



Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 14.03.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Geltungsbereich Aufhebung

Planzeichnung Neuaufstellung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Stand: 14.03.2023

Satzung (Satzung)

1 / 2

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und
Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30.04.2022, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 29.03.2023 die Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Aufhebung „Die Waide“ vom 26.09.2022 und der Neuaufstellung "Die Waide" vom 14.03.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ im Maßstab 1:1000 vom 26.09.2022
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1000 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 14.03.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ vom 14.03.2023
3. den örtlichen Bauvorschriften des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ gemäß § 74 LBO vom 14.03.2023, bestehend aus den textlichen Festsetzungen vom 14.03.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ vom 14.03.2023
2. Umweltbericht zur Aufhebung „Die Waide“ und der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ vom 26.09.2022
3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), bhm – Bresch Henne Mühlinghaus vom 28.03.2022
4. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Stand: 14.03.2023

Satzung (Satzung)

2 / 2

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans treten alle bisherigen Satzungen außer Kraft. Im Einzelnen sind dies:

Bebauungsplan „Die Waide“ 1.Ursprung – In Kraft getreten am 09.12.1969
Bebauungsplan „Die Waide“ 2.Änderung – In Kraft getreten am 11.12.1974
Bebauungsplan „Die Waide“ 3.Änderung – In Kraft getreten am 28.06.1982
Bebauungsplan „Die Waide“ 4.Änderung – In Kraft getreten am 03.02.1984
Bebauungsplan „Die Waide“ 5.Änderung – In Kraft getreten am 12.09.1986
Bebauungsplan „Die Waide“ 6.Änderung – In Kraft getreten am 18.06.1993
Bebauungsplan „Die Waide“ 7.Änderung – In Kraft getreten am 04.02.2000
Bebauungsplan „Die Waide“ 8.Änderung – In Kraft getreten am 03.08.2012

Schutterwald, den **03.04.2023**



Der Bürgermeister Martin Holschuh

Vermerk über die Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Neuaufstellung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.04.2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den



Der Bürgermeister Martin Holschuh

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

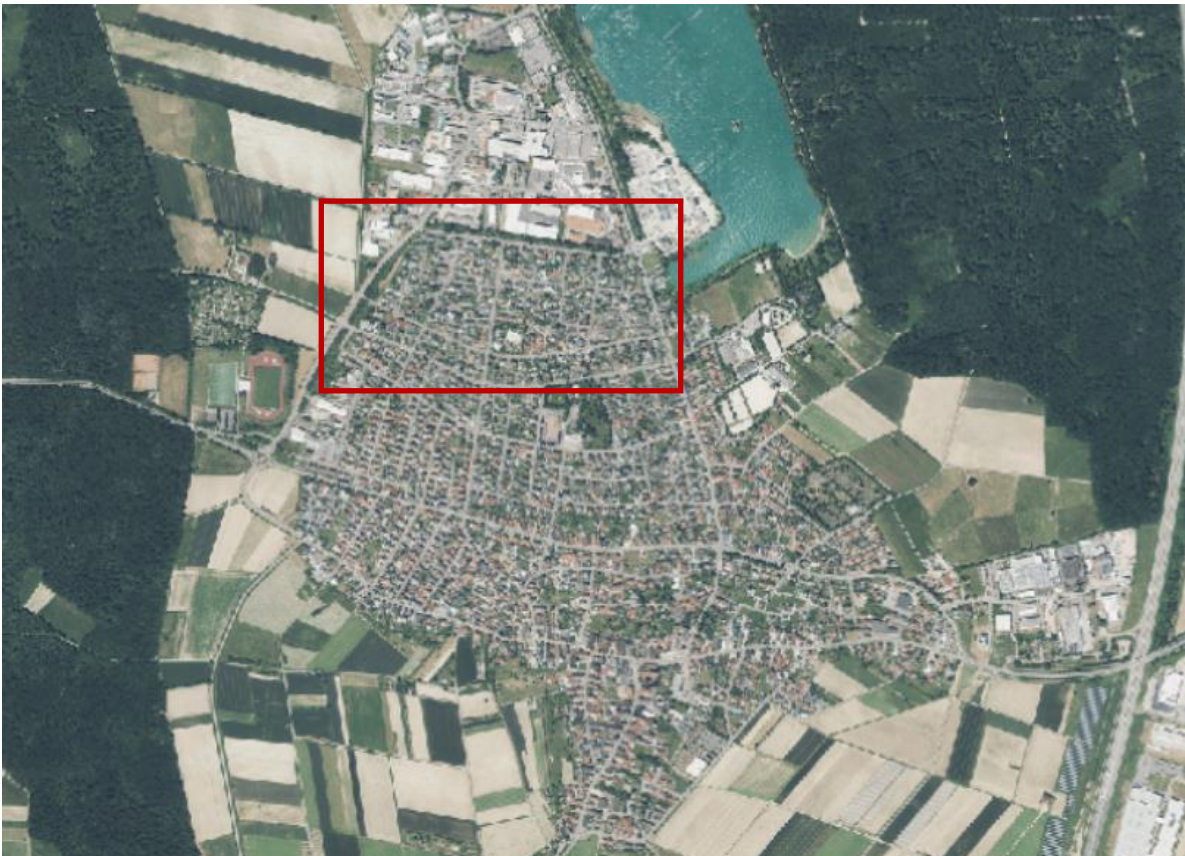
Übersichtskarte (Satzung)

Stand: 14.03.2023

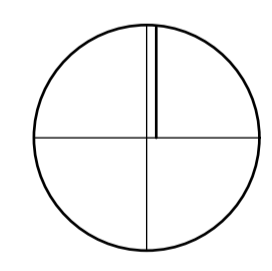
Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



Planzeichnung M 1:1.000

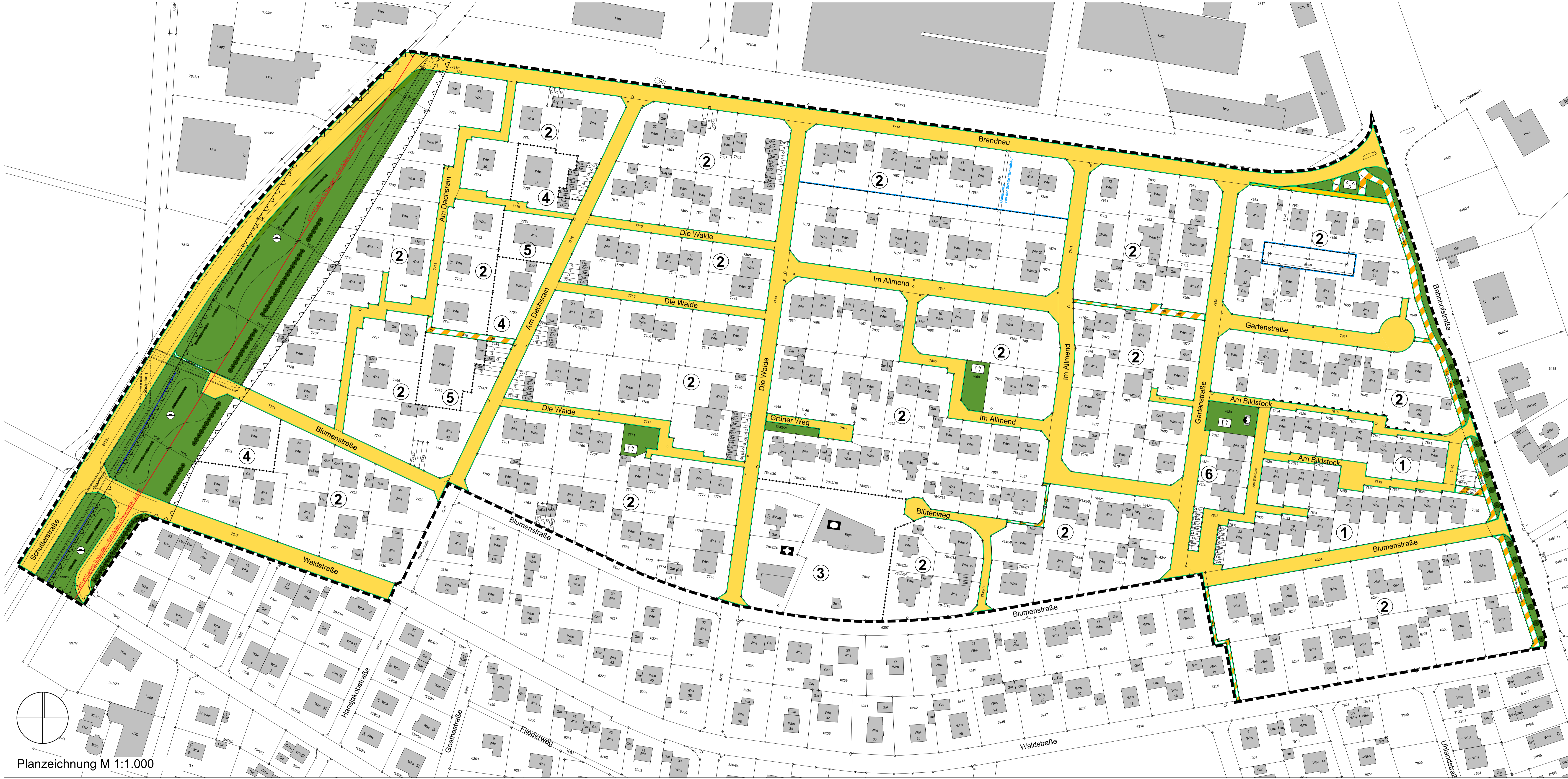
- Zeichenerklärung**
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Gebäude Bestand



Gemeinde Schutterwald

Geltungsbereich
Aufhebung Bebauungsplan
"Die Waide"

Verfahrenschritt	Entwurf	Fassungsdatum	26.09.2022
Erstellt	KH,DB		
Format	594 x 1189 mm	Maßstab	1:1.000
Plannr. + Index	E/01/A	geändert	



Planzeichnung M 1:1.000

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Siehe Nutzungsschablone
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- hintere Baugrenze

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB
- Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Leitungen oberirdisch
 - Leitungen unterirdisch
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Parkanlage

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Aufschüttungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB
- Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Sträuchern

- Sonstige Planzeichen**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Gebäude Bestand
 - Entwässerungsgraben

1

WR	-
-	-
-	-
-	-
max. 1 Wohneinheit pro Einzelhaus	

2

WA	-
-	-
-	-
-	-
max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus	

3

Fläche für Gemeinbedarf	-
-	-
-	-
-	-
max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus	

4

WA	-
-	-
-	-
-	-
max. 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus	

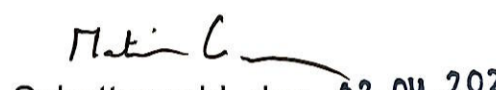
5

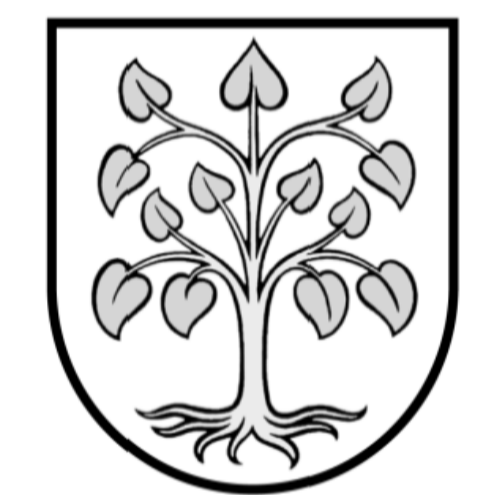
WA	-
-	-
-	-
-	-
max. 8 Wohneinheiten pro Einzelhaus	

6

WR	-
-	-
-	-
-	-
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 18.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr. 23 am 10.06.2022
frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB vom 20.06.2022 bis 22.07.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB vom 20.06.2022 bis 22.07.2022
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 12.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr.42 am 21.10.2022
Auslegung	vom 31.10.2022 bis 02.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.10.2022
Erneute Auslegung (verkürzt)	vom 13.02.2023 bis 01.03.2023
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (verkürzt)	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.02.2023
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 29.03.2023
Ausgefertigt:	
 Schutterwald, den 03.04.2023 Bürgermeister Martin Holschuh	
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr.15 am 14.04.2023
In Kraft getreten	am 14.04.2023
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.	



Gemeinde Schutterwald
Einfacher Bebauungsplan
"Die Waide"

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	14.03.2023
Erstellt	KH, DB		
Format	594 x 1189 mm	Maßstab	1:1.000
Plannr. + Index	S/01/A	geändert	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	


planschmiede
 hansert + partner mbB
 architekten und stadtplaner
 kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg | fon (0781) 20554302
 www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Im Einzelnen sind dies:

Bebauungsplan „Die Waide“ 1.Ursprung – In Kraft getreten am 09.12.1969

Bebauungsplan „Die Waide“ 2.Änderung – In Kraft getreten am 11.12.1974

Bebauungsplan „Die Waide“ 3.Änderung – In Kraft getreten am 28.06.1982

Bebauungsplan „Die Waide“ 4.Änderung – In Kraft getreten am 03.02.1984

Bebauungsplan „Die Waide“ 5.Änderung – In Kraft getreten am 12.09.1986

Bebauungsplan „Die Waide“ 6.Änderung – In Kraft getreten am 18.06.1993

Bebauungsplan „Die Waide“ 7.Änderung – In Kraft getreten am 04.02.2000

Bebauungsplan „Die Waide“ 8.Änderung – In Kraft getreten am 03.08.2012

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, in der derzeit aktuellen Fassung,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Fläche für Gemeinbedarf Auf diesen Flächen sind zur Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Allgemeinheit dienen (beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale und kulturelle Gebäude und Einrichtungen).

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als hintere Baugrenzen durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Erdoberfläche.

3.0 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

4.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

5.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist parkartig zu begrünen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Außenbeleuchtung

Generell soll die Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

6.2 Artenschutz Vögel, Fledermäuse und Eidechsen

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand sind im Rahmen des Bauantrags weitere Untersuchungen auf das Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

Bei Erweiterung der Wohnfläche (Bauantrag) und somit Eingriffen in die Gärten sind weitere Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorzusehen.

Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Brutvögel <u>Als Auflage in Baugenehmigung</u>	3 x Ausflugkontrollen: - Haussperling u.a. Arten	April-Juni	Mitte April
Fledermäuse <u>Als Auflage in Baugenehmigung</u>	2 x Ausflugkontrollen 1 x Gebäudekontrolle	Mai – Juli	Juni
Eidechsen <u>Nur bei Eingriff in unbebaute Flächen</u>	5 x Begehung - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April

7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Verfahrensfreie Vorhaben und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in diesem Bereich zulässig.

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans
„Die Waide“ mit Umweltbericht

Stand: 14.03.2023

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

4 / 8

8.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen bzw. zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Schutterwald, den 03.04.2023



Martin Holschuh, Bürgermeister


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 Ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene oder geschlossene Einfriedung sowie als Anpflanzung/Hecke zulässig.

Angrenzend an öffentliche Straßen und Plätze darf die Höhe der Einfriedung max. 0,80 m (bezogen auf die Höhe der Straße in Fahrbahnmitte) betragen. Wird ein Abstand von mind. 0,60 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, darf die Höhe der Einfriedung als Sichtschutz max. 2,00 m (bezogen auf die Höhe der Straße in Fahrbahnmitte) betragen. Der Abstandstreifen zur öffentlichen Fläche ist dann zwingend zu begrünen.

Nutzungsziffer 1 und 6

Abweichend von den oben genannten Örtlichen Bauvorschriften darf in den Bereichen von Nutzungsziffer 1 und 6 entlang der öffentlichen Straßen und Plätze ein Sichtschutzzaun bis max. 2,20 m Höhe (ab Oberkante Gehweg) errichtet werden.

Außerdem sind Sichtschutzzäune als Abgrenzung zum Nachbargrundstück auf Wohngartenseite bis zu einer Höhe von max. 2,25 m und einer Länge von max. 4,00 m gestattet.

Vorgärten

Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und zulässigen Stellplätzen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen von 60 m² bis 75 m² wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen über 75 m² auf 2,0 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Schutterwald, den 03.04.2023



Martin Holschuh, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 TransnetBW GmbH 220-kV-Leitung Daxlanden–Eichstetten

1. Die TransnetBW muss gemäß § 43 Abs. 2 LBO bei jeglichen Baumaßnahmen im Bereich der Höchstspannungsfreileitungsanlage bereits zur Planung gehört werden.

2. Im Bereich der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 4 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103). Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u. a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

3. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht. Um Sekundärufälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW, o. ä.) ausreichend geerdet sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.

4. Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nur unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände zulässig.

5. Wir weisen Sie darauf hin, dass bei Ihrem Vorhaben die Normen zur Beeinflussung von Telekommunikationsanlagen (Reihe DIN VDE 0845-6-) bzw. von Rohrleitungen (DIN EN 50443) durch Starkstrom- bzw. Hochspannungsanlagen sowie die einschlägigen Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen zu beachten sind (http://www.sfb-emv.de/sfb_doks.html).

6. In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden

7. Zu den Masten ist ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen.

8. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb von Gebäuden oder Containern.

9. Die Nutzung von Parkplätzen und Lagerflächen im Bereich der Höchstspannungsfreileitungen muss zweckgebunden sein. Es muss ausgeschlossen werden, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung in Wohnmobil) Verwendung finden.

10. Reklametafeln, Beleuchtung u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.

11. Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen der elektromagnetischen Felder auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen bzw. Fehlfunktionen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die TransnetBW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.

12. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

13. Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.

14. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

15. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

3.0 Gasnetz - Terranets BW GmbH

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel der terranets bw GmbH vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

terranets bw GmbH
Betriebsanlage Süd
Weier
Dorfstraße 200
77656 Offenburg
Telefon 0781 9561-0
Telefax 0781 9561-2209

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

4.0 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für jedes Bauvorhaben sind die maßgeblichen Grundwasserstände bei der zuständigen Stelle nachzufragen und in den Planunterlagen einzutragen.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

5.0 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit, Verfahren
 - 1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 1.3 Umweltbelange

- 2.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

- 3.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 3.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 3.2 Planungskonzept

- 4.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 4.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften

- 5.0 Umlegung und Kosten

- 6.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

1.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans, Verfahren

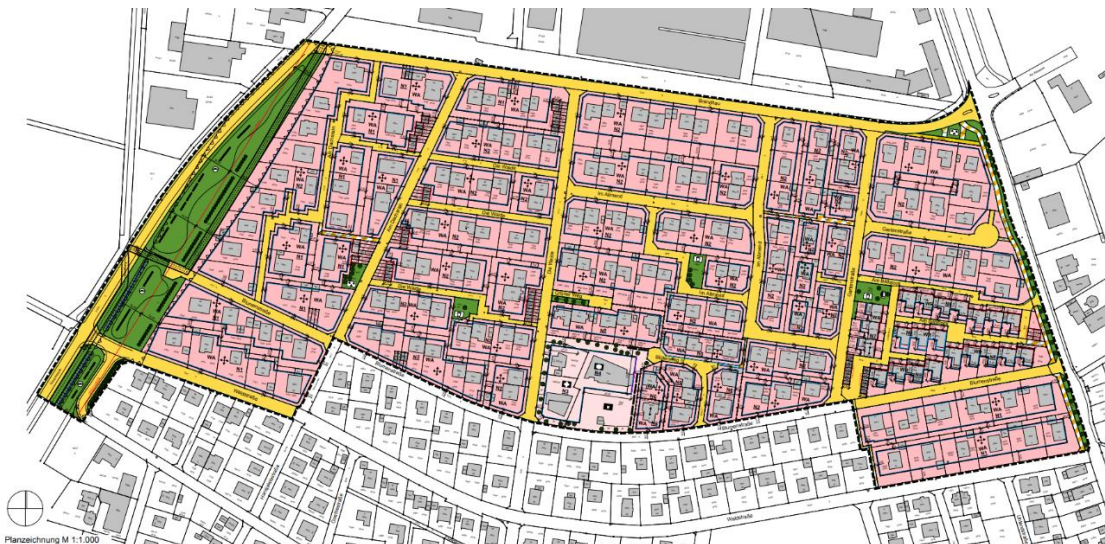
Der Bebauungsplan "Die Waide" wurde am 12.09.1986 rechtskräftig und wurde seitdem acht Mal geändert. Die letzte Änderung erfolgte im Juli 2012 (Satzungsbeschluss 25.07.2012).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 21 ha und ist vollständig bebaut.

Aufgrund der aktuellen Wohnraumknappheit und der Grundstücks- und Baupreientwicklung steigt der Entwicklungsdruck für das Gebiet – insgesamt für die Baugebiete der 1980er/1990er-Jahre – kontinuierlich an. Vorhaben zum Ausbau von Bestandsgebäuden scheitern regelmäßig an den meist restriktiven Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften (GRZ/GFZ, Vollgeschossigkeit, Dächer...).

Der Bebauungsplan „Die Waide“ soll deshalb aufgehoben werden. An seine Stelle soll ein einfacher Bebauungsplan treten. Beide Verfahren werden als gemeinsames Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt.

Ziel ist es, die Charakteristik des Gebiets zu erhalten und dennoch eine maßvolle und geordnete Entwicklung zu ermöglichen.



8. Änderung des Bebauungsplans "Die Waide" - ohne Maßstab

Ein einfacher Bebauungsplan ist dadurch charakterisiert, dass er als alleiniger Maßstab für die Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, nicht ausreicht. Es muss immer § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB für den Außenbereich) mit herangezogen werden.

In Abgrenzung zu einem qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss, kann ein einfacher Bebauungsplan mit einigen wenigen Festsetzungen aufgestellt werden – alle anderen Parameter werden dann nach § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB im Außenbereich) beurteilt.

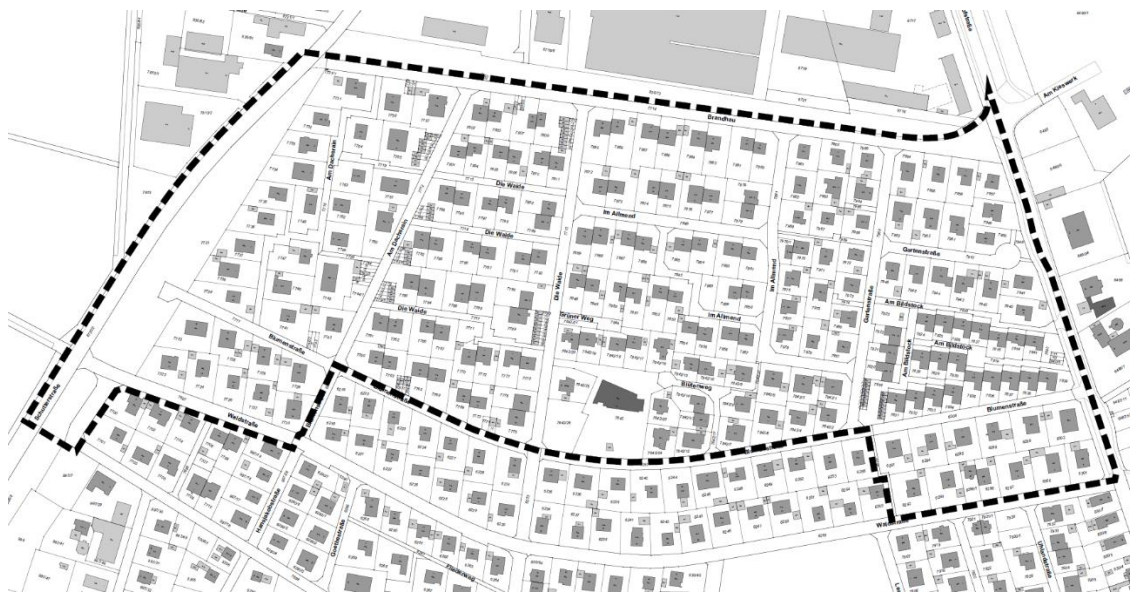
Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt für einfache Bebauungspläne. Es ist dem planerischen Ermessen der Gemeinde überlassen, wie umfangreich ein einfacher Bebauungsplan sein muss.

Das Wohngebiet „Die Waide“ bildet den nördlichen Abschluss der Wohnbauflächen des Ortsteils Schutterwald.

1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt im Norden durch die nördliche Grenze der Straße "Brandhau", im Westen durch die westliche Grenze der Schutterstraße, im Süden in Teilbereichen durch die südliche Grenze der Waldstraße, der nördlichen Grenze der Blumenstraße, in Teilbereichen der nördlichen Grenze der Waldstraße und im Osten durch die westliche Grenze der Bahnhofstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebung und Neuaufstellung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans "Die Waide" - ohne Maßstab

1.3 Umweltbelange

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB handelt, wird ein Umweltbericht Teil des Bebauungsplans, ohne Bestandteil der Satzung zu werden.

Darin wird dargelegt, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Zusammenfassung Umweltbericht:

„Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes „Die Waide“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.“

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.“

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BHM Bresch Henne Mühlinghaus, März 2022) erstellt.

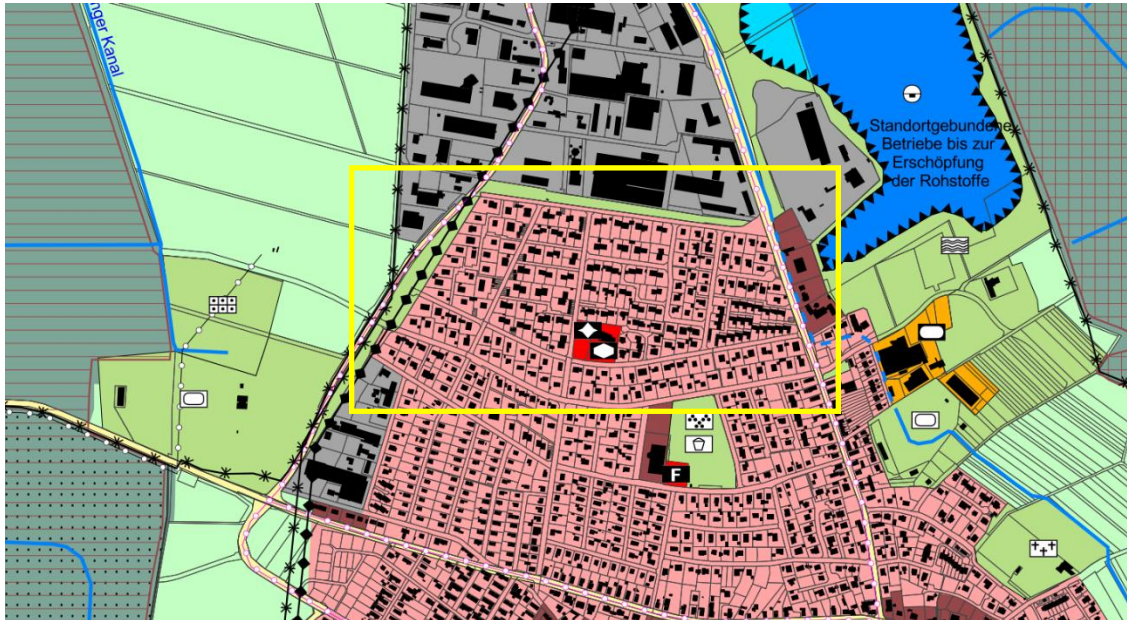
Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

„Das Habitatpotenzial des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist für die meisten Artengruppen gering. Einige Fledermaus- und Vogelarten sowie Reptilien finden im Geltungsbereich jedoch gute Habitatbedingungen vor.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen (...) Aufgrund der im Aufhebungsverfahren unkonkreten Planung wird empfohlen, die Untersuchungen als Auflage an die konkreten einzelnen Bauanträge zu koppeln. Damit kann die Aktualität der faunistischen Daten zum tatsächlichen Baugeschehen gewährleistet werden.“

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung 2015, Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald – Durbach – Hohberg - Ortenberg - Offenburg, ohne Maßstab

In der aktuell rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Die Waide" als Wohnbaufläche - Bestand sowie Teilbereiche als Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand sowie entlang der Schutterstraße als Grünfläche - Bestand dargestellt.

Die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan „Die Waide“ samt aller Änderungen (siehe unten), die als Gesamtes aufgehoben werden und ein einfacher Bebauungsplan neu aufgestellt wird.

- Bebauungsplan „Die Waide“ 1. Ursprung – In Kraft getreten am 09.12.1969
- Bebauungsplan „Die Waide“ 2. Änderung – In Kraft getreten am 11.12.1974
- Bebauungsplan „Die Waide“ 3. Änderung – In Kraft getreten am 28.06.1982
- Bebauungsplan „Die Waide“ 4. Änderung – In Kraft getreten am 03.02.1984
- Bebauungsplan „Die Waide“ 5. Änderung – In Kraft getreten am 12.09.1986
- Bebauungsplan „Die Waide“ 6. Änderung – In Kraft getreten am 18.06.1993
- Bebauungsplan „Die Waide“ 7. Änderung – In Kraft getreten am 04.02.2000
- Bebauungsplan „Die Waide“ 8. Änderung – In Kraft getreten am 03.08.2012

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet bildet den nördlichen Abschluss der Wohnbauflächen des Ortsteils Schutterwald. Es erstreckt sich von der Schutterstraße im Westen, von der es durch eine Grünfläche mit Wall und Bepflanzung getrennt ist, bis zur Bahnhofstraße im Osten.

Nördlich grenzt ebenso ein Gewerbegebiet an wie westlich der Schutterstraße. Östlich der Bahnhofstraße grenzen einige Wohngebäude und dann der Baggersee der Gemeinde an.

Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit dem Kindergarten und dem evangelischen Gemeindezentrum bebaut.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

Öffentliche Grünfläche im Westen

Über die im Westen angrenzende öffentliche Grünfläche hinweg verläuft eine 220kV-Stromleitung, deren Abstandsfläche die Flächen der angrenzenden Grundstücke tangiert. Die Kennzeichnung der Flächen, die dort von Bebauung freizuhalten sind, werden in den einfachen Bebauungsplan übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Ebenso werden die Leitungsrechte der öffentlichen Versorger, deren Ver- und Entsorgungsleitungen in der Grünfläche verlaufen, in der Planzeichnung dargestellt.

4.2 Planungskonzept

Aufgrund der aktuellen Wohnraumknappheit und der Grundstücks- und Baupreisentwicklung steigt der Entwicklungsdruck für das Planungsgebiet „Die Waide“ kontinuierlich an. Vorhaben zum Ausbau von Bestandsgebäuden scheitern regelmäßig an den restriktiven Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, vor allem im Hinblick auf die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ und die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse.

Der Bebauungsplan „Die Waide“ soll deshalb aufgehoben werden. An seine Stelle soll ein einfacher Bebauungsplan treten, dessen Regelungsinhalt dazu geeignet ist, die Charakteristik des Gebiets zu erhalten und dennoch eine maßvolle und geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

Der einfache Bebauungsplan ist dazu geeignet, mit einigen wenigen Festsetzungen diesen Transformationsprozess des großen Gebiets zu steuern.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit WR - Reines Wohngebiet für den südöstlichen Teil und WA - Allgemeines Wohngebiet für den restlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechen der Nutzung der Umgebung sowie der angestrebten und vorhandenen Nutzung im Plangebiet.

Im WA - Allgemeinen Wohngebiet (Großteil des Planungsgebiets) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen, da sie mit dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung nicht vereinbar wären.

Im WR - Reines Wohngebiets sind nur Wohngebäude zulässig. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (§ 3 Abs. 2 Nr.2 BauNVO), sowie die Ausnahmen nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

Dies ist notwendig, um das Planungsgebiet durch andere Nutzungen nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten oder die vorhandene relativ homogene Wohnbebauung zu überformen.

Außerdem werden die Flächen, auf denen das Evangelische Gemeindezentrum sowie die Evangelische Kindertagesstätte errichtet wurden, weiterhin als Gemeinbedarfsfläche beibehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

In zwei Teilbereichen ist es notwendig, die städtebauliche Weiterentwicklung über die Festsetzung von hinteren Baugrenzen zu steuern:

Südlich der Straße „Brandhau“ zwischen der Straße „Die Waide“ und „Im Allmend“ weisen die Grundstücke Tiefen von mehr als 40 m auf. Hier wäre es theoretisch denkbar, eine zweite Bebauungsreihe zu errichten. Die führt allerdings zu einer nicht gewünschten Verdichtung in diesem Bereich, so dass der überbaubare Bereich nach 34,50 m durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze endet.

Im zweiten Bereich am westlichen Gebietsrand oberhalb der Gartenstraße wird der „Blockinnenraum“ von Bebauung freigehalten, um auch hier eine zu große Verdichtung und damit den Wegfall von kleinräumig mikroklimatisch wirksamen Gartenflächen zu verhindern.

In allen anderen Bereichen wurde auf die Festsetzung von überbaubaren Bereichen verzichtet, hier ist eine Reglementierung nicht zwingend notwendig, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund einer aktuell auftretenden Diskussion über die Möglichkeit, Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereichen anlegen zu können, wurde zur Erneuten verkürzten Offenlage in einem Teilbereich des Gebiets Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ergänzt. Dadurch wird klargestellt, dass in diesem Bereich ausdrücklich keine Zufahrt möglich ist.

Grundsätzlich trifft der vorliegende einfache Bebauungsplan keine weiteren Aussagen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen. Deren Zulässigkeit bemisst sich entsprechend nach § 12 bzw. 14 BauNVO.

Im alten Bebauungsplan waren diese Anlagen innerhalb und außerhalb der Baubereiche bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig. Waren die Baugrenzen im ursprünglichen Bebauungsplan noch eng gefasst und teils als Briefmarke ausgebildet, wurden diese im Zuge der 8. Änderung 2011 deutlich liberalisiert.

Da im jetzt vorliegenden einfachen Bebauungsplan die Baubereiche zugunsten der Flexibilität für die Bauherren entfallen, ist keine Regelungsgröße für die Anordnung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen mehr enthalten. Dies ist in weiten Teilen des Gebiets unkritisch, da die Einfahrtsseite zum Grundstück klar erkenntlich ist und eine Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche nur durch zu hohe und damit unzulässige Versiegelung zu erreichen ist (Zufahrt zu rückwärtigen Stellplätzen über das eigene Grundstück).

Einige wenige Teilbereiche sind jedoch beidseitig erschlossen – hier wäre es zulässig, von beiden Seiten zuzufahren und Stellplätze, Garagen oder Carports anzuordnen. Dies ist in den Bereichen unkritisch, die über ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen verfügen (z. B. „Die Waide“ Nr. 31-39 oder „Im Allmend“ 17+19).

Kritisch wird es in Bereichen, in denen die Verkehrsfläche im rückwärtigen Grundstücksteil nicht ausreichend dimensioniert ist („Am Bildstock“ 4-12, Bahnhofstraße 45). Hier ist die angrenzende Erschließungsstraße nur 3,50 bzw. 4,50 m breit, so dass ein Ein- und Ausparkvorgang nicht sinnvoll ausgeführt werden kann.

Zudem verläuft hier der städtebauliche Übergang zwischen der sehr dichten und geschlossenen Reihenhaus-/Bungalowbebauung (Nutzungsziffer 1, „Am Bildstock“) und der offenen Bebauung mit Einzelhäusern (Nutzungsziffer 2, Gartenstraße). Die stellt eine städtebauliche Sondersituation dar, die auch gesondert betrachtet werden muss: die schmale Erschließungsstraße dient der südlichen Bauungsreihe („Am Bildstock“ Nr. 31-43) als Erschließung und Zufahrt zu den Grundstücken, während die nördliche Bebauung über die Gartenstraße erschlossen wird. Eine weitere Belastung der ohnehin verkehrlich kritisch zu beurteilenden Situation (insbesondere hinsichtlich der Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen) ist hier nicht angezeigt und städtebaulich auch nicht gewünscht.

Auch hinsichtlich der mikroklimatischen Bedingungen ist hier auf weitere Versiegelung zu verzichten. Eine Ausnahme bilden die beiden Eckgrundstücke Gartenstraße 2 und 4 – in diesem Bereich weist die angrenzende Straße eine ausreichende Breite auf, angrenzend liegt eine Grünfläche. Außerdem wurden hier im Ursprungsbebauungsplan auch bereits Garagen und Stellplätze zugelassen.

Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt.

In Bereichen mit jetzt schon vorhandener höherer Verdichtung – insbesondere westlich der Straße „Am Dachsrain“ – wird diese gesichert. Für den Großteil des Gebiets werden drei Wohneinheiten pro Einzelhaus ermöglicht.

In Nutzungsziffer 1 ist eine Beschränkung auf eine Wohneinheit notwendig, um die Funktionalität des Gebiets auch hinsichtlich der Unterbringungen des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten und den Brandschutz (Feuerwehrezufahrt) weiterhin gewährleisten zu können.

Im Bereich der Nutzungsziffer 6, die eine ähnliche Baustruktur wie die Nutzungsziffer 1 aufweist, ist die Erschließung und Rettungszufahrt über die Gartenstraße gesichert, so dass hier zwei Wohneinheiten möglich werden.

Bislang im Bestand vorhandene genehmigte Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

Öffentliche Grünfläche

Entsprechend der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die bestehende Nutzung als Grünfläche dauerhaft zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden. So sind bei Einreichung eines Bauantrags weitere Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilungen vorzusehen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Verfahrensfreie Vorhaben und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in diesem Bereich zulässig, da es sich um den Schutzstreifen der Freileitung handelt (Höhe der baulichen Anlage maßgeblich), und die betreffende Freileitung ohnehin in den nächsten Jahren abgebaut wird.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Mit den Festsetzungen zu den Einfriedungen wird das Ziel erreicht, das Orts- und Straßenbild durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu wahren.

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets und einer möglichst geringfügigen Versiegelung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten getroffen.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird demnach bestimmt durch die Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheiten. Wohnflächen sind nach Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

- 1. für Wohnungen von 60 m² bis 75 m² auf 1,5 Stellplätze
- 2. für Wohnungen über 75 m² auf 2 Stellplätze.

Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge gedacht.


6.0 Umlegung und Kosten

Durch die Aufhebung und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 208.923 m ²
davon	
öffentliche Grünflächen	ca. 14.000 m ²

Schutterwald, den 03.03.2023


Martin Holschuh, Bürgermeister


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner
kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Einleitung
- 2.0 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung
- 3.0 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
- 4.0 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 5.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 6.0 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung
- 7.0 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)
- 8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich die gleichen inhaltlichen Anforderungen wie für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Somit ist nach den Vorgaben von § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

1.0 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB) - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Standort des Vorhabens

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Schutterwald der Gemeinde Schutterwald.

Wichtigste Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Die Waide" wurde am 10. Mai 1980 rechtskräftig. Eine erste Änderung erfolgte im Januar 1986. Die Gebäude stammen größtenteils aus den 1980er-Jahren, so dass ein erster oder bereits zweiter Sanierungszyklus ansteht. In diesem Zuge äußern immer mehr Bauherren den Wunsch nach weiterem Ausbau der Dachgeschosse und/oder nach Anbau/Erweiterung der Wohnfläche. Dies scheitert regelmäßig an den restriktiven Festsetzungen zur Dachgestaltung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie an der Festsetzung eines Vollgeschosses. Wie bereits in anderen Fällen im Gemeindegebiet hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald dazu entschieden, den Bebauungsplan vollumfänglich aufzuheben und einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um solche Vorhaben zu ermöglichen.

Der einfache Bebauungsplan soll nur noch die Festsetzungen enthalten, die notwendig sind, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu garantieren. Dazu zählt insbesondere die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebiets (Geltungsbereich) beträgt ca. 20,89 ha.

Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“, Schutzgebiets-Nr.7513341, liegt ca. 0,9 km nordwestlich des Plangebietes.

Das Vogelschutzgebiet „Gottswald“, Schutzgebiets-Nr.7513442, liegt etwa ca. 0,5 km östlich, sowie ca. 0,9 km westlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet.

Naturschutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein Naturschutzgebiet.

Gesetzliche geschütztes Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes findet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke am nordwestlichen Ortsrand von Schutterwald“ Biotopnr.: 175133175191.

Wasserschutzgebiete

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

2.0 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung
(gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufhebung des Bauleitplanes von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der zulässigen Nutzungen zukünftig nach den wenigen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB. Wodurch sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und damit auf Gesundheit, Erholung, Wohnen und das Wohnumfeld.
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§ 1 (1))	
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Durch die Innenentwicklung wird insbesondere dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung im Außenbereich.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen (s. Schutzgut Fläche). Keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung im Außenbereich.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	Es ist mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.
Wassergesetz Baden-Württemberg	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	

Schutzgut Klima und Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	Der Versiegelungsgrad wird durch den Maßstab nach § 34 BauGB beschränkt. Es ist mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zu Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebende Vogelarten.	Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind auch innerhalb des einfachen Bebauungsplans und im Innenbereich nach § 34 BauGB zu beachten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	

Schutzgut Natur und Landschaft/Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass - Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes findet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke am nordwestlichen Ortsrand von Schutterwald“ von Biotopnr.: 175133175191 Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach § 30 BNatSchG verboten, unabhängig vom planungsrechtlichen Status der Fläche.
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Es ist mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Es ist mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr.5).	

Vorsorgender Bodenschutz

Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Außerdem sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entstehen zwar Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes und des § 34 BauGB. Da Eingriffe entweder bereits erfolgt sind oder zulässig waren, besteht jedoch kein Ausgleichserfordernis.

3.0 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

(gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Bestandsermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden zum einen der jetzige Zustand der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans bzw. mögliche Entwicklungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung werden die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter aufgeführt und bewertet

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Siehe auch Artenschutzrechtliche Vorprüfung (bhm Bresch Henne Mühlinghaus, 28.03.2022)

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans ist bereits vollständig bebaut. Die Flächen weisen unterschiedliche Nutzungen auf und die privaten Grundstücke sind als Hausgärten anthropogen stark geprägt. Daher eignen sich die Bereiche nur mäßig als Tierlebensraum.

Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten handelt es sich um das typische Arteninventar im besiedelten Bereich. Diese sind zumeist weit verbreitete und häufige Arten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans sieht vor die Flächen nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB zu entlassen. Demnach sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Daher ist nur mit einer geringen Nachverdichtung zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind auch im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans und im Innenbereich nach § 34 BauGB zu beachten.

Schutzgut Fläche

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch Überbauung / Verdichtung in einer Fläche statt, die bereits anthropogen überformt ist.

Schutzgut Boden

Die Böden des Bebauungsplans sind durch die Bebauung und Freiflächennutzung anthropogen überprägt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans sowie die hiermit verbundene Entlassung von Teilen des Gebietes in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten, da keine erhebliche zusätzliche Versiegelung möglich ist.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Da das Grundwasser bereits anthropogen beeinflusst ist und im Geltungsbereich der Aufhebung keine erhebliche Nachversiegelung möglich ist (s. auch Schutzgut Boden), sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Da der Geltungsbereich bereits vollständig bebaut ist und auf Grundlage des einfachen Bebauungsplans und § 34 BauGB nur geringe Neuversiegelungen zulässig sind, werden sich gegenüber dem Status Quo keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse einstellen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Entlassung in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes. Da demnach nur Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind Vorhaben, welche die eingangs beschriebener Charakteristika und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen können ausgeschlossen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, Ortsbild zu erwarten.

Schutzgüter Mensch und Bevölkerung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB. Da die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen bereits nach dem noch rechtgültigen Bebauungsplan vollständig entwickelt sind, und sich neue Vorhaben gemäß § 34 in die örtliche Umgebung einfügen müssen, können nur im geringen Umfang Nachverdichtungen stattfinden.

Daher wird sich die aktuelle Situation bezogen auf die Bebauungsdichte, das Verkehrsaufkommen und durch diesen hervorgerufenen Luft- und Lärmimmissionen nicht verändern.

Zudem ermöglicht die Aufhebung des Bebauungsplanes kein bauliches Heranrücken des Wohngebiets an das Gewerbegebiet „Die Waide“.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale verzeichnet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden sich daher auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Auswirkungen bezüglich Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB. Da die nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen bereits nach dem noch rechtgültigen Bebauungsplan vollständig entwickelt sind, und sich neue Vorhaben gemäß § 34 in die örtliche Umgebung einfügen müssen, können nur im geringen Umfang Nachverdichtungen stattfinden. Daher wird sich die aktuelle Situation bezogen auf Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer nicht verändern.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen bezüglich Nutzung erneuerbarer Energie

Aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nicht eingeschränkt.

Auswirkungen auf Landschaftspläne und sonstige Pläne

Pläne des Wasser- und Abfallrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

4.0 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

(gem. Anlage 1 Nr. 2 b BauGB)

Bei Durchführung der Planung bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet in den Grundzügen erhalten. Die nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen sind bereits nach dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan vollständig entwickelt. Da sich neue Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die örtliche Umgebung einfügen müssen, können nur im geringen Umfang Nachverdichtungen stattfinden. Damit gehen die Versiegelung von Bodenflächen und eine Abnahme von Grünstrukturen in einem untergeordneten Umfang einher. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Plangebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung behält der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass der bestehende Umweltzustand im Plangebiet beibehalten wird. Das Plangebiet wird weiterhin baulich genutzt werden.

5.0 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB)

Der Bebauungsplan „Die Waide“ und die in seiner Änderung festgesetzten überbaubaren Flächen sind fast vollständig realisiert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Art der baulichen Nutzung und höchstzulässigen Geschosshöhe sowie sonstigen Merkmale in der näheren Umgebung sind Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Vorhaben gemäß § 34 BauGB klar definiert. Die Baugenehmigungen der Bestandsgebäude haben Bestandskraft und werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Waide“ und die zukünftige Beurteilung nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes und nach § 34 BauGB kann in geringfügigem Umfang durch Maßnahmen der Nachverdichtung für eine punktuelle Veränderung der städtebaulichen Struktur und damit der Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabs sorgen. Alternativ wäre die Änderung des Bebauungsplanes, in dem die baulichen Vorgaben neu geregelt werden müssten. Da allerdings durch die vorhandene Bebauung die Errichtung von Bauvorhaben auch ohne Regelungen eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen kann ist die Neuaufstellung bzw. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Aufstellung bzw. Änderung würde auch zu keiner anderen Bewertung der Umweltauswirkungen führen.

Die Erarbeitung anderweitiger Lösungen und besonderer Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur wurde nicht weiter in Betracht gezogen.

6.0 Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

(gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für die Aufhebung des Bebauungsplans lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2015, Umweltdaten im Internet)
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), bhm Bresch Henne Mühlingshaus, 28.03.2022

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen. Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.0 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

(gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu erwarten sind, sind auch keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

8.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes „Die Waide“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.



Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

zur

Aufhebung des Bebauungsplans

„Die Waide“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zur Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“

Projekt-Nr.

22031

Bearbeitung

M.Sc. Wildtierökol. J. Zarfl

Interne Prüfung: MR, 21.03.2022

Datum

28.03.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhalt	Seite
1. Anlass	1
2. Ergebnisse der Begehung	2
2.1 Derzeitige Nutzung.....	2
2.2 Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)	3
2.2.1 Höhere Pflanzen	3
2.2.2 Säugetiere	4
2.2.3 Vögel.....	4
2.2.4 Amphibien.....	5
2.2.5 Reptilien.....	5
2.2.6 Fische und Rundmäuler	5
2.2.7 Käfer	5
2.2.8 Libellen	5
2.2.9 Schmetterlinge	6
2.2.10 Weichtiere.....	6
3. Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang	6
 Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lage des Plangebietes im Luftbild (oben rot; Quelle LUBW) sowie im ALK (unten; Quelle Gemeinde Schutterwald)	1
Abb. 2: Fotodokumentation	3
 Tabellenverzeichnis	
Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	7

1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) ist Aufhebung des aus dem Jahr 1986 stammenden Bebauungsplanes „Die Waide“ und die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide 2021“. Dies dient im Wesentlichen der Möglichkeit, weiteren Wohnraum durch Erweiterungsbauten zu schaffen.

Das Plangebiet ist in Abb. 1 dargestellt und nimmt eine Fläche von rund 21 ha ein. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangebiet.

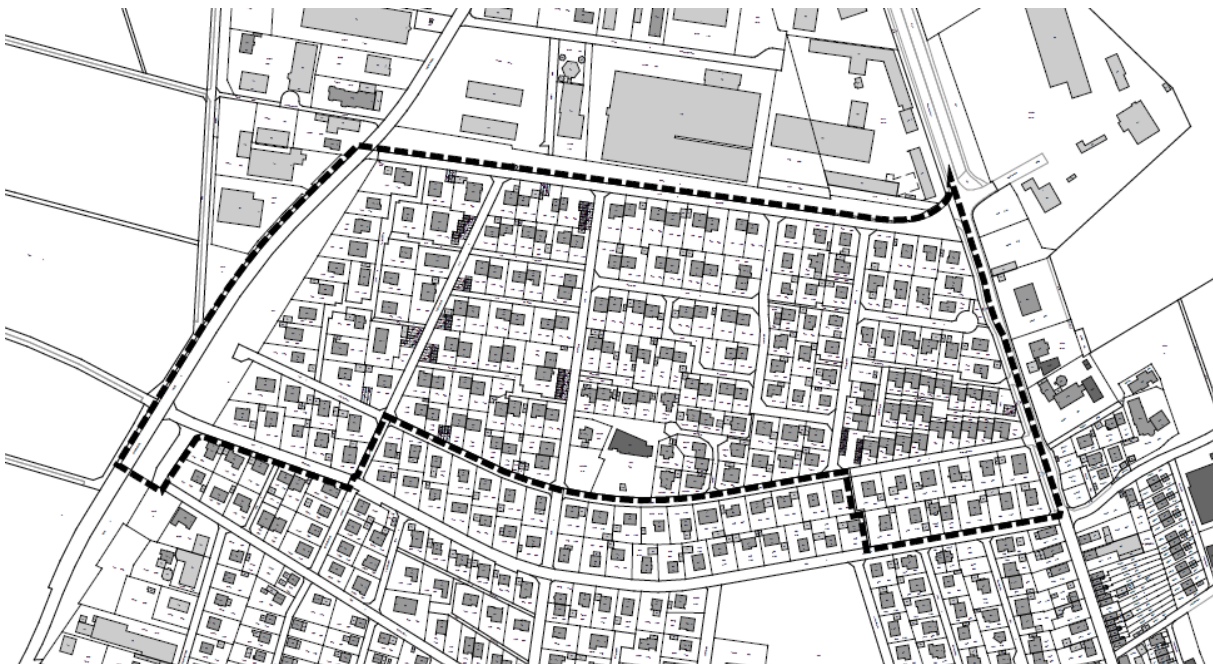
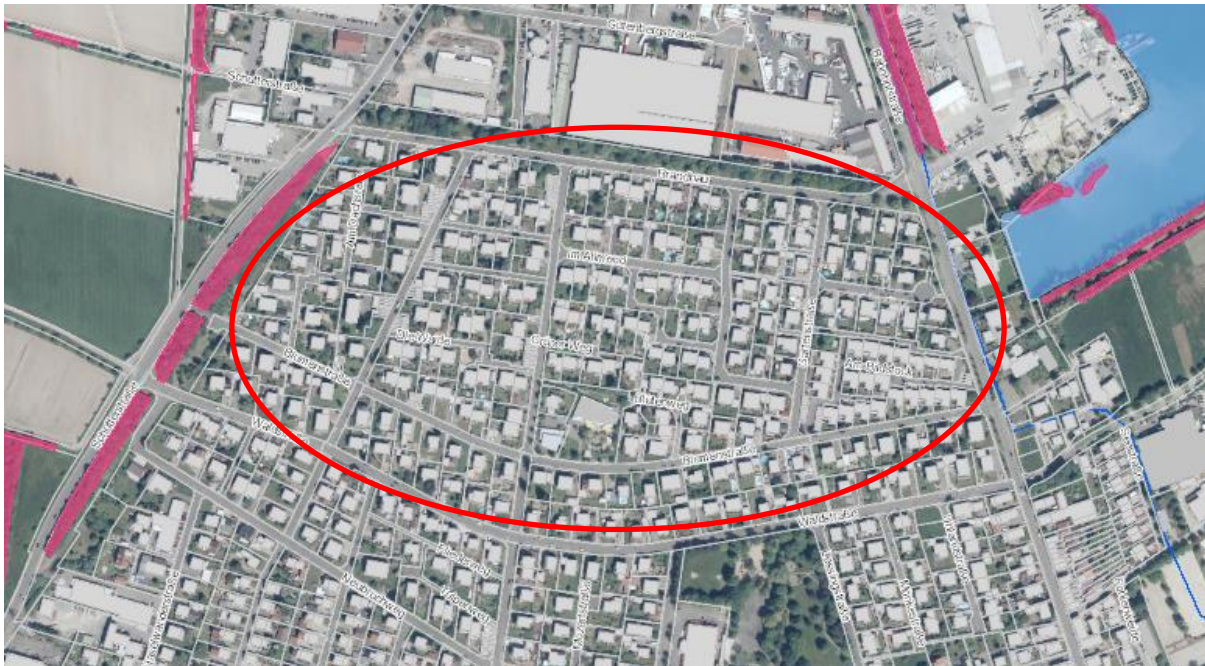


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Luftbild (oben rot) und im ALK (unten schwarz)
Quellen LUBW (oben), Gemeinde Schutterwald (unten)

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit die überplante Fläche und deren nahes Umfeld Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Falls bei der Begehung Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt wird, werden i. d. R. weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchführen zu können.

Die Begehung der Fläche für die ASVP fand am 15.03.2022 statt.

2. Ergebnisse der Begehung

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Schutterwald und erstreckt sich von der Bahnhofstraße im Osten bis zur Schutterstraße im Westen.

Das Plangebiet nahezu vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Garagen und Höfe stellen neben den Häusern und Verkehrsflächen die versiegelten Bereiche dar. Die Gärten zeigen die typische Ausprägung eines Wohngebiets u. a. mit Zierrasen, Heckenzäunen, Ziergehölzen, Blumenbeeten etc.

Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich eine Feldhecke zwischen Schutterstraße und der Wohnbebauung. Zudem findet sich in dem Bereich eine kleinere Streuobstwiese (s. Abb. 2).

Die an die Wohnbebauung angrenzende Feldhecke im Westen ist von der LUBW als ein nach LNatSchG geschütztes Biotop „Feldhecke am nordwestlichen Ortsrand von Schutterwald“ (175133175191) erfasst (s. Abb. 1 oben, pink flächig).



Abb. 2: Wohnhäuser mit Gärten und Garagen, anschließend an die Gärten im Westen kleiner Streuobstbereich und Feldhecke
(Fotos: bhm 2021)

2.2 Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)

2.2.1 Höhere Pflanzen

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Pflanzenarten sind alle auf spezielle Standortbedingungen angewiesen und nur bedingt in Baden-Württemberg vorkommend.

Diese speziellen Standortbedingungen sind im Planfläche nicht vorhanden bzw. durch die anthropogene Nutzung überprägt.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten kann daher in der Planfläche ausgeschlossen werden. Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen nicht.

2.2.2 Säugetiere

Streng geschützte Säugetierarten sind alle bei uns heimischen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, Braunbär sowie diverse Meeressäuger.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der daraus resultierenden anthropogenen Störung ist auszuschließen, dass die genannten Artengruppen (ausgenommen Fledermäuse) essenzielle Habitatbestandteile in der Planfläche und deren direktem Umfeld haben.

Von Bedeutung als Nahrungshabitat sowie als Leitstruktur für Fledermäuse kann die Feldhecke sein. Da keine Eingriffe in diese geplant sind und sich Störungen aus dem Wohngebiet auf die Feldhecke nicht vom Bestand abweichend ändern, können Konflikte mit dem Artenschutz dort jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auch eine Quartiernutzung in Gebäuden ist denkbar: Ein Vorkommen von weniger lichtsensiblen und störungstoleranten Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) ist im Plangebiet zu vermuten. Für solche gebäudebewohnende Arten ist die Nutzung der Gebäude als Quartier nicht auszuschließen.

Da künftige Eingriffe in die bestehende Gebäudesubstanz der Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplans sind, sind im Rahmen des Bauantrages weitere Untersuchungen in Bezug auf das Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich (siehe Kap.3).

2.2.3 Vögel

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Das Habitatpotenzial im bebauten Bereich ist für gebäudebrütende Arten und Arten des Siedlungsraumes hoch. Haussperlinge und weitere Arten, wie u. a. Hausrotschwanz, brüten vermutlich im Geltungsbereich. Weitere siedlungsfolgende, gebüschbrütende, ubiquitäre Arten wie Amsel und Kohlmeise sind in den Gärten zu erwarten.

Das Feldgehölz bietet Potenzial für weitere gebüschbrütende Arten sowie Baumhöhlen oder Großnester. Da keine Eingriffe in die Feldhecke geplant sind, können Konflikte mit dem Artenschutz in diesem Bereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da Eingriffe in den Gebäudebestand zu erwarten sind, sind im Rahmen des Bauantrages weitere Untersuchungen aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich (s. Kap. 3).

2.2.4 Amphibien

Artenschutzrechtlich relevante Amphibien sind Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Alpensalamander und Nördlicher Kammolch.

Da sich im Plangebiet keine Gewässer befinden, kann ein Vorkommen der Arten ausgeschlossen werden. Konflikte mit dem Artenschutz können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.5 Reptilien

Artenschutzrechtlich relevante Reptilien sind Europäische Sumpfschildkröte, Äskulapnatter, Westl. Smaragdeidechse, Schlingnatter, Mauer- und Zauneidechse.

Randbereiche der Straßen, Häuser und Gärten bieten sowohl für Mauer- als auch für Zauneidechsen potenziell geeignete Lebensräume. Dort finden sich an Grundstücksmauern, Hausfassaden und ähnlich besonnte Strukturen geeignete Versteckplätze und Bereiche zur Thermoregulation. Auch Eiablageplätze sind nicht auszuschließen.

Aufgrund des hohen Prädationsdrucks durch Hauskatzen in Siedlungsbereichen ist jedoch eine geringe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen.

Bei Erweiterung der Wohnfläche (Bauantrag) und somit Eingriffen in die Gärten sind weitere Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorzusehen (siehe Kap. 3).

2.2.6 Fische und Rundmäuler

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb der Verbreitungsgebiete der prüfungsrelevanten Fischarten (Baltischer Stör, Donau-Kaulbarsch, Europäischer Stör, Schnäpel).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.7 Käfer

Bei den streng geschützten Käferarten handelt es sich vor allem um Totholzkäfer und Wasserkäfer. Für beide Gruppen ist im Plangebiet keine Lebensraumeignung vorhanden (Gewässer und Totholzbäume fehlen).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.8 Libellen

Libellen sind zur Fortpflanzung auf Gewässer unterschiedlicher Art angewiesen. Zur Nahrungssuche halten sie sich meist in Gewässernähe auf. Der Untersuchungsraum hat keine Lebensraumeignung für Libellen – weder zur Fortpflanzung noch zur Nahrungssuche.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.9 Schmetterlinge

Die streng geschützten Schmetterlinge sind auf spezifische Futter- oder Eiablagepflanzen angewiesen.

Im Siedlungsbereich ist ein Vorkommen der Futter- oder Eiablagepflanzen aufgrund der anthropogenen Überprägung auszuschließen.

Konflikte mit dem Artenschutz können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.10 Weichtiere

Für streng geschützte Weichtiere sind im Plangebiet und dessen Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3. Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang

Das Habitatpotenzial des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist für die meisten Artengruppen gering. Einige Fledermaus- und Vogelarten sowie Reptilien finden im Geltungsbereich jedoch gute Habitatbedingungen vor.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen (siehe Tab. 1).

Der empfohlene Untersuchungsumfang nimmt Bezug auf die oben beschriebene Planung, sofern im Zuge der Planungsfortschreibung weitere Eingriffe, insbesondere in die Feldhecke, geplant werden, ist der Untersuchungsumfang anzupassen.

Aufgrund der im Aufhebungsverfahren zum B-Plan unkonkreten Planung wird empfohlen, die Untersuchungen als Auflage an die konkreten, einzelnen Bauanträge zu koppeln.

Damit kann die Aktualität der faunistischen Daten zum tatsächlichen Baugeschehen gewährleistet werden.

Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Brutvögel <u>Als Auflage in Baugenehmigung</u>	3 x Ausflugkontrollen: - Haussperling u.a. Arten	April-Juni	Mitte April
Fledermäuse <u>Als Auflage in Baugenehmigung</u>	2 x Ausflugkontrollen 1 x Gebäudekontrolle	Mai – Juli	Juni
Eidechsen <u>Nur bei Eingriff in unbebaute Flächen</u>	5 x Begehung - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 14.04.2023 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (nach § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planalternativen zu erstellen.

1. Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB - Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans wurden untersucht und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Schutzgut Boden: Die Böden des Bebauungsplans sind durch die Bebauung und Freiflächennutzung anthropogen überprägt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten, da keine erhebliche zusätzliche Versiegelung möglich ist.

Schutzgut Fläche: Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch Überbauung / Verdichtung in einer Fläche statt, die bereits anthropogen überformt ist.

Schutzgut Wasser: Im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Da das Grundwasser bereits anthropogen beeinflusst ist und im Geltungsbereich der Aufhebung keine erhebliche Nachversiegelung möglich ist (s. auch Schutzgut Boden), sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Aufhebung des Bebauungsplans zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft: Da der Geltungsbereich bereits nahezu vollständig bebaut ist und auf Grundlage der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ und § 34 BauGB nur geringe Neuversiegelungen zulässig sind, werden sich gegenüber dem Status Quo keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse einstellen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt: Bei den im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten handelt es sich um das typische Arteninventar im besiedelten Bereich. Diese sind zumeist weit verbreitete und häufige Arten. Die Aufhebung des Bebauungsplans sieht vor die Flächen nach § 34 BauGB zu entlassen. Demnach sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist und den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ entsprechen. Daher ist nur mit einer geringen Nachverdichtung zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind auch im einfachen Bebauungsplan „Die Waide“ und im Innenbereich nach § 34 BauGB zu beachten.

Artenschutz:

Das Habitatpotenzial des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist für die meisten Artengruppen gering. Einige Fledermaus- und Vogelarten sowie Reptilien finden im Geltungsbereich jedoch gute Habitatbedingungen vor.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wurde ein mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen (siehe Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASVP). Diese Untersuchungen werden als Auflage an die konkreten, einzelnen Bauanträge gekoppelt.

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung

2 / 4

Schutzgut Mensch und Bevölkerung:

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ und nach § 34 BauGB. Da die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen bereits nach dem noch rechtgültigen Bebauungsplan nahezu vollständig entwickelt sind, und sich neue Vorhaben gemäß § 34 in die örtliche Umgebung einfügen müssen, können nur im geringen Umfang Nachverdichtungen stattfinden.

Daher wird sich die aktuelle Situation bezogen auf die Bebauungsdichte, das Verkehrsaufkommen und durch diesen hervorgerufenen Luft- und Lärmimmissionen nicht verändern. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die Bevölkerung zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale verzeichnet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden sich daher auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima: Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

2. Umweltbelange nach § 1a BauGB und die Art und Weise ihrer Berücksichtigung

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß

Ist gewährleistet durch die Innenentwicklung wird insbesondere dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Neuversiegelung im Außenbereich.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Ist gewährleistet durch die vorliegende Aufhebungsabsicht erfolgt kein zusätzlicher Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB wurde beachtet - siehe Ausführungen unter 1.

Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB

es sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen

Erfordernissen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden gem. § 1a Abs. 5 BauGB

Ist gewährleistet. Der Versiegelungsgrad wird durch den Maßstab nach § 34 BauGB beschränkt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der vorgezogenen Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 02.05.2022 sowie der vorgezogenen Anhörung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Terranets bw GmbH: Hinweise zur Gasfernleitung und zum Schutzstreifenbereich, die Anregungen wurden als Hinweise aufgenommen
- TransnetBW: Hinweise zur Hochspannungsleitung und zum Schutzstreifenbereich, die Anregungen wurden als Hinweise aufgenommen
- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zur Satzung und zum Aufführen von der Ursprungsversion sowie alle Änderungen des Bebauungsplans, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und ergänzt
- LRA Ortenaukreis Baurechtsamt: Anregungen zum Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und ergänzt
- LRA Ortenaukreis Baurechtsamt: Anregungen zur Festsetzung einer hinteren Baugrenze, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung klargestellt
- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zu Festsetzung von Werbeanlagen, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und gestrichen
- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zur Formulierung der Festsetzung der Stellplätze auf dem Grundstück, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und umformuliert
- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zur Begründung und auf das Eingehen auf die Ergebnisse des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und ergänzt
- LRA Ortenaukreis Baurechtsamt: Anregungen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und ergänzt
- LRA Ortenaukreis Baurechtsamt: Anregungen zur Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und klargestellt
- LRA Ortenaukreis Baurechtsamt: Anregungen zur Zahl der Wohneinheiten, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und klargestellt
- LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz: Anregungen zur Außenbeleuchtung, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und als Festsetzung ergänzt
- LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Anregungen zu Grundwasserständen, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung nicht aufgenommen
- LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Hinweise zum Grundwasserschutz und zu den Altlasten, die Anregungen wurden als Hinweise aufgenommen
- Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht (Entwurf in der Fassung vom 26.09.2022) der Öffentlichkeit und den Behörden in der Zeit vom 31.10.2022 bis 02.12.2022 vorgestellt.

Seitens der Behörden und TöB gab es folgende Anregungen:

- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zur Begründung und der Verfahrensart wurde im Rahmen der Abwägung aufgenommen und klargestellt
- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zur Begründung und zum Aufführen von der Ursprungsversion sowie alle Änderungen des Bebauungsplans, wurde im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgenommen und ergänzt
- Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

Gemeinde Schutterwald

Aufhebung des Bebauungsplans „Die Waide“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Die Waide“ mit Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung

4 / 4

Aufgrund einer aufgetretenen Diskussion über die Möglichkeit, auf zweiseitig erschlossenen Grundstücken Stellplätze in rückwärtigen Grundstücksbereichen anlegen zu können, wurde zur Klarstellung eine Änderung in der Planzeichnung vorgenommen und eine erneute verkürzte Offenlage angestrebt.

Im Rahmen der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht (Entwurf in der Fassung vom 12.01.2023) der Öffentlichkeit und den Behörden (Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt) in der Zeit vom 13.02.2023 bis 01.03.2023 ausgelegt.

Seitens der Behörden und TöB gab es folgende Anregungen:

- LRA Ortenaukreis, Baurechtsamt: Anregungen zu den Örtlichen Bauvorschriften Einfriedungen, wurde im Rahmen der Abwägung klargestellt

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

4. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan „Die Waide“ und die in seiner Änderung festgesetzten überbaubaren Flächen sind fast vollständig realisiert. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen sowie sonstigen Merkmale in der näheren Umgebung sind Zulässigkeitsvoraussetzungen für künftige Vorhaben gemäß dem einfachen Bebauungsplan „Die Waide“ und § 34 BauGB klar definiert. Die Baugenehmigungen der Bestandsgebäude haben Bestandskraft und werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Die Waide“ und die zukünftige Beurteilung nach dem einfachen Bebauungsplan „Die Waide“ kann in geringfügigem Umfang durch Maßnahmen der Nachverdichtung für eine punktuelle Veränderung der städtebaulichen Struktur und damit der Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabs sorgen. Dies ist in vielerlei Hinsicht sinnvoller als neue Baubereiche im Außenbereich auszuweisen.

Insofern wurde eine Erarbeitung anderweitiger Lösungen und besonderer Maßnahmen zum Schutz von Mensch und Natur nicht weiter in Betracht gezogen.

5. Zusammenfassung

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung des Bebauungsplanes „Die Waide“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Ziel der Aufhebung und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer den heutigen Bedürfnissen angepassten sinnvollen städtebaulichen Entwicklung. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.