

GEMEINDE SCHUTTERWALD

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“

Satzung über die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Fassung vom 27.02.2008

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 27.02.2008 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 27.02.2008 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ und die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan- Änderung und der 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 27.02.2008 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1: 500	in der Fassung vom 27.02.2008
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 27.02.2008
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 27.02.2008

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 27.02.2008
E	Begründung	in der Fassung vom 27.02.2008
F	Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB)	in der Fassung vom 27.02.2008

Externer Bestandteil des Bebauungsplans

Schallschutzgutachten	in der Fassung vom 17.12.2007
Mit Ergänzung	vom 10.01.2008

Inkrafttreten

Die Satzungen über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ und die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ und die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind vom Gemeinderat am als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Schutterwald, den 07.03.08

Jürgen Oswald
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ und die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	17.01.07
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB		
Informationsveranstaltung		am	-
Aushang		vom	-
		bis	-
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom	-
		bis	-
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	13.11.07
		bis	14.12.07
Öffentliche Auslegung in der Fassung vom ...17.10.07	gem. § 3 (2) BauGB	vom	12.11.07
		bis	10.12.07
Satzungsbeschluss in der Fassung ...27.02.08	gem. § 10 (1) BauGB	am	27.02.08
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	07.03.08

Schutterwald, den 07.03.08

Jürgen Oswald
Bürgermeister



A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

- Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) gem. § 11 BauNVO. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.320 qm, davon mind. 400 qm für Getränke.
- Zulässig sind auch Stellplätze mit Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.
- Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Parkplatz Sondergebiet.
- Bei Flachdächern ist die zulässige Gebäudehöhe an der Oberkante Flachdachattika zu ermitteln; bei Satteldächern am höchsten Punkt der Dachhaut.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise.
- Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen sind dort zulässig.

4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

- An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind heimische Baumarten zu pflanzen (Hochstämme mit Stammumfang von mind. 16 - 18 cm). Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind Kleinsträucher oder Bodendecker zu pflanzen (keine Nadelgehölze).

5 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ in Schutterwald vom Oktober 2007 (Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf). Sind andere Betriebszeiten oder Betriebsweisen als in diesem Gutachten aufgeführt erforderlich, wird unter Umständen die Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung der betrachteten Immissionsorte durch bereits vorhandene gewerbliche Anlagen und Betriebe erforderlich. Sie kann dann messtechnisch bestimmt werden und in die Immissionsprognose auf Grundlage der erhaltenen Messwerte einfließen.

- Eine Anlieferung des Marktes und der Betrieb des Leergutlagers des Marktes auf der Nordseite des Gebäudes ist nur innerhalb des Tageszeitraums zulässig (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Nachts ist keine Anlieferung möglich.
- Im Bereich der Anlieferzone wird ein Lärmschutzelement seitlich des Vordachs ausgeführt, welches von der Oberkante Laderampe bis zur Unterkante Vordach reicht und fugendicht anzuschließen ist.
- Das Leergutlager kann auf der Ost- und Nordseite mit einem Drahtgitter umhaust werden. Es ist ein Dach aus Sandwich-Elementen mit einem Schalldämmwert von $w,R \geq 25$ dB oder aus schaltechnisch gleichwertigen Materialien vorzusehen.
- Weitere Schallquellen im Freien (Lüftungs- und Klimageräte etc.) dürfen maximal einen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 60$ dB(A) aufweisen oder müssen hinsichtlich ihrer Lage und Emission genauer geprüft werden. Es ist jedoch empfehlenswert, solche Geräte nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen und lediglich nicht geräuschrelevante Anlagenteile im Außenbereich zu betreiben. Lärmerzeugende Anlagen, Anlagenbauteile und Arbeitsgeräte (z. B. Kühlanlagen, Heizanlagen, Flurförderzeuge, Einkaufswagen etc.) sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen, zu betreiben und zu warten.
- Kraftfahrzeugverkehr auf dem Kundenparkplatz ist innerhalb des Tageszeitraums zulässig (6:00 – 22:00 Uhr). Nach 22:00 Uhr abfahrende Kfz und Einstapelungen von Einkaufswagen sind in dem im Schalltechnischen Gutachten dargestellten, begrenzten Umfang zulässig.

Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans !

C

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

1 Dächer

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 35° sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°.

2 Stellplätze im Sondergebiet

- Stellplätze sind mit offenen Fugen zu pflastern (wasserdurchlässige Ausführung).
- Drainagepflaster ist unzulässig.

3 Umgang mit Oberflächenwasser

- Das auf Stellplatzflächen und Fahrgassen anfallende Oberflächenwasser ist in offene Rasen-Rinnen einzuleiten. Die Rinnen sind über einen Notüberlauf an den Kanal anzuschließen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur dann zulässig, wenn eine Ableitung aufgrund der erforderlichen Gefälle nachweislich nicht möglich ist. Ein solcher Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu führen.

D

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

E

Begründung

1 Planerfordernis

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Hindenburgstraße in der Gemeinde Schutterwald soll erweitert werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Ziegeplatz“ setzt ein Mischgebiet fest. Da der erweiterte Markt eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.320 qm umfassen wird, kann das Erweiterungsvorhaben nach der aktuellen Rechtslage nicht genehmigt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung ist die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ und die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften erforderlich mit dem Ziel, die Planflächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) festzusetzen.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 6.466 qm. Außer dem eigentlichen Baugrundstück (ca. 6.143 qm) sind Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der bestehenden und der geplanten Einfahrt in den Geltungsbereich einbezogen worden. Hier sind Umbaumaßnahmen zugunsten einer verkehrsgerechten Andienung vorzunehmen.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das geplante Sondergebiet ist im rechtskräftigen FNP nicht enthalten, wurde aber zur FNP-Fortschreibung angemeldet.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ und die 4. Änderung der örtlichen Bauvorschriften erfolgen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wieder - Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, anzuwenden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP- Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 qm festsetzen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall = ca. 2.154 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant (siehe hierzu Ziffer F).

5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist ca. zur Hälfte mit dem bestehenden Markt sowie Stellplätzen und Andienung überbaut. Bei dem geplanten Erweiterungsbereich handelt es sich um private Grünflächen. Die umgebende Bebauung besteht aus 1½ bis 2-geschossiger Wohnbebauung und einem Betriebsgebäude. Die Garagen der westlich angrenzenden Wohngebäude sind durch ein Geh- und Fahrrecht über das Plangrundstück erschlossen. An der Hindenburgstrasse befindet sich im Abschnitt des Plangebiets eine Bushaltestelle.

6 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutztechnischen Belange wird ein Fachgutachten erstellt (Büro NN, Datum). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„In Schutterwald soll der Bebauungsplan „Am Ziegelplatz“ geändert werden, um die Erweiterung eines EDEKA-Marktes in einem Teilgebiet des Bebauungsplangebiets zu ermöglichen. In dem vorliegenden Gutachten werden die zu erwartenden Geräuschemissionen des Marktes auf die umliegende Wohnbebauung prognostiziert und anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 beurteilt. Außerdem wird eine Betrachtung der Geräuschvorbelastung durch einen in der unmittelbaren Nähe zum bereits bestehenden EDEKA-Markt angesiedelten Zimmereibetrieb auf Basis eines vorliegenden Messberichts aus dem Jahr 2003 vorgenommen. Auf Basis der Untersuchungen wird prognostiziert, dass der geplante Markt die Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte an den umliegenden maßgeblichen Immissionspunkten einhält, sofern die in dem obern genannten Messbericht für die Zimmerei empfohlenen Schallschutzmaßnahmen ausgeführt wurden. Es wird weiterhin prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Pegelspitzen gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten nicht überschritten werden.“

Im Zusammenhang mit der benachbarten Zimmerei Oskar Herrmann wurde eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachten vom 17. Dezember 2007 vorgenommen. Diese Ergänzung ist erforderlich, da von der Zimmerei Herrmann geänderte Betriebszeiten des Holzzerkleinerers, der als Geräusch Vorbelastung in das schalltechnische Gutachten eingeflossen ist, genannt wurden. Wesentliche Änderungen der Berechnungsergebnisse im Gutachten ergeben sich jedoch nicht. Der Holzzerkleinerer des Zimmereibetriebs wird nach Information des Ortsbauamtes Schutterwald folgendermaßen genutzt: **Betriebszeit „tags“: maximal 2 Stunden je Tag**. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung des Teil-Beurteilungspegels des Holzzerkleinerers am Referenzimmissionsort von $L_{r,Holz} = 57 \text{ dB(A)}$, ohne dass Schallschutzmaßnahmen durchgeführt wurden. Im Gutachten des IB Rink (im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan, in welchem auch der Zimmereibetrieb liegt) ist weiterhin aufgeführt, dass die übrigen Anlagenteile der Zimmerei einen Beurteilungspegel „tags“ am Referenzimmissionsort von $L_{r,sonst} = 56 \text{ dB(A)}$ ergeben. Unter Berücksichtigung des Gesamtbetriebs der Zimmerei ergibt sich somit ein Gesamt-Beurteilungspegel von $L_{r,ges} = 60 \text{ dB(A)}$ am Referenz-Immissionsort. Für die Schall-Immissionsprognose vom 17. Dezember 2007 ergeben sich damit keine relevanten Änderungen, da der Zimmereibetrieb als Geräuschvorbelastung derart angesetzt wurde, dass sich am Referenzimmissionsort ein Beurteilungspegel von $L_r = 60 \text{ dB(A)}$ ergibt.

Die Gemeindevertretung hat abwägend entschieden, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet und angemessen und daher als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. **Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans !**

7 Erschließung

Verkehrerschließung

Zu- und Abfahrt des Kundenverkehrs sowie Anlieferung erfolgen über die Hindenburgstraße. Über die vorhandene Grundstückseinfahrt wird in erster Linie der Kundenverkehr abgewickelt, während die neue Zufahrt der LKW-Zufahrt dient (ca. 3 LKW / Tag). Die Anfahrtssituation wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung abgestimmt und zeichnerisch im Bauantrag dargestellt. Insbesondere sind dabei die Anfahrbarkeit der Bushaltestelle zu prüfen und zu sichern sowie die Erfordernis eines weiteren Linksabbiegers für den LKW-Verkehr zu untersuchen.

Die Zufahrt zu den Garagen der westlich angrenzenden Wohngebäude bleibt durch das bestehende Geh- und Fahrrecht gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die erstmals bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise bereits bebaute Grundstücksflächen. Nach Maßgabe der Gemeinde Schutterwald sind grundsätzlich sowohl bei B-Plan-Neuaufstellungen als auch bei Änderungen Flächen und Maßnahmen zur Beseitigung des Niederschlagswassers festzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind deshalb Stellplätze sind mit offenen Fugen zu pflastern (wasser-durchlässige Ausführung). Das auf Stellplatzflächen und Fahrgassen anfallende Oberflächenwasser ist in offene Rasen-Rinnen einzuleiten. Die Rinnen sind über einen Notüberlauf an den Kanal anzuschließen (modifiziertes Mischsystem). Ausnahmen von dieser Festsetzung sind

nur dann zulässig, wenn eine Ableitung aufgrund der erforderlichen Gefälle nachweislich nicht möglich ist. Ein solcher Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu führen. Drainagepflaster ist nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der bisher nicht langfristig nachgewiesenen Versickerungsfähigkeit ungeeignet und wird daher ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit der Planung und Ausführung des modifiziertes Mischsystems sind die Belange der umgebenden Grundstücke zu wahren.

Eine Ableitung des Dachwassers ist im vorliegenden Fall nach übereinstimmender Auffassung von Gemeinde, Behörden und Planern aufgrund fehlender Flächen nicht umsetzbar.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) gem. § 11 BauNVO festgesetzt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.320 qm, davon mind. 400 qm für Getränke. Zulässig sind auch Stellplätze mit Fahrgassen, Lager- und Nebenflächen sowie die in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen. Das Getränke-sortiment wird nicht im Gebäude lokalisiert. Die Mindestfläche gilt bezogen auf den gesamten Verkaufsraum.

Die o.a. Festsetzungen zur Art der Nutzung sind aufgrund einer einvernehmlichen Abstimmung zwischen dem Regierungspräsidium Freiburg, der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband Südbaden, der Baurechtsbehörde des Landratsamts Ortenaukreis, der Gemeinde Schutterwald und dem Vorhabenträger in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Nachdem die raumordnerische Verträglichkeit der Markterweiterung im Rahmen einer Strukturuntersuchung des Vorhabenträgers nachgewiesen und seitens der Behörden bestätigt worden ist, sind die Festsetzungen zur Art der Nutzung zugunsten der Sicherung eines angemessenen Verhältnisses der Versorgungsangebote innerhalb der Gemeinde in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Markterweiterung dient zu einem wesentlichen Teil der Erweiterung und verbesserten Präsentation des Getränkeangebots. Getränkeangebote haben generell geringere raumordnerische und auf die Gemeinde bezogene Auswirkungen als z.B. Lebensmittelsortimente. Durch die Festsetzung einer Mindestfläche für Getränke (400 qm) bleibt der Proporz zu den anderen Anbietern innerhalb der Gemeinde in angemessenem Umfang gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Gebäudehöhe sichert eine angemessenen Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange. Die Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenplanung abgestimmt.

Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig ist die offene Bauweise. Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Anpflanzungen“ von jeglicher Überbauung freizuhalten. Elektrische Versorgungseinrichtungen und Einfriedungen sind dort zulässig.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern einen angemessenen Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Wahrung der betrieblichen Belange.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

10 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	6.466 qm
abzgl. öffentlicher Verkehrsflächen	ca.	323 qm
<hr/>		
Grundstück Lebensmittelmarkt	ca.	6.143 qm
davon:		
Baufenster	ca.	2.154 qm
Pflanzflächen	ca.	577 qm
Stellplatzflächen, Fahrgassen, Anlieferung	ca.	3.412 qm

F

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB

1 Erfordernis

Über die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zu ermitteln, ob es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben handelt, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Die Summe der Geschossflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe beträgt im vorliegenden Fall = ca. 2.200 qm. Es handelt sich nicht um ein Vorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Liste UVP- pflichtiger Vorhaben) sind der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den **im bisherigen Außenbereich** im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm vorprüfungspflichtig (Ziffern 18.6 und 18.6.2 der Liste UVP- pflichtiger Vorhaben).

Ziffer 18.9 der Liste UVP- pflichtiger Vorhaben besagt allerdings, dass der Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für **den in sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, vorprüfungspflichtig sind.

Die Vorprüfungspflicht ist demnach gegeben. Für die Vorprüfung des Einzelfalls sind die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch anzuwenden.

Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dies kann gerade bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen, unaufwändig und rasch unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB geschehen. Von vornherein sind nur erhebliche Umweltauswirkungen zu berücksichtigen, also solche, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 abwägungserheblich sind. Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten gehenden Untersuchung das Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen. Es geht um eine überschlägige Einschätzung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen; hierbei ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können. Die Behördenbeteiligung erfolgt im Zuge des Verfahrens.

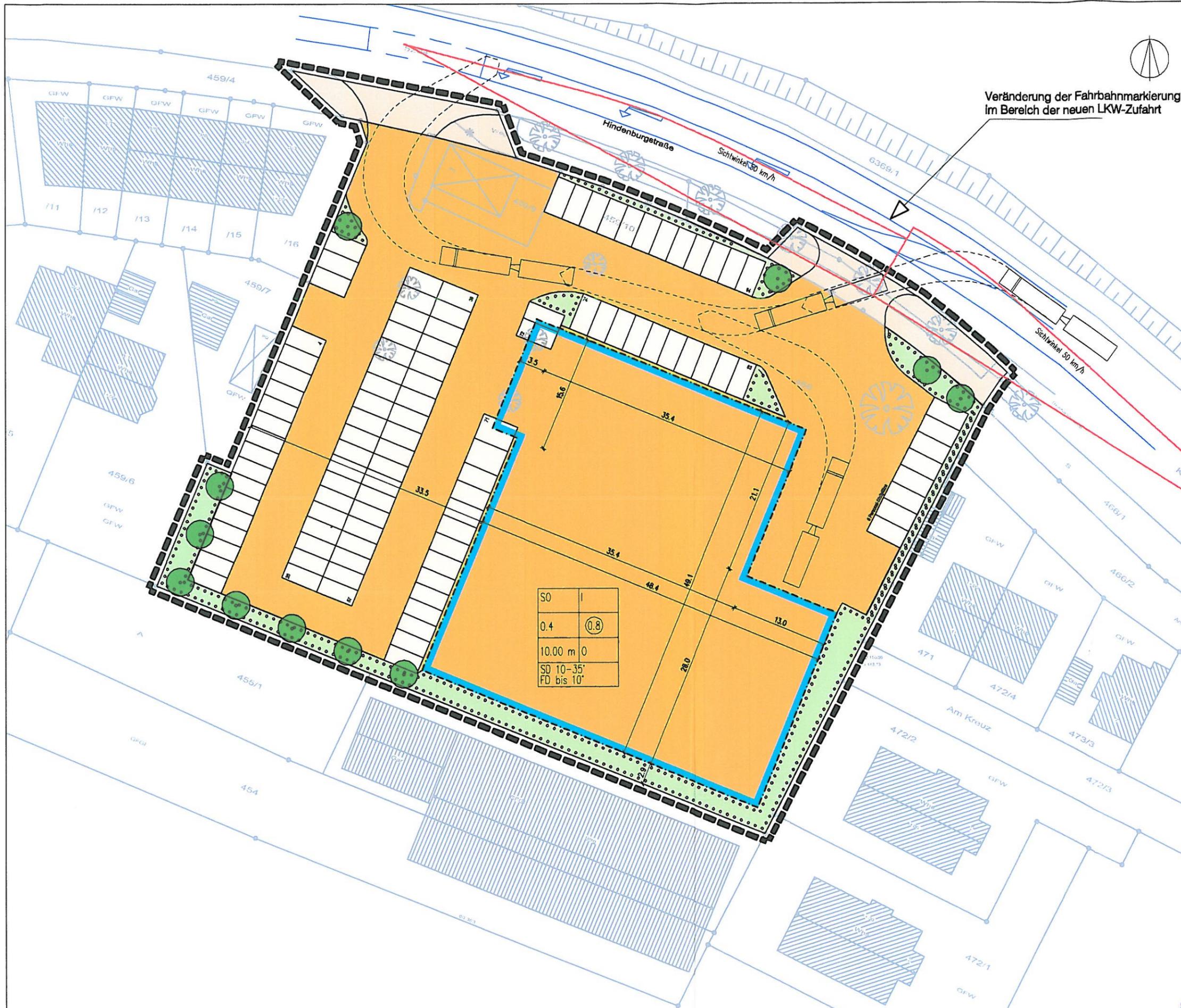
2 Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterium	Erhebliche Auswirkungen
	Merkmale des B-Plans in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	keine Auswirkungen
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	keine Auswirkungen
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	keine Auswirkungen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Auswirkungen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Auswirkungen

2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Auswirkungen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	keine Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Auswirkungen

3 Ergebnis der Vorprüfung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.



Veränderung der Fahrbahnmarkierung im Bereich der neuen LKW-Zufahrt

PLANZEICHENLEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - SO SONDERGEBIET (SO) GEMÄSS § 11 BauNVO FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL (LEBENSMITTELMARKT)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0.4 GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GH GEBÄUDEHÖHE
 - 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - O OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB
 - OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
 - GEPLANTE PRIVATE STELLPLATZFLÄCHEN (nachrichtlich - keine Festsetzung 1)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN
 - PFLANZGEBOT EINZELBAUM
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 - SD SATTELDACH
FD FLACHDACH ODER FLACHGEGNIGTES DACH

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgesch.
max. zuläss. GRZ	max. zuläss. GFZ
max. zuläss. Gebäudehöhe	zulässige Bauweise
zulässige Dachformen und Dachneigungen	

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 Informationsveranstaltung
 Aushang
 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TdB gemäß § 4 (1) BauGB
 Einholen der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB
 Entwurfsabklärung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung
 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
 in der Fassung vom

Sitzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
 in der Fassung vom

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Schutterwald, 07.03.08
 Jürgen Gündel
 Bürgermeister

Ortsübliche Bekannlmachung / Inkrafttreten gemäß § 0 (3) BauGB

SO	1
0.4	0.8
10.00 m	O
SD 10-35°	
FD bis 10°	

PROJEKT NR. 200.6	GEMEINDE SCHUTTERWALD	DATUM 27.02.2008
MASSSTAB 1:600	Bebauungsplan 'Am Ziegelplatz' 4. Änderung	ÄNDERUNGEN
PLANGROSSE DIN A 3	Teil A: Zeichnerischer Teil	
VÖGGELE + GERHARDT FREIE STADTPLANER UND ARCHITECTEN DWB, SRL, BDA WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE TEL.: 0721 / 88 10 30 FAX: 0721 / 86 34 10 stadtplanung@voegele-gerhardt.de		

Siehe Satzung Seite 3 (Verfahrensvermerke)

am vom am vom bis vom bis am vom bis

07.03.08