



Bebauungsplan „Waldstraße Nr. 12-16“, Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Weiher
Projekt-Nr. 279512

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Karlsruhe, Schreiben vom 01.08.2019	
1.1. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz	
Gegen die Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich bestehen seitens der Naturschutzbehörde keine Bedenken. Die Hinweise unter der Ziffer 8 (Belange des Artenschutzes) werden ausdrücklich begrüßt.	---
1.2. Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser	
Altlasten/Bodenschutz Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen Materialien von aufbereiten mineralischen Bauabfällen oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. für die gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.	Die seitens des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz abgegebenen Hinweise haben einen allgemein gültigen Charakter. Wir schlagen vor, diese in die „Begründung“ zum Bebauungsplan aufzunehmen.
Oberirdische Gewässer Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt und dass nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen untersagt ist. Dieses gilt auch dann, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Auf die im Wasserhaushaltsgesetz im Einzelfall vorgesehenen Ausnahmen wird verwiesen.	Die Planung geht sehr intensiv auf die durch die Fachbehörde angesprochene Frage des Hochwasserschutzes ein. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg in einem, bei einem 50-jährlichen Regenereignis überfluteten Bereich. Dieses gilt insbesondere für den baulichen Bestand unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der „Waldstraße“. Demgegenüber bleiben die rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke Nr. 3583 und Nr. 3585 von einem Hochwasser verschont.

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Dieser Sachverhalt findet im Entwurf des Bebauungsplanes bei der Formulierung des zukünftig verbindlichen Baurechtes Berücksichtigung, indem für den straßenabgewandten Bereich des Flurstückes Nr. 3584 die dargestellte Bebauungsmöglichkeiten erst dann zum Tragen kommen können, wenn das Hochwasserkonzept der Gemeinde Ubstadt-Weiher für den „Kraichbach“ umgesetzt ist und damit die Flächen bei einem HQ50- und HQ100-Ereignis nicht mehr von einer Überflutung betroffen sind.</p> <p>Wir schlagen vor, auf die in der Stellungnahme dargestellte Rechtsgrundlage in der „Begründung“ vertiefend einzugehen.</p>
<p>Das Plangebiet liegt teilweise in einem „Hochwasserrisiko-Gebiet“. Nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz sollen in einem solchen Gebiet bauliche Anlagen nur in einer Hochwasserrisiko-angepassten Bauweise errichtet werden. Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist nur unter den im § 78 c Wasserhaushaltsgesetz genannten Bedingungen möglich.</p>	<p>Wir schlagen vor, die „Begründung“ zum Bebauungsplan um diesen Hinweis zu ergänzen.</p>
<p>Grundwasser/Wasserversorgung Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A des Zweckverbandes „Kraichbachgruppe“. Die Schutzgebietsverordnung vom 16.05.2018 ist zu beachten.</p>	<p>Der Sachverhalt hat keine direkte planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Wir schlagen vor, auf die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzgebietszone III A in der „Begründung“ einzugehen.</p>
1.3. Baurechtsamt	
<p>Im Satzungs-Text sollte vermerkt werden, dass sich auf der Planunterlage, neben den zeichnerischen Festsetzungen, auch die „Schriftliche Festsetzungen“, integriert in die Legende, befinden.</p>	<p>Der Anregung ist zu entsprechen.</p>
<p>Da Flachdächer keine klassische Traufe aufweisen, besteht damit für die Dachform im Bebauungsplan keine nicht zu überschreitende Höhenangabe.</p>	<p>Wir verweisen auf die „Begründung“ zum Bebauungsplan. In dieser haben wir dargestellt, dass mit einem Flachdach versehene Gebäude sich nicht in die nähere Eigenart der Umgebung einfügen und damit grundsätzlich nicht zugelassen werden sollten.</p> <p>Dennoch schlagen wir vor, unter der Definition der maximal zulässigen Traufhöhe den Hinweis zu geben, dass auch bei einer eventuellen Ausgestaltung eines Flachdaches der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut das für die Traufhöhe angegebene Maß nicht überschreiten darf (straßenzugewandt 6,75 m, im rückwärtigen Bereich 4,50 m).</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Dachform bzw. Dachneigung getroffen wurde. Beurteilungsgrundlage und damit Grundlage für eine Ablehnung unerwünschter Dachformen kann hierbei nicht der § 34 BauGB sein.</p>	<p>Ziel der Bebauungsplan-Aufstellung war es, mittels eines einfachen Bebauungsplanes für die Flurstücke der Gebäude „Waldstraße Nr. 12-16“ eine Überbaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen. Gleichzeitig wurden nicht zu überschreitende Trauf- und Firsthöhen formuliert.</p>

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Hinsichtlich der angesprochenen Frage zulässiger Dachformen und Dachneigungen wurde bewusst auf die Formulierung von „Örtliche Bauvorschriften“ verzichtet.</p> <p>Diesbezüglich ist damit am bisherigen Rechtszustand keine Änderung eingetragen.</p> <p>Nach wie vor muss somit gemäß § 11 LBO eine Neubebauung in einem Einklang mit der Umgebung gebracht werden. Sie darf das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten und deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.</p> <p>Wir schlagen vor, auf die Formulierung von „Örtliche Bauvorschriften“ für diese drei Grundstücke weiterhin zu verzichten.</p> <p>Eine entsprechende Vorgehensweise wäre unserer Auffassung nach nur dann begründbar, wenn verbindliche Vorgaben für ein ganzes Quartier und nicht nur für drei Grundstücke geschaffen werden könnten.</p>

B – Offenlage

Der Bebauungsplan-Entwurf „Waldstraße Nr. 12-16“ lag beim Bürgermeisteramt der Gemeinde Ubstadt-Weiher in der Zeit vom 05.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist gingen bei der Gemeinde Ubstadt-Weiher keine Stellungnahmen ein.