



Bebauungsplan „Weiher Nord“, Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher
Projekt-Nr. 279332

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
A – frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Karlsruhe, Schreiben vom 12.07.2018	
1.1. Kreisbrandmeister	
Der Kreisbrandmeister gibt allgemein gültige Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie zur erforderlichen Zufahrtsmöglichkeit für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge.	Die Vorgaben sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
1.2. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen, als „Naturdenkmale“ ausgewiesenen Einzelbäume in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten sind.</p> <p>Im Zuge des nächsten Verfahrensschrittes wird um Vorlage des Umweltberichtes, der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Untersuchung gebeten. Dem Fazit der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung schließt sich die Untere Naturschutzbehörde an.</p>	<p>Der Erhalt der als „Naturdenkmal“ ausgewiesenen Einzelbäume kann gewährleistet werden. Die Bäume werden mit einer „Pflanzbindung“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB belegt.</p> <p>Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung liegt für das geplante Baugebiet „Weiher Nord“ zwischenzeitlich vor und kann wie folgt zusammengefasst werden :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Im Plangebiet konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung des anzuwendenden Korrekturfaktors ist mit einem Vorhandensein von etwa 54 Zauneidechsen im Gebiet zu rechnen, die umgesiedelt oder vergrämt werden müssen.▪ Mit 27 nachgewiesenen Vogelarten zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der festgestellten Anzahl als bestenfalls „durchschnittlich ausgestattet“. Dieses resultiert aus der überwiegend ackerbaulichen Nutzung weiter Teile des Gebietes.

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit nur zwei festgestellten Arten wird das Gebiet von Fledermäusen relativ wenig genutzt. Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen werden in Form von „CEF-Maßnahmen“ verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes. ▪ Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung / Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung dieser Vorgaben nicht ausgelöst. <p>Der Umweltbericht für den Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Bearbeitung und wird ein gesonderter Teil der „Begründung“.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erhält diesen mit der Bitte um Durchsicht im Zuge der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
1.3. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser	
<p>Das Vorhaben liegt zu einem kleinen Teil innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt.</p> <p>Ausnahmen können durch die Untere Wasserbehörde zugelassen werden, wenn die in § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz genannten neuen Anforderungen erfüllt sind. Der Nachweis hierüber ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Hochwassergefahrenkarten des Gebietes fortgeschrieben werden. Der Beginn der hydraulischen Berechnung ist für das Jahr 2018 geplant.</p>	<p>Der „Kraichbach“-Damm wurde zwischenzeitlich an der Fehlstelle „Dükerbruchgraben“ durch einen Erdauftrag erhöht, so dass durch diese Schließung der Bresche die überschwemmte Fläche ganz erheblich reduziert werden konnte. Damit nicht mehr überschwemmungsgefährdet ist das Gewerbegebiet „Im Sand“, aber auch die durch das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz angesprochene Teilfläche des Plangebietes. Damit liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb eines nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz definierten Überschwemmungsgebietes.</p>
<p>Das Landratsamt macht darauf aufmerksam, dass Wasser, welches durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt ist, der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungs-Anlage, zugeführt werden muss.</p> <p>Eine Abwasservorbehandlung bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe.</p>	<p>In dem ausgewiesenen „Urbanes Gebiet“ ist nicht mit der Verunreinigung von Wasser durch einen gewerblichen Gebrauch zu rechnen.</p> <p>Wir schlagen dennoch vor, diesen Hinweis in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.</p>
1.4. Amt für Straßenverkehr, Ordnung und Recht	
<p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf sieht am Ortseingang im geplanten „Urbanes Gebiet“ Senkrechtparkstände, anzufahren von der „Hauptstraße“ aus, vor.</p>	<p>Wir schlagen vor, planerisch auf die geäußerten Bedenken einzugehen und die angesprochenen, im städtebaulichen Entwurf dargestellten, direkt von der „Hauptstraße“ anzufahrenden „Senkrechtparkstände“ aus der Planung herauszunehmen.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>Das weist darauf hin, dass beim Ein- und Ausparken zwei Fahrstreifen genutzt werden müssen. Die Sicht beim Ausparken kann durch Fahrzeuge auf benachbarten Flächen deutlich eingeschränkt werden. Da sich die Stellplätze am Ortsrand befinden, ist mit einem erhöhten Geschwindigkeitsniveau des fließenden Verkehrs zu rechnen.</p> <p>Es wird empfohlen, aus Gründen der Verkehrssicherheit hier eine alternative Parkregelung, wie beispielsweise das Längsparken oder eine Zu- und Abfahrt zu Parkständen außerhalb des Straßenraumes, zu prüfen.</p>	<p>Für den Fall, dass in dem ausgewiesenen „Urbanes Gebiet“ ein Einzelhändler, wie beispielsweise eine Bäckerei, ihren Standort findet, sind auf den Bauflächen private Parkierungs-Anlagen, die über eine Ein- und Ausfahrt an die „Hauptstraße“ angebunden werden.</p> <p>Ergänzend schlagen wie vor, in dem angesprochenen Bereich mittels einer Querungshilfe die „Hauptstraße“ auch optisch zu „verengen“, hierdurch die Ortseingangssituation für die Verkehrsteilnehmer zu veranschaulichen und damit auch eine deutliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit zu erreichen.</p>
<p>1.5. Bestattungsrecht</p>	
<p>Gebäude, die nicht Friedhof-Zwecken dienen, müssen von Friedhöfen einen Mindestabstand von 10,00 m einhalten. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Ruhe und Würde des Friedhofes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und polizeiliche Gründe dem nicht entgegenstehen.</p>	<p>Der genannte Mindestabstand zur Friedhofgrenze kann eingehalten werden.</p> <p>Wir schlagen vor, die Ausweisung der überbaubaren Flächen auf diesen Sachverhalt abzustimmen.</p>
<p>1.6. Landwirtschaftsamt</p>	
<p>Durch die Umsetzung der Planung werden ca. 3,00 ha Ackerland der Flurbilanz-Stufe 1 (sonderkultur-geeignete Böden) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>In Anbetracht der Tatsache, dass andere, im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehene Areale nicht mehr überplant werden sollen, werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Dies gilt unter der Voraussetzung, dass nicht weitere Ackerflächen für naturschutzrechtliche Kompensations-Maßnahmen herangezogen werden.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wird begrüßt.</p>
<p>1.7. Baurechtsamt</p>	
<p>Der Wohnbauflächen.-Bedarf ist schlüssig darzustellen. Die Ausführungen unter der Ziffer 6 des Bebauungsplanes werden als nachvollziehbar dargestellt (Belange des Hochwasserschutzes).</p> <p>Vor der Genehmigung der parallel durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung bzw. des Bebauungsplanes müssen die Hochwasser-Konzeption erstellt sein und die Flächen, die im Gegenzug für diese Bebauungsplan-Ausweisung aufgegeben werden, dargestellt werden.</p>	<p>Die „Begründung“ zum Bebauungsplan wird um eine Bedarfs-Darstellung ergänzt.</p> <p>Wir verweisen auf das gemeinsame Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde Ubstadt-Weiher, dem Landratsamt Karlsruhe, dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ sowie der höheren Raumordnungsbehörde im Juni 2016, in dem vereinbart wurde, dass nach Vorlage einer gesamtgemeindlichen Hochwasserschutz-Konzeption eine Tauschfläche benannt und diese aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen wird.</p> <p>Ein entsprechender raumordnerischer Vertrag wird zwischen dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ und der Gemeinde Ubstadt-Weiher abgeschlossen.</p> <p>Ob zu diesem Zeitpunkt bereits eine konkrete aufzugebende Fläche benannt werden kann, bleibt abzuwarten.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>Es muss eine Abarbeitung bezüglich der Immissionen aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes „Im Sand“ erfolgen. Die Bebauungsplan-Änderung „Im Sand“ muss umgehend eingeleitet werden. Bezüglich der Überschreitung der Nachtwerte im „WA“-Gebiet müssen passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gemäß der vorliegenden Konzeption zur Bewältigung der Immissionskonflikte entsprochen. Das Bebauungsplan-Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Sand“ befindet sich in der Vorbereitung.</p>
<p>Die Gemeinde muss sich ergänzend mit einem möglichen Lärmkonflikt aufgrund der angrenzenden Sportanlage auseinandersetzen.</p>	<p>Eine entsprechende Auseinandersetzung mit diesem möglichen Konflikt erfolgte in vergleichbarer Lage im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortseingang Nord“ im Jahr 2015. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die an die „Hauptstraße“ und damit in Sportplatznähe ausgewiesenen Bauflächen als „Urbanes Gebiet“ gemäß dem § 6 a BauNVO ausgewiesen werden. Aufgrund vorliegender Untersuchungs-Ergebnisse und der Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ ist ein Immissionskonflikt aufgrund der vorhandenen Sportanlage auszuschließen. Wir schlagen vor, diesen Sachverhalt ergänzend in die „Begründung“ zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
<p>Auf den einzuhaltenden Friedhof-Abstand sowie die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen Bildstocks wird verwiesen.</p>	<p>Der einzuhaltende Mindestabstand zum Friedhof findet im Planentwurf Berücksichtigung. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesamt für Denkmalpflege, wurde am Verfahren beteiligt. Auf die Ordnungsziffer 4 dieser Zusammenfassung wird verwiesen.</p>
<p>1.9. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</p>	
<p>Das Forstamt, das Gesundheitsamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, das Amt für Straßen und der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen und Bedenken geäußert.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 2 : Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 01.08.2018</p>	
<p>Der Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ legt die Flächen des Geltungsbereiches als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung“ fest. Die Flächenausweisung steht an dieser Stelle insofern den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Verwiesen wird auf das im Vorfeld des Planentwurfes geführte Abstimmungs-Gespräch zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt Karlsruhe, dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ sowie der höheren Raumordnungsbehörde. Einer Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan kann nur bei Rückgabe einer gleichgroßen Tauschfläche zugestimmt werden. Die Tauschfläche kann sinnvollerweise jedoch erst nach Vorlage einer gesamtgemeindlichen Hochwasserschutz-Konzeption räumlich definiert und abgegrenzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme gibt das Ergebnis des im Vorfeld der Planung geführten Abstimmungs-Gespräches vollumfänglich wieder. Vor dem Satzungs-Beschluss zum Bebauungsplan ist zwischen dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ und der Gemeinde Ubstadt-Weiher ein raumordnerischer Vertrag abzuschließen.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>Es wurde daher vereinbart, diese Vorgehensweise mittels eines raumordnerischen Vertrages zu sichern.</p> <p>Vorbehaltlich des Zustandekommens dieses raumordnerischen Vertrages stimmt das Regierungspräsidium Karlsruhe der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.</p>	
<p>Ordnungsziffer 3 : Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.07.2018</p>	
<p>Geotechnik Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbe- reich quartärer Lockergesteine (Flugsandsediment) unterbekannter Mächtigkeit. Ggf. können lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen auftreten, die nicht zur Lastabtragung geeignet sind. In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologi- sche Übersichts-Begutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrund-Gutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	<p>Der Erschließungsträger wird im Vorfeld der Er- schließungsplanung ein Bodengutachten in Auf- trag geben.</p> <p>Wir schlagen vor, die „Begründung“ zum Bebau- ungsplan um die durch das Regierungspräsidium Freiburg gegebenen Hinweise zur Geotechnik zu ergänzen.</p>
<p>Boden Zur Planung werden aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vor- getragen.</p>	<p>---</p>
<p>Mineralische Rohstoffe Aus rohstoffgeologischer Sicht werden keine Bedenken erhoben.</p>	<p>---</p>
<p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine eigenen hydrologischen Maßnahmen, und es sind derzeit auch keine eigenen Maßnahmen geplant.</p>	<p>---</p>
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>---</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geo- wissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 4 : Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 06.08.2018</p>	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind im Verfahren bereits berücksichtigt.</p>	<p>---</p>
<p>Archäologische Denkmalpflege Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologi- scher Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Wir schlagen vor, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>Ordnungsziffer 5 : Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“, Karlsruhe, Schreiben vom 19.10.2018</p>	
<p>Die ausgewiesene Fläche stellt einen regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung dar. Aufgrund des Umstandes, dass die im Flächennutzungsplan für Weiher ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß der Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsgebiet liegen, stimmt der Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ sowohl der Änderung des Flächennutzungsplanes, als auch der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.</p> <p>Die Gemeinde Ubstadt-Weiher muss sich jedoch dazu verpflichten, eine gleichgroße Fläche im Bereich der Wohnbauflächen „Untere Brühl“, „Pfarrberg“ bzw. „Ölacker“ aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Die Definition der konkreten Rücknahmefläche wird bestimmt, sobald die Hochwasserschutz-Maßnahmen fertiggestellt worden sind. Die Rücknahme kann auch aus mehreren Teilflächen bestehen, relevant ist jedoch, dass auch dann eine mit der Baufläche „Weiher Nord“ vergleichbare Größe zurückgenommen wird. Die Raumnutzungskarte soll entsprechend angepasst werden. Das Regierungspräsidium Karlsruhe und das Landratsamt unterstützen den vorgesehenen Flächentausch auf der Grundlage eines raumordnerischen Vertrages.</p>	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ und der Gemeinde Ubstadt-Weiher, unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, abgeschlossen.</p>
<p>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass das Plangebiet auch die Entstehung von Mehrfamilienhäusern vorsieht.</p>	<p>Die Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist in Weiher als „bedarfsgerecht“ zu bezeichnen und daher auch ein mehrheitlicher Wunsch der kommunalpolitischen Gremien.</p>
<p>Ordnungsziffer 6 : Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe, Schreiben vom 11.07.2018</p>	
<p>Im vorliegenden Fall haben die schalltechnischen Untersuchungen ergeben, dass die Nähe des Plangebietes zum „Gewerbegebiet Im Sand“ im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen würde. Dieses gilt trotz der vorgeschlagenen Lärmkontingentierung, welche zu Lasten des Gewerbegebietes geht. Die Untersuchung verdeutlicht damit das hohe Konfliktpotential der Planung.</p> <p>Aus diesem Grund kann die Planung von der IHK Karlsruhe nicht mitgetragen werden. Sie bittet um weitere schalltechnische Lösungen, die nicht zu Lasten des Gewerbegebietes erfolgen und schalltechnische Konflikte zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung ausschließen. Diese Lösungen sind auch die Grundvoraussetzung für eine Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht davon aus, dass die nord-westlichen Gewerbeflächen des Gebietes „Im Sand“, die heute noch nicht erschlossen sind, bezüglich ihrer Lärmstehung im Nachtzeitraum kontingentiert werden. Eine entsprechende Festsetzung besteht bereits für den süd-östlichen Teil des Plangebietes und hat in der Praxis hinsichtlich der Ansiedlung und des Bestandes von Gewerbebetrieben zu keiner spürbaren Einschränkung geführt. Wir halten daher eine entsprechende Kontingentierung im Hinblick auf die erforderliche Siedlungsentwicklung und den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Weiher für einen ausgewogenen Lösungsansatz.</p> <p>Darüber hinaus sieht die Konzeption zur Vermeidung von Immissionskonflikten eine Ergänzung des bestehenden Lärmschutz-Walls sowie die Ausweisung eines „Urbanes Gebiet“ auf Teilflächen des Neubaugebietes vor.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<p>Für die nördliche Baureihe ergeben sich noch Fassadenpegel, die im Nachtzeitraum über den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm liegen. Sie sind aufgrund der geringen Überschreitung nach Einschätzung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein, Karlsruhe, jedoch „noch hinnehmbar“.</p> <p>Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es sich bei der schalltechnischen Untersuchung um einen „Worst-Case“-Ansatz handelt. In der Realität ist nicht davon auszugehen, dass für alle Gewerbegrundstücke im Nachtzeitraum die rechtlich mögliche Ausschöpfung der Lärmemissionen vorgenommen wird.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption zur Vermeidung von Immissionskonflikten zu belassen.</p>
<p>Ordnungsziffer 7 : Handwerkskammer Karlsruhe, Schreiben vom 02.07.2018</p>	
<p>Die Handwerkskammer Karlsruhe bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>---</p>
<p>Ordnungsziffer 8 : Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe, Schreiben vom 14.08.2018</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikations-Anlagen der Telekom.</p> <p>Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK-Versorgung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) bittet die Deutsche Telekom darum, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich mitzuteilen.</p>	<p>Die Deutsche Telekom wird frühzeitig vor Beginn der Erschließungs-Maßnahme in ein Koordinierungs-Gespräch aller Versorgungsträger einbezogen.</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen, Schreiben vom 05.07.2018</p>	
<p>Im Bereich der bestehenden Straßen („Hauptstraße“, „Heerstraße“) und Wege sowie innerhalb des Plangebietes sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. dem Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitung tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbau-Maßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz sind technisch möglich.</p> <p>Eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeits-Untersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p>	<p>Die Höhenlage bestehender Straßen wird sich durch die geplante Erschließung des Baugebietes nicht oder nur in Übergangsbereichen ansatzweise verändern.</p> <p>Der Anschluss des geplanten Baugebietes „Weiher Nord“ an das bestehende Leitungsnetz der Erdgas-Versorgung ist technisch möglich und sollte den zukünftigen Grundstückseigentümern, trotz eines stetig sinkenden Wärmebedarfes, als eine wirtschaftlich interessante und umweltschonende Versorgungs-Variante zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, mit dieser Zielsetzung im Vorfeld der weiteren Erschließungs-Planung mit der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vertiefende Gespräche zu führen.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte darauf geachtet werden, dass eine Trasse für die Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss ein entsprechendes Leistungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p>	
<p>Ordnungsziffer 10 : Netze BW GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 29.06.2018</p>	
<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus dem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen der Netze BW GmbH werden nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert und sind zurzeit nicht geplant.</p>	<p>---</p>
<p>Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung muss das vorhandene Versorgungsnetz erweitert werden. Benötigt wird im Plangebiet ein Standort für die Errichtung einer Umspannstation. Vorgeschlagen wird die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Netze BW GmbH im Grundbuch.</p>	<p>Die Netze BW GmbH wünscht die Errichtung einer Umspannstation im Bereich des geplanten Spielplatzes. Wir schlagen vor, eine entsprechende Ausweisung in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.</p>
<p>Über das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung, die der Versorgung der Gemeinde Ubstadt-Weiher dient. Es wird darum gebeten, die Leitungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen und entsprechende Schutzstreifen auszuweisen.</p>	<p>Die angesprochene Freileitung sollte im Zuge der Erschließung des Plangebietes als Erdkabel auszuführen sein. Entsprechende Gespräche hinsichtlich der zukünftigen Trasse und der hierdurch entstehenden Kosten sind zu führen.</p>
<p>Ordnungsziffer 11 : Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 15.08.2018</p>	
<p>Im Plangebiet liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Das Unternehmen ist grundsätzlich daran interessiert, im Neubaugebiet ein glasfaserbasiertes Kabelnetz aufzubauen.</p>	<p>Im Zuge des weiteren Planungs-Prozesses ist eine Koordinierung der Versorgungsträger, insbesondere unter der Fragestellung, durch wen der Ausbau eines Breitbandnetzes erfolgen soll, vorzunehmen.</p>
<p>Ordnungsziffer 12 : Albtlal Verkehrsgesellschaft mbH, Karlsruhe, Schreiben vom 03.07.2018</p>	
<p>Der AVG bedauert, dass die ÖPNV-Erschließung weder im Bebauungsplan-Entwurf, noch in der verkehrstechnischen Untersuchung Erwähnung findet. Das Neubaugebiet ist über die südlich unmittelbar angrenzende Haltestelle Weiher – Unterdorf optimal, weil auch in den Nachtstunden dicht getaktet, direkt und indirekt an das Mittelzentrum Bruchsal, an die Oberzentren Heidelberg und Karlsruhe sowie an den zentralen Gemeindeteil Ubstadt angebunden. Der äußere Zugangsweg zu dieser Haltestelle liegt jedoch, gemäß aktuellem Nahverkehrsplan, deutlich unterhalb des Erschließungs-Grenzwertes von 600 m für Bushaltestellen des regionalen Verkehrs.</p>	<p>Die gute Anbindung des geplanten Wohngebietes an das öffentliche Nahverkehrs-System wurde bereits bei der Standort-Analyse zur Erschließung neuer Baugebiete im Ortsteil Weiher hervorgehoben. Die „Begründung“ zum Bebauungsplan ist um diesen wichtigen Aspekt zu ergänzen.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
Ordnungsziffer 13 : Stadt Bruchsal, Schreiben vom 05.07.2018	
Die Stadt Bruchsal bezeichnet den durch die Gemeinde Ubstadt-Weiher geplanten Flächentausch nach Umsetzung der Hochwasserschutz-Konzeption als „nachvollziehbar“. Sie geht davon aus, dass dieses in Form einer Flächennutzungsplan-Änderungs-Konzeption umgesetzt wird.	Auf der Grundlage des abzuschließenden raumordnerischen Vertrages wird der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit fortgeschrieben.
Ordnungsziffer 14 : Stadt Kraichtal, Schreiben vom 27.06.2018	
Die Belange der Stadt Kraichtal werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.	---
Ordnungsziffer 15 : Heimatverein Ubstadt-Weiher e.V., Schreiben vom 16.07.2018	
Es werden keine Einwände erhoben.	---

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
------------	-----------------------------

B – Offenlage	
<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form eines am 31.01.2019 in der Mehrzweckhalle von Weiher durchgeführten Bürger-Gespräches.</p> <p>Es gingen folgende Einwendungen ein :</p>	
<p>Im Zuge dieses Gespräches wurden Bedenken geäußert gegenüber der Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes, insbesondere an den unmittelbar an den Friedhof angrenzenden geplanten Standort.</p> <p>Die in die Diskussion gebrachte Höhe von „drei Vollgeschossen + ausbaufähigem Dachgeschoss“ wurde als zu hoch angesehen. Seitens einzelner Anlieger (der „Heerstraße“ ?) wird mit diesem Hintergrund ein Wohnwert-Verlust befürchtet.</p>	<p>Entgegen der bisherigen Entwurfs-Variante wird der Vorschlag unterbreitet, die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angedachte Fläche innerhalb des Plangebietes nördlich des Erschließungsweges, d. h. auf die unmittelbar an den Kinderspielfeld angrenzende Fläche, zu verlegen.</p> <p>Wir schlagen darüber hinaus vor, die Anzahl zulässiger Wohneinheiten für diese Fläche auf maximal „6 WE je Gebäude“ zu beschränken.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen sollten sich an den planungsrechtlichen Vorgaben der angrenzenden Bebauung orientieren. Zugelassen werden sollten somit maximal „zwei Vollgeschosse + einem ausbaufähigen Dachgeschoss“, bzw. „einem Staffelgeschoss“.</p> <p>Die damit in diesem Bereich maximal zulässigen 12 Wohneinheiten werden im Innern des Gebietes als „städtebaulich vertretbar“ angesehen. Dieses gilt sowohl hinsichtlich der Gebäudekubaturen, als auch hinsichtlich des hieraus abzuleitenden Bedarfes an privaten und öffentlichen Parkplätzen.</p>
<p>Ein Einwander sprach sich aufgrund der zahlreichen im Ortsteil Weiher noch vorhandenen Baulücken gegen die Erschließung eines Neubaugebietes aus.</p>	<p>Bei den vorhandenen Baulücken handelt es sich um private, nicht verfügbare Bauplätze.</p> <p>Die Entwicklung eines Baugebietes in Weiher wird, aufgrund der aktuellen hohen Nachfrage an Bauplätzen, als „unvermeidbar“ angesehen. Der bestehenden großen Nachfrage nach Bauplätzen stehen in der Gemeinde Ubstadt-Weiher derzeit keine frei verfügbaren Flächen gegenüber.</p>