu können und auf der verbleibenden Restfläche den vorhandenen Bewuchs zu sichern und als Ausgleichs-Maßnahme zu ergänzen.</p> <p>Die angesprochenen Einzelbäume entlang des Feldweges werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer „Pflanzbindung“ unter Schutz gestellt. Sie sind durch die Besitzer der zukünftig privaten Baugrundstücke zu pflegen und bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen.</p>
<p>Die Alternative Ecke e. V. schlägt vor, die erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen auf kommunalen Flächen außerhalb des Plangebietes umzusetzen.</p>	<p>Das Ausgleichs-Konzept wird derzeit erarbeitet. Entsprechende Maßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf für die Gemeinde verfügbaren Flächen durchgeführt. Die Finanzierung hierfür erfolgt durch die an den Erschließungsträger zu entrichtenden Beiträge. Es werden entsprechende Kostenübernahme-Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und dem Erschließungsträger abgeschlossen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Tiefeweg“ fand am 01.03.2018 in Form eines Bürger-Gespräches statt.</p>	
<p>Hierbei wurden folgende Anregungen gegeben :</p>	
<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde seitens einzelner Wortbeiträge angeregt, Fußgängerüberwege bzw. eine Ampel zur Querung der „Unteröwisheimer Straße“ als Vorgabe in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aufgrund des hohen LKW-Anteils wurde darüber hinaus die Anregung gegeben, im Zuge der Umgestaltung der „Unteröwisheimer Straße“ „Verkehrshindernisse“ einzuplanen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Kreisverkehrs-Anlage am Ortseingang und der den Straßenraum zukünftig beidseits begrenzenden raumwirksamen Gebäude, wird sich die Fahrgeschwindigkeit auf der „Unteröwisheimer Straße“, unabhängig von einer ggf. möglichen 30 km/h-Zone, gegenüber dem Ist-Zustand deutlich reduzieren. Zu verweisen ist auf die im Plankonzept enthaltenen zwei Querungsstellen. Eine Entscheidung über das Anlegen von Zebrastreifen bzw. das Aufstellen von Ampel-Anlagen obliegt der Verkehrsbehörde des Landkreises Karlsruhe. Die Durchsetzbarkeit wäre unserer Einschätzung nach sehr schwierig, hat jedoch keine planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Die Aufnahme von Fahrbahnverschnenkungen bzw. Querschnittreduzierungen in die Planung zur Umgestaltung der „Unteröwisheimer Straße“ ist aufgrund der Klassifizierung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (Landstraße) seitens der Gemeinde Ubstadt-Weiher nicht durchsetzbar.</p>
<p>Es wird um Prüfung gebeten, ob nicht eine Parzellierung der Fläche in größere Grundstücke möglich ist.</p>	<p>Der derzeitige städtebauliche Entwurf sieht eine Grundstücksparzellierung im Bereich von Einzelgrundstücken mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 450 m² vor. Dieses entspricht einerseits der derzeit feststellbaren Nachfrage nach Baugrundstücken und andererseits dem zu berücksichtigenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Im Plankonzept enthalten ist auch die Ausbildung einzelner größerer Bauplätze.</p>