



**3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Ubstadt-Weiher, 10. Änderung**  
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
<b>A – frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1 :</b> <b>Landkreis Karlsruhe, Schreiben vom 12.07.2018</b>	
<b>1.1. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</b>	
<p>Zur Beurteilung der Naturschutzbehörde werden der Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, externe Ausgleichs-Maßnahmen sowie das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich mehrere Einzelbäume befinden, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Die Naturdenkmale sind in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Dem Fazit der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung schließt sich die Naturschutzbehörde an und bittet um Vorlage der „speziellen“ artenschutzrechtlichen Untersuchung für die genannten Arten.</p>	<p>Der Erhalt der als „Naturdenkmal“ ausgewiesenen Einzelbäume kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet werden.</p> <p>Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung liegt für das geplante Baugebiet „Weiher Nord“ zwischenzeitlich vor und ist wie folgt zusammenzufassen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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.</li><li>▪ 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.</li><li>▪ 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.</li></ul>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> </ul> <p>Der Umweltbericht für den Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Bearbeitung und kann inhaltlich auf dessen Verfahren übertragen werden.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erhält diesen mit der Bitte um Durchsicht im Zuge der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
<b>1.2. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser</b>	
<p><b>Oberirdische Gewässer</b>                  Das Vorhaben liegt zu einem kleinen Teil innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen untersagt.                  Ausnahmen können durch die Untere Wasserbehörde zugelassen werden, wenn die in § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz genannten neun Anforderungen erfüllt sind.                  Der Nachweis über die Erfüllung der neun Bedingungen ist der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung 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. Die Vorbereitungen laufen.</p> <p>Weitere Informationen zum Sachstand werden durch das Regierungspräsidium Karlsruhe gegeben.</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.                  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit zukünftig außerhalb eines nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz definierten Überschwemmungsgebietes.</p>
<p><b>Abwasser</b>                  Wasserwirtschaftlich und ökonomisch effiziente Entwässerungslösungen erfordern die möglichst frühzeitige Formulierung der Anforderungen eines naturnah orientierten Umgangs mit Regenwasser. Um in einem frühen Planungsstadium grundsätzliche Aussagen darüber treffen zu können, welches Versickerungs- bzw. Bewirtschaftungs-Verfahren in einem betreffenden Baugebiet geeignet ist, sollte grundsätzlich eine Ersteinschätzung des Baugebietes hinsichtlich der Geofaktoren Oberfläche (Gewässer, Relief) und Untergrund (Boden, Grundwasser) vorgenommen werden.</p>	<p>Die aufgeworfene Frage hinsichtlich möglicherweise bestehender Versickerungsmöglichkeiten wurde zwischenzeitlich durch die Ausarbeitung eines ingenieurgeologischen Flächengutachtens beantwortet.                  Die Untersuchung des Büros Töniges, Sinsheim, kommt nach einer Analyse des vorgefundenen Auensandes zu dem Ergebnis, dass dieser durchlässig bis schwach durchlässig ist und damit von einem gewissen Versickerungspotential ausgegangen werden kann.                  Auf dieser Grundlage sind für das Plangebiet Konzepte hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser zu entwickeln.</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<b>1.3. Abteilung Landschaftsentwicklung, Agrarordnung und Betriebswirtschaft</b>	
<p>Durch die Umsetzung der Planung werden ca. 3 ha Ackerland der Flurbilanzstufe 1 (sonderkulturgeeignete Böden) der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. In Anbetracht der Tatsache, dass andere, im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehene Areale nicht mehr zur Disposition stehen, werden <b>keine Bedenken gegen die Planung</b> geäußert.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wird begrüßt.</p>
<b>1.4. Straßenverkehr, Ordnung und Recht - Sicherheit und Ordnung (Bestattungsrecht)</b>	
<p>Es wird auf bestattungsgesetzlichen Regelungen des § 8 BestattG BW (Nutzungsbeschränkungen) hingewiesen.</p>	<p>Der gesetzlich vorgegebene Mindestabstand von 10,00 m zu Friedhöfen wird Inhalt des parallel erstellten Bebauungsplanes.</p>
<b>1.5. Baurechtsamt</b>	
<p>Auf die Stellungnahme zum parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren „Weiher-Nord“ wird verwiesen.                      Insbesondere ist der Wohnbauflächen-Bedarf schlüssig darzustellen.</p>	<p>Die „Begründung“ zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung wird um eine detaillierte Darstellung des Wohnbauflächen-Bedarfes ergänzt.</p>
<p>Vor Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. des Bebauungsplanes müssen die Hochwasserkonzeption erstellt sein und die Flächen, die im Gegenzug für diese Bebauungsplan-Ausweisung aufgegeben werden, dargestellt werden.                      Evtl. kann die herausfallende Fläche, die wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll, noch in das laufende Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren aufgenommen werden.</p>	<p>Die im Flächennutzungsplan vorzunehmende Rücknahme einer bisher rechtskräftig ausgewiesenen Wohnbaufläche (Tauschfläche) kann sinnvollerweise erst nach Vorlage einer gesamtgemeindlichen Hochwasserschutz-Konzeption räumlich definiert und abgegrenzt werden.                      Ob dieses vor Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens möglich ist, bleibt abzuwarten.                      Auf die zustimmenden Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie des Regionalverbandes „Mittlerer Oberrhein“ im Zuge des parallel verlaufenden Bebauungsplan-Verfahrens wird verwiesen.</p>
<p>Die BauNVO und das BauGB sind in den aktuellen Fassungen aufzuführen.                      Auf die Änderungen des „BauGB 2017“ bezüglich der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen wird hingewiesen.                      Dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21, und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein ist zu gegebener Zeit eine Mehrfertigung der genehmigten Planunterlagen, incl. aller Text-Teile, mit Angabe über den Zeitpunkt der Wirksamkeit vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<b>1.6. Sonstige Fachbehörden</b>	
<p>Folgende Fachbehörden haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorliegende Planung geäußert :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ das Straßenverkehrsamt</li> <li>▪ das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</li> <li>▪ das Forstamt</li> <li>▪ das Gesundheitsamt</li> <li>▪ das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung</li> <li>▪ das Amt für Straßen</li> <li>▪ der Kreisbrandmeister</li> <li>▪ der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe</li> </ul>	<p>---</p>

Anregungen	Beschluss des Gemeinderates
<b>Ordnungsziffer 2 :                      Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Munderkingen, Schreiben vom 05.07.2018</b>	
<p>Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sowie innerhalb des Flächennutzungsplanes sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger bzw. dem Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Detaillierte Stellungnahmen zu einzelnen Bereichen können erst bei Vorlage differenzierter Planungen (z. B. Bebauungsplan) abgegeben werden.</p> <p>Eine endgültige Entscheidung über den Ausbau neuer Erschließungen behält sich die Netze-Gesellschaft Südwest mbH vor, bis dies anhand einer Wirtschaftlichkeits-Untersuchung entschieden werden kann.</p>	<p>Die Hinweise der Netze-Gesellschaft Südwest mbH sind zur Kenntnis zu nehmen.                      Sie sind für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht vor Relevanz.</p>
<b>Ordnungsziffer 3 :                      Unitymedia BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 15.08.2018</b>	
<p>Gegen die vorliegende Planung werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>---</p>

<b>B – Offenlage</b>	
<p><b>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form eines am 31.01.2019 in der Mehrzweckhalle von Weiher durchgeführten Bürger-Gespräches.</b></p>	
<p>Im Zuge der geführten Diskussion sprach sich ein Bürger aufgrund der zahlreich im Ortsteil Weiher noch vorhandenen Baulücken gegen die Erschließung eines Baugebietes zum derzeitigen Zeitpunkt 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>