

# **Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Kirchfeld" in Schutterwald**

## **Begründung**

Stand: 16.11.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planung.....	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	4
3	Verfahren .....	4
4	Übergeordnete Planungen.....	5
	4.1 Flächennutzungsplan.....	5
	4.2 Regionalplan.....	5
5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	6
6	Plangebiet.....	6
	6.1 Räumlicher Geltungsbereich / Bodenordnung .....	6
7	Bestand und Auswirkungen der Planung .....	7
	7.1 Topografie.....	7
	7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung .....	7
	7.3 Boden- / Baugrundbeschaffenheit.....	9
	7.4 Grundwasserstände.....	10
	7.5 Gewässer.....	10
	7.6 Hochwasserschutz / Starkregen .....	11
	7.7 Altlasten .....	11
	7.8 Kampfmittel.....	11
	7.9 Archäologische Kulturdenkmale.....	11
	7.10 Verkehrliche Erschließung .....	12
	7.11 Ver- und Entsorgung.....	12
	7.12 Immissionsschutz.....	13
	7.13 Abfallentsorgung .....	14
8	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	14
	8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	14
	8.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) .....	15
	8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	15
	8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	15
	8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	16
	8.6 Verkehrsflächen .....	16
	8.7 Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	17

8.8	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	18
8.9	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	18
8.10	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
8.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	19
8.12	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	20
8.13	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	20
9	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften .....	21
9.1	Dächer .....	21
9.2	Werbeanlagen.....	21
9.3	Grundstücksgestaltung .....	22
9.4	Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen.....	22
9.5	Außenbeleuchtung .....	22
10	Verfahrensvermerke .....	23
11	Rechtscharakter.....	24
12	Anlagen.....	24

## **1 Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Schutterwald erfreut sich, auf Grund der Nähe zu Offenburg und den guten Verkehrsanbindungen an die Autobahn BAB A5 und nach Frankreich seit Jahren einer großen Beliebtheit für Gewerbetreibende, weshalb die Nachfrage nach Gewerbeflächen auch konstant hoch ist. Die verfügbaren Gewerbeflächen sind aber nahezu erschöpft.

Die zuletzt in Rahmen des Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg (GRO) 1998 entwickelten Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet "Gewerbepark hoch<sup>3</sup> - Teilgebiet Schutterwald" sind auf Grund der Lage und der Gebietsausweisung größeren Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehalten. Der Bauabschnitt 1 ist bereits vollständig bebaut. Auch im 2. Bauabschnitt sind bereits Flächen bebaut, Die verbleibenden Flächen können erst vermarktet werden, wenn die vorhandene 220 KV-Leitung, die das Gelände überspannt, verlegt wurde.

Allgemein, aber auch konkret im Falle eines Gewerbebetriebs, der aus einer Konfliktlage in der Dorfmitte aussiedeln möchte, kann kleineren und mittleren Gewerbebetrieben derzeit keine Fläche angeboten werden. Deshalb plant die Gemeinde Schutterwald die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes südlich der Kreisstraße 5328 (ehemalige Landesstraße L99) zwischen der Ortslage Schutterwald und der Autobahn beziehungsweise dem Solarpark.

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als geplante Gewerbeentwicklungsfläche vorgesehen und lässt auf Grund der Vorbelastungen aus den angrenzenden Nutzungen und der derzeitigen intensiv landwirtschaftlichen Geländedenutzung eine gute Verträglichkeit für eine solche Ansiedlung erwarten.

## **2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbegebietsentwicklung geschaffen werden.

## **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

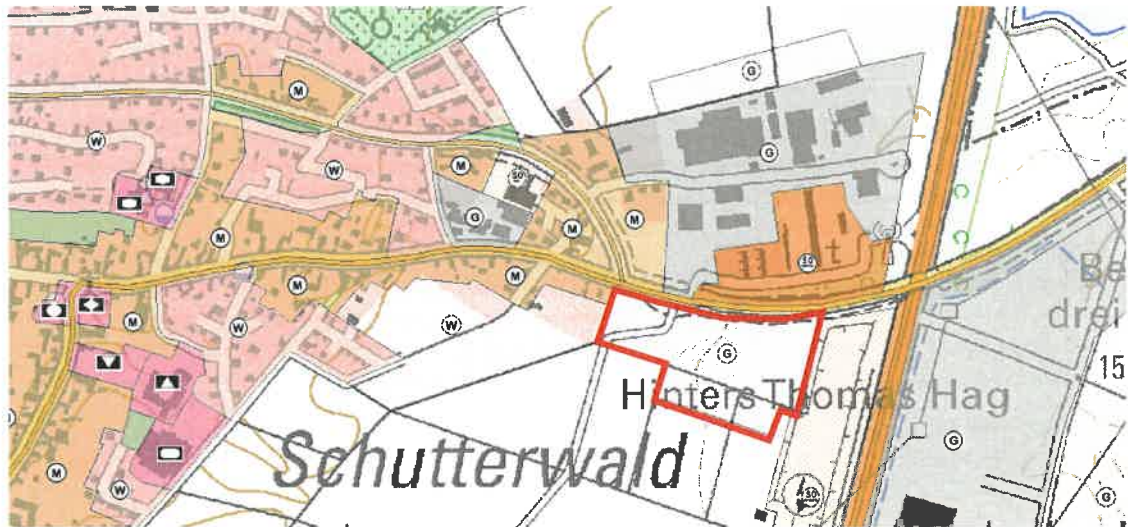


Abbildung 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg © - Flächennutzungsplan; Internetabfrage vom 04.12.2019

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich bereits eine geplante Gewerbeentwicklungsfläche aus. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan.

### 4.2 Regionalplan

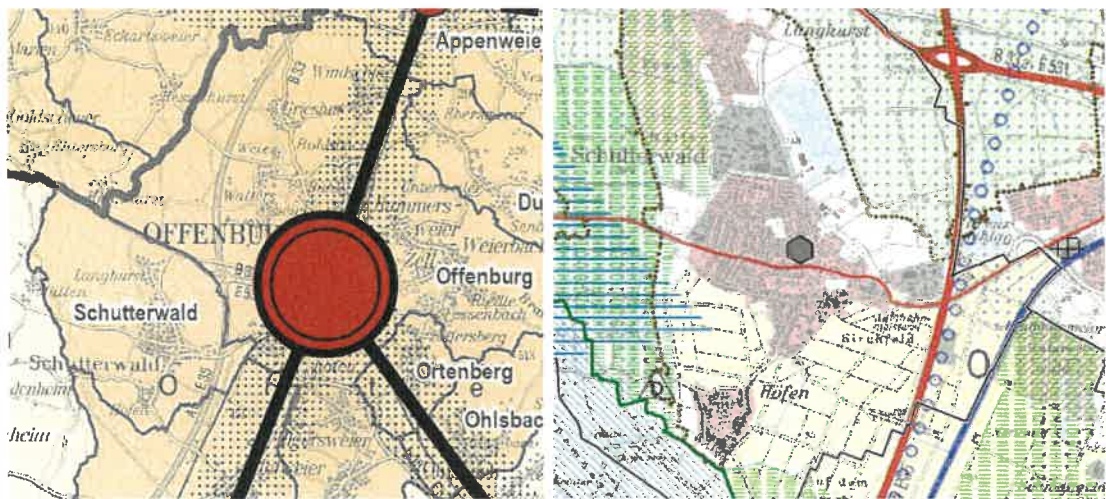


Abbildung 2 und 3: Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein, Strukturkarte und Raumnutzungskarte Stand: Juni 2019

Im Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Schutterwald im Mittelbereich Offenburg und ist dem Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl zugeordnet. Der Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gefestigt und so weiter entwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels

verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.<sup>1</sup>

Die Gemeinde Schutterwald ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen ausgewiesen, für die Funktion Gewerbe ist Schutterwald als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit der Kategorie C (Orientierungswert zur Bestimmung des Flächenbedarfs bis 10 Hektar) eingestuft.

In den letzten Jahren wurden in Schutterwald selbst keinerlei Gewerbeflächen entwickelt, im Rahmen des Gewerbegebietes "Gewerbepark hoch<sup>3</sup>" mit einer Gesamtfläche von ca. 30 ha hat Schutterwald einen Flächenanteil von 15 %, das entspricht einer Entwicklungsfläche von 4,5 ha. Wobei diese Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen bzw. geplante Gewerbeflächen ausgewiesen sind, ebenso wie die vorliegende Planfläche. Weitere Entwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

## **5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **6 Plangebiet**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich / Bodenordnung**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Schutterwald.

Er wird begrenzt:

im Norden: von der Hauptstraße (Kreisstraße 5328)

im Westen: von der bestehenden Bebauung

im Süden: von angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken

im Osten: vom Solarpark Schutterwald

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

---

<sup>1</sup> Quelle: Regionalplan südlicher Oberrhein, Stand: Juni 2019

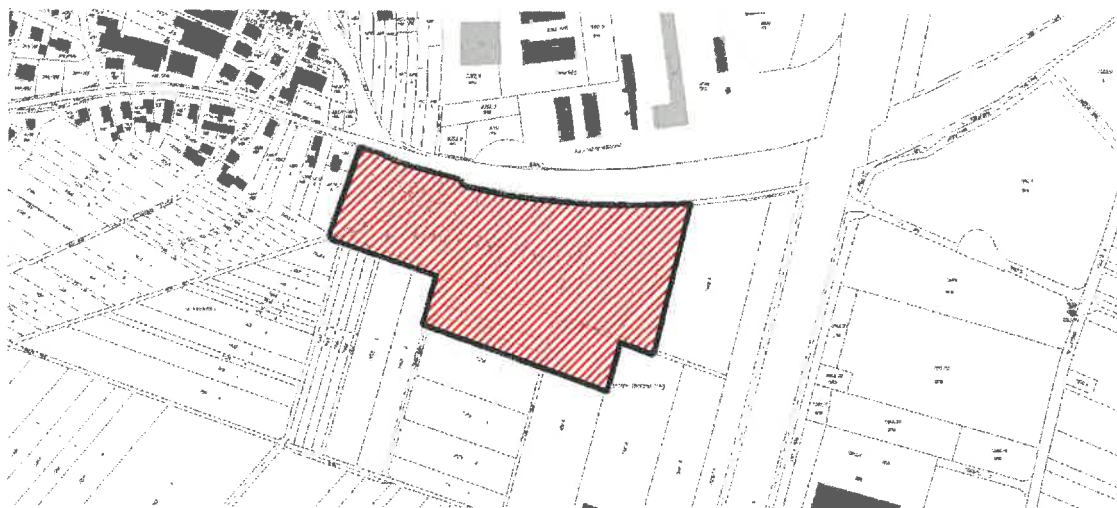


Abbildung 4: Auszug aus dem Lageplan zum Geltungsbereich, RS Ingenieure, Februar 2019

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 7439, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461, 7462, 7463, 7464, 7465, 7466, 7467, 7472, 7473,  
Teilweise: 7426 (Wirtschaftsweg), 7469 (Wirtschaftsweg), 7470 (Wirtschaftsweg), 7471 (Wirtschaftsweg), 7478 (Wirtschaftsweg), 7483 (Wirtschaftsweg), 7474

Die Bauflächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde Schutterwald, Teilflächen sind im Privatbesitz. Die Gemeinde Schutterwald sieht den Ankauf der Flächen sowie eine freiwillige Umlegung vor. Die Grundstücksbesitzer sind hiervon bereits unterrichtet.

## 7 Bestand und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe von ca. 150,70 – 152,00 m+NN.

### 7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Auf Grund der Änderung des Baugesetzbuches 2004 besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten. Ein entsprechender Umweltbericht ist zu erstellen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet. Für das Schutzgut Mensch wurden die Belastungen durch Lärm, Lufthygiene und Erholung betrachtet. Das Gebiet ist durch den Lärm der umgrenzenden Nutzungen bereits stark vorbelastet. Hierzu wurden gesonderte Untersuchungen durchgeführt und entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Die bestehenden 20-KV Leitungen des Überlandwerks wurden zwischenzeitlich abgebaut und stellen keine Beeinträchtigung mehr dar. Allerdings befindet sich eine neue

Hochspannungstrasse in Planung. Hierfür wurden sind Vorsorgemaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich das Gebiet in einer gemeindlichen Randlage befindet. Aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist die Beeinträchtigung durch Spritzmittelabdrift zu beachten.

Zur Beurteilung des Schutzgutes "Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume" wurden die Verhältnisse vor Ort kartiert und bewertet. Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, allerdings befindet sich das besonders geschützte Biotop " Feldhecken Autobahnbrücke L 99" direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet. Die Flächen des Untersuchungsgebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil wird als Ackerfläche bewirtschaftet, geringe Flächen werden auch für den Anbau von Schnittblumen und den Obstbau genutzt. Die Biotoptypen sind überwiegend von sehr geringer und geringer Bedeutung.

Bei der Untersuchung der relevanten Tiergruppen wurden Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und xylobionte Käfer untersucht. In Plangebiet wurden keine Brutbestände von Vögeln nachgewiesen. Deutlich südlicher liegt ein Feldlärchenbrutrevier, für das funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich sind. Somit ist hier ein sehr geringes Konfliktpotential zu erwarten. Fledermäuse konnten dem Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden. Für Amphibien (Kreuzkröte) und Eidechsen (Zauneidechse) ist das Gebiet als verarmt zu bewerten.

Die Obstbäume weisen einige Mulmhöhlen sowie ein größeres Astloch auf. Dies spricht für eine Besiedelung durch xylobionte Käfer (z. B. den streng geschützten Körnerbock). Die Untersuchung der Obstbäume im Plangebiet auf entsprechende Vorkommen fiel negativ aus, weshalb kein aktueller Verdacht einer Besiedelung durch den Körnerbock zu beachten ist.

Das Schutzgut Boden wurde aufgrund der Karten des LGRB sowie der vorliegenden Baugrunduntersuchungen bewertet. Die Bodenfruchtbarkeit ist als mittel bis hoch einzustufen. Der Ausgleichscharakter im Wasserkreislauf liegt im überwiegenden Bereich bei Stufe 1,5 (gering bis mittel). Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe liegt im Bereich mittel bis hoch. Der überwiegende Bereich des Untersuchungsraumes ist somit hinsichtlich der Bodenfunktionen unter landwirtschaftlicher Nutzung in eine mittlere Gesamtbewertung (2,0) einzustufen, der Boden im westlichen Bereich des B-Plan-Gebietes weist eine eher hohe Gesamtbewertung (3,33) auf.

Aus dem Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten die Böden und der Grundwasserabstand lassen voraussichtlich eine Versickerung der Regenwässer zu.

Im Schutzgut Klima/Luft sind die Windströmungen in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Rheinebene zu beachten. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die Emissionen der nahegelegenen Autobahn beeinträchtigt.

Bezüglich Landschaft ist das Plangebiet sehr struktur- und reliefarm. Auch für die Erholung ist das Gebiet weniger attraktiv. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.



### 7.3 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

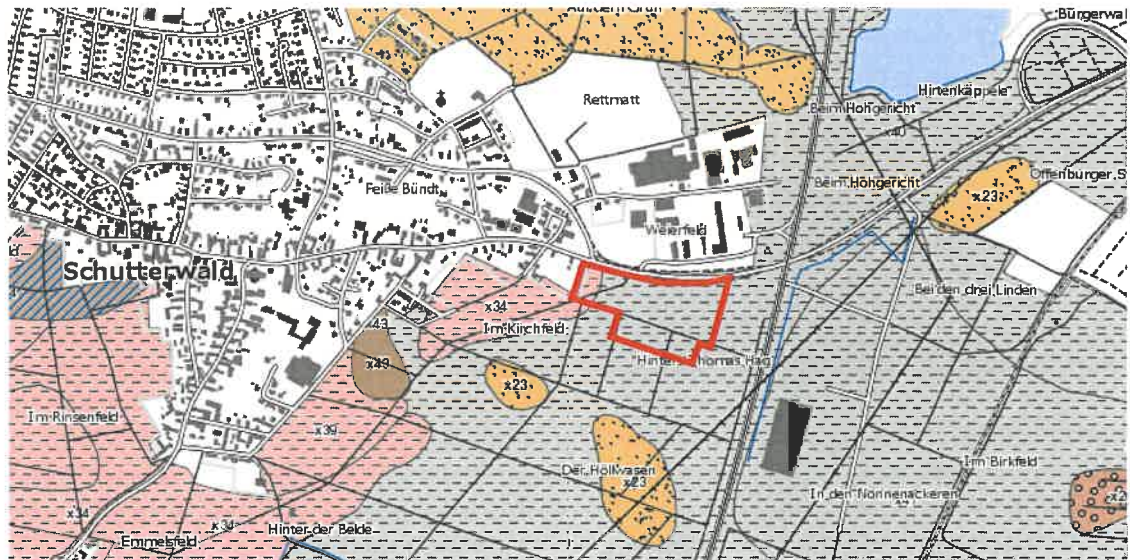


Abbildung 5: Bodenkundliche Einheiten; Auszug aus LGRB-Kartenviewer des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (2019). Internetabfrage vom 04.12.2019

Im Plangebiet finden sich überwiegend mäßig tief bis tief entwickelte Parabraun/Pseudogleyerden aus Hochflutlehm der ehemaligen Kinzigschwemmflächen westlich von Offenburg. Der Oberboden ist mittel bis schwach humos. Der Unterboden ist humusfrei und schlecht durchwurzelbar.

Im westlich angrenzenden Interkommunalen Gewerbegebiet "Gewerbepark hoch<sup>3</sup>" wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Versickerungsversuche zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Böden für eine Muldenversickerung als geeignet eingestuft werden. Die Versickerungsmulden wurden zwischenzeitlich auch angelegt und funktionieren gut.

Auf Grund der räumlichen Nähe und der durchgängigen Bodenbeschaffenheit kann davon ausgegangen werden, dass von vergleichbaren Situationen für das Baugebiet ausgegangen werden kann.

## 7.4 Grundwasserstände

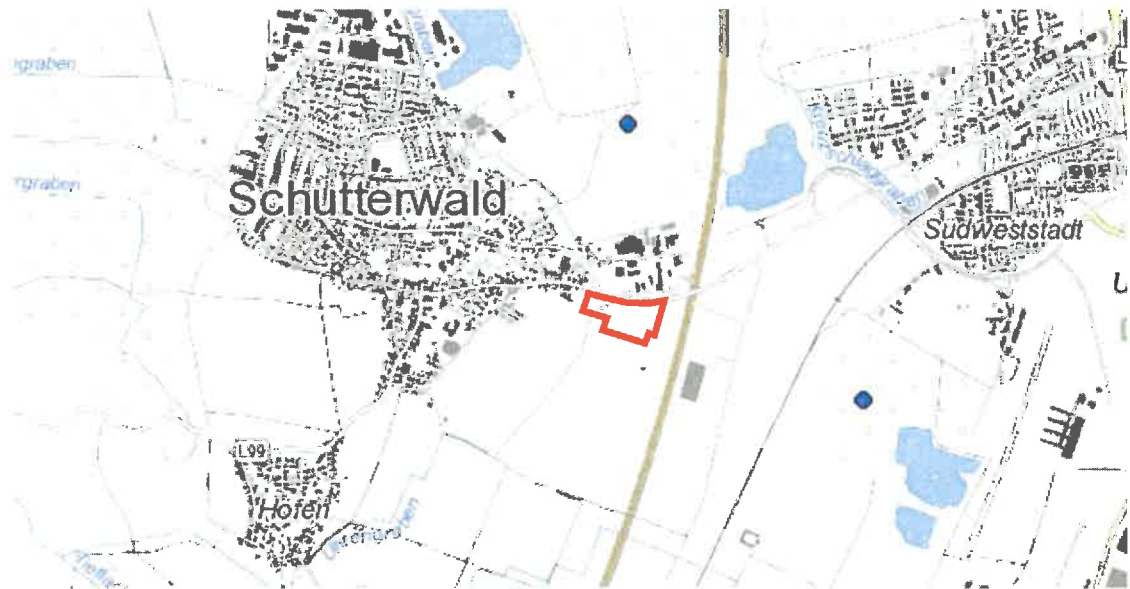


Abbildung 6: Grundwassermessstellen; Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg". Internetabfrage vom 04.12.2019

Für das Plangebiet maßgeblich sind zwei Grundwassermessstellen. Die Messstelle "3473 OFFENBURG 6" liegt ca. 900 m nördlich des Plangebietes. Eine weitere Messtelle "3566 SCHUTTERWALD 1" liegt ca. 1,1 km südwestlich des Plangebietes, westlich der Autobahn. Hieraus lassen sich für das Bau Feld folgende Wasserstände ableiten:

Werte	Einheit	Höhe
Höchstwasserstand HGW	[m ü. NN]	rd. 148,8 – 149,5
Mittelwert MGW	[m ü. NN]	rd. 147,3 – 147,9
Niedrigster Wasserstand NGW	[m ü. NN]	rd. 146,4 – 146,9
Schwankungsbreite	[m]	rd. 2,4 – 2,6

Abbildung 7: Höchst- und Niedrigwasserstände im Bau Feld (Auszug aus dem Ingenieurgeologisch Gutachten, IFAG, Stand: 30.06.2020 – Tabelle 5)

Nach Auswertung der Grundwasserganglinien konnte hieraus ein Bemessungsgrundwasserstand von 149,3 – 150,0 m.ü.NN ermittelt werden<sup>2</sup>.

Er wird weiterhin darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der sog. "Salzfahne" Offenburg liegt, wo bereits in relativ geringer Tiefe im Grundwasserleiter mit erhöhten Salzgehalten im Grundwasser zu rechnen ist. Dies kann von Relevanz sein, wenn im Plangebiet Grundwasserhaltungen und/oder -erschließungen vorgesehen sind.

## 7.5 Gewässer

Im unmittelbar angrenzenden Gelände um den Geltungsbereich befinden sich keine klassifizierten Gewässer. Das nächstliegende Gewässer ist der

<sup>2</sup> Siehe hierzu auch Ingenieurgeologisches Gutachten für die Erschließung des Neubaugebietes "Im Kirchfeld" in Schutterwald; Institut für angewandte Geologie, Willstätt; Stand: 30.06.2020 in der Anlage

"Bettelgraben" ca. 350 m nördliche des Plangebietes. Durch die Bebauung sind keine Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten.

## 7.6 Hochwasserschutz / Starkregen



Abbildung 8: Hochwassergefahrenkarte; Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg". Internetabfrage vom 04.12.2019

Die aktuellen, durch das Land Baden-Württemberg erstellten, Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen. Nach derzeitigem Stand werden in unmittelbarer Nähe des Baugebietes keine Flächen überflutet.

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt. Es befinden sich aber auch keine Risikoobjekte in unmittelbarer Umgebung.

## 7.7 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

## 7.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird dennoch die Rücksprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart empfohlen.

## 7.9 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben,

Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **7.10 Verkehrliche Erschließung**

Derzeit laufen Planungen, den Bereich der Einmündung der Hindenburgstraße (Kreisstraße 5330) in die Hauptstraße (Kreisstraße 5328 – ehemalige L99) zu einem Kreisverkehrsplatz umzugestalten. Diese Planungen befinden sich aber noch in einem frühen Abstimmungsstand, eine Grundsatzentscheidung für den Kreisverkehr ist mit dem Straßenbaulastträger, dem Ortenaukreis, aber getroffen. An diesen Kreisverkehrsplatz kann die Gebietserschließung als 4. Ast problemlos angeschlossen werden. Das Baurecht für den Kreisverkehr wird über eine gesonderte Plangenehmigung herbeigeführt.

Die eigentliche Gebietserschließung erfolgt über eine Stichstraße in ostwestlicher Ausrichtung, sowie einen davon abzweigenden, kleinen Stich nach Süden.

Bestehende landwirtschaftliche Wege werden wieder angeschlossen bzw. können über das vorhandene Wegenetz weiterhin angefahren werden, sodass die angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können. Das gilt auch für die östlich gelegenen Flächen des "Solarparks". Der südliche Weg (Flurstück Nr. 7484) wird hierzu ausgebaut.

### **7.11 Ver- und Entsorgung**

#### **Entwässerung**

Große Teile des Kernortes von Schutterwald entwässern im Mischsystem, so auch der Bereich des neu geplanten Gebietes an der Hauptstraße. Mehrere Regenüberläufe im westlichen Bereich der Gemeinde sorgen für Entlastung im Mischsystem. Das Mischwasser wird der Kläranlage auf Gemarkung Neuried zugeführt.

Teilgebiete von Schutterwald, vor allem die in jüngere Vergangenheit entstanden sind, entwässern im Trennsystem. Dabei wird das Oberflächenwasser in vorhandene Grabensysteme eingeleitet. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Im Jahre 2003 wurde von dem Ingenieurbüro Wald + Corbe eine hydraulische Überrechnung der Mischwasserkanalisation durchgeführt. Das Ergebnis zeigt auf, dass Überlastungen im Mischsystem vorhanden sind und diese zu beseitigen sind.

Eine Generalentwässerungsplanung für den gesamten Ortsteil liegt nicht vor. Angaben zu den hydraulischen Zuständen der Regenwasserleitungen und Entwässerungsgräben können deshalb keine gemacht werden<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Auszug aus "Entwässerungskonzept" Büro Boos, Lahr vom 28.10.2021

Auf Grund der Grundwasserstände und der Erfahrungen aus den angrenzenden Baugebieten kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung der unbelasteten Regenwässer ungesetzt werden kann.

### **Wasser / Strom / Gas / Telekom**

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Kreisstraße 5328 (Bereich Einmündung der Hindenburgstraße in die Hauptstraße) vorhanden. Von dort kann das Gebiet versorgt werden. Eine entsprechende Leitungsverlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.

### **Löschwasser**

Zu Sicherung der Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist im Baugebiet voraussichtlich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die Wasserversorgung wird im Zuge der Gebietserschließung neu hergestellt. Für die Löschwasserversorgung sind Löschwasserbrunnen vorgesehen. Entsprechende Genehmigungen werden zeitnah beim Landratsamt eingereicht.

### **Überland-Hochspannungsleitungen**

Mittelspannung: Die 20 KV-Leitung des Überlandwerks Mittelbaden, die das Gelände querte, wurde bereits im Vorgriff abgebaut. Für die neue Erdkabeltrasse verläuft weitgehend in bestehenden Verkehrsflächen, soweit erforderlich wurden entsprechende Dienstbarkeiten eintragen.

Höchstspannung: Zur Netzverstärkung läuft derzeit ein paralleles Planfeststellungsverfahren, dass die „380-kV-Netzverstärkung Daxlanden – Eichstetten, Teilabschnitt B2“ der TransnetBW beinhaltet. Die Trasse ist in den Planunterlagen dargestellt und etwaige Schutzmaßnahmen sind festgesetzt.

Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Schutterwald im Zuge des Planfeststellungsverfahrens eine Stellungnahme abgegeben hat. In dieser wird die Verlegung des Maststandortes nach Westen gefordert. Da die Bearbeitung/Abwägung der Stellungnahmen aber voraussichtlich erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt, wurde der vom Leitungsträger bisher geplante Standort in die Unterlagen übernommen. Sollte der Forderung der Gemeinde Schutterwald stattgegeben werden, diesbezüglich nochmals angepasst.

## **7.12 Immissionsschutz**

### **Lärm**

Erste schalltechnische Untersuchungen haben gezeigt, dass nicht unerhebliche Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet im Norden sowie durch die Autobahn und die bestehende Kreisstraße vorhanden sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schallimmissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr, die auf das geplante Gewerbegebiet einwirken, ermittelt und beurteilt. Für die Regelung und Beurteilung künftiger Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

## **Spritzmittel**

Die Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet erwirkt im Hinblick auf den Schutz vor Spritzmittelabdrift nicht die gleichen immissionsrechtlichen Anforderungen wie z.B. ein allgemeines Wohngebiet. Die Außenbereiche werden in der Regel nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen genutzt und sogenannte Betriebsleiterwohnungen sind nicht zugelassen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der, zur Einbindung in die Landschaft an der Südgrenzen festgesetzte, 5 m breite Grünstreifen mit einer 3-reihigen Heckenpflanzung auch ausreichenden Schutz vor Spritzmittelabdrift bietet.

Darüber hinaus wären gemäß der vom Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit herausgegebenen "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern...", bei Einhaltung einer „guten fachlichen Praxis“ für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen nur Mindestabstände von zwei Metern zugrunde zu legen.

## **7.13 Abfallentsorgung**

Die Erschließungsstraßen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert und problemlos befahrbar. Die Abfallabholung erfolgt jeweils am Straßenrand.

# **8 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

## **8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

### **8.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

Die mit Teilbezeichnung GE1, GE2, GE3 und GE4 bezeichneten Gebiete unterscheiden sich nur hinsichtlich der zulässigen Geräuschkontingente.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Gewerbegebietsausweisung für kleine und mittlere Gewerbebetriebe wurden die Nutzungen mit hohem Flächenverbrauch und gleichzeitig niedriger Angestelltenzahl (z.B. selbstständige Lagerhäuser oder -plätze) sowie Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wettbüros etc., Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Einzelhandel) ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, über die sogenannte Selbstvermarktung der ansässigen Betriebe hinaus, dient weiterhin auch dem Schutz der bereits vorhandenen und gut strukturierten Ortsversorgung.

Auf einer untergeordneten Betriebsfläche soll aber der Verkauf von selbst produzierten Waren oder von Ersatzteilen zulässig sein, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind. Dieses sogenannte „Handwerkerprivileg“ soll

den Betrieben durch sogenannten „Direktverkauf“ ein weiteres Standbein ermöglichen.

Die Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand er damit verbundene Schutz des Landschaftsbildes war Grund für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO. Bei der Zulassung von Fremdwerbung bietet die gute Einsehbarkeit des Gebietes von der angrenzenden Brücke und der nahen Autobahn ein hohes Anreizpotential für gewerbliche Werbeflächen und daraus folgend sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu befürchten.

Da bereits im Vorfeld eine hohe Lärmbelastung des Gebietes abzusehen war und, auf Grund der Gebietsentwicklung für kleine und mittlere Gewerbebetriebe, eine Notwendigkeit für die Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonals sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht erkannt werden konnte, wurde diese auch als Ausnahme ausgeschlossen.

## **8.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **8.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO angesetzt. Hiermit soll eine größtmögliche Flexibilität der Nutzung und Ausnutzung des Geländes gewährleistet werden.

### **8.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe mit max. 12,00m orientiert sich an den umliegenden, bereits zulässigen Gebäudehöhen und an den für die vorgesehene Nutzung üblichen Gebäudehöhen.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird festgesetzt, um die Lage der Gebäude über der Rückstauenebene des Kanals zu gewährleisten.

## **8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Für den Bereich des GE wurde die offene Bauweise festgesetzt.

## **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen wurden großzügig gefasst, um dem Nutzer eine größtmögliche Abstimmung der Baukörper auf die betriebsinternen Abläufe zu gewährleisten. Zum bestehenden Rad- und Fußweg an der Böschungunterkante der Kreisstraße soll aus gestalterischen Gründen ein größerer Abstand eingehalten werden, um eine "Schluchtenbildung" zu vermeiden.

### 8.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Die derzeitigen Leitungsträger werden im Zuge des Bebauungsplanes beteiligt. Sofern hier bereits Flächen zur Versorgung des Gebiets definiert werden können, werden diese im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend vorgesehen. Da es im Einzelfall aber auch nachträglich noch erforderlich werden kann Versorgungsanlagen einrichten zu müssen, wird dies als Ausnahme zugelassen.

Garagen und Carports und sonstige Nebenanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme der Bereich in denen Pflanzgebote festgesetzt sind, hergestellt werden.

### 8.6 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind die Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen gekennzeichnet. Die dargestellt Aufteilung dieser Flächen ist aber nur informativ und hat keinen festsetzenden Charakter.

Für die Verkehrsfläche ist derzeit überwiegend eine Querschnittsaufteilung wie folgt vorgesehen:

0,50 m	Schrammbord
6,50 m	Fahrbahn
3,00 m	LKW-Stellplatz
1,50 m	Gehweg

Die Fahrbahnbreite ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) für einen Begegnungsfall LKW/LKW bei langsamer Fahrweise ausreichend. Hinzu kommt ein Gehweg von 1,50m Breite. In Teilbereichen ist zwischen Fahrbahn und Gehweg ein einseitiger Stellplatzstreifen für das Abstellen von LKW mit einer Breite von 3,00 m vorgesehen. Vom Kreisel aus nach Süden ist entlang der Erschließungsstraße zusätzlich ein einseitiger Radweg mit einer Breite von 3,00m vorgesehen, der für eine potentielle Weiterführung vorgehalten wird.

Die Straßenkonzeption sieht eine Erschließungsstraße mit zwei Stichstraßen nach Süden vor. Zusätzlich wird der bestehenden Wirtschaftsweg im Westen wieder angeschlossen.

Die Wendebereiche am Ende der beiden Straßenachsen sowie im Einmündungsbereich der Stichstraße sind allesamt für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Es wird davon ausgegangen, dass das Aufkommen größerer Fahrzeuge bei der geplanten Nutzung durch kleinere Handwerksbetriebe eher selten vorkommt. Ein Wenden ist dann auf den betroffenen Grundstücken zu ermöglichen.



## **8.7 Maßnahmen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

### **Regenwasser<sup>4</sup>**

Wegen der hydraulischen Überlastung des Mischwassernetzes in Teilbereichen und keiner Datengrundlage über die hydraulischen Zustände der Regenwasserleitungen und der Entwässerungsgräben kommt als Lösungsansatz nur eine Versickerung des gesamten Oberflächenwassers in Betracht. Hiermit wird keine weitere Verschlechterung für das unterhalb liegende Entwässerungsnetz bewirkt.

Die Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) aus der Grundwasserganglinie ergibt sich zu ca. 148,70 m.ü.NN und beinhaltet ein Zuschlag von 40 cm (Reserve).

Somit ergibt sich als Mindestgeländehöhe für die Gewerbegebietserschließung eine Höhe von mindestens 150,00 m.ü.NN (Berücksichtigung von 30 cm Muldeneinstau), um nach den Vorgaben den 1 m Sickerraum einzuhalten.

Für die geplante Gewerbegebietserweiterung ist eine Regenwasserversickerung im modifizierten System vorgesehen. Dabei ist das unbelastete Oberflächenwasser aus den Dachflächen oder PKW-Stellplätzen der einzelnen Grundstücke direkt auf dem Grundstück zu versickern.

Das gesammelte belastete Regenwasser aus Hof-, LKW-Stellplatz-, Umschlags- und Straßenflächen wird über Regenwassersammelleitungen dem Versickerungsbecken im östlichen Bereich zugeführt und dort über belebte Bodenschichten gereinigt und versickert. Für die Privatgrundstücke wird hierfür eine maximal zulässige Fläche festgesetzt, die ungedrosselt in die zentrale Mulde eingeleitet werden darf. Wird diese Fläche überschritten, so sind die Wässer auf dem Grundstück zurückzuhalten und dürfen nur gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

Anhand der Höhenzwangspunkte wie Einleitung in das Becken, Rohrdurchmesser der Regenwasserleitungen und der erforderlichen Überdeckung ergeben sich im Plangebiet Straßenhöhen von ca. 151,60 bis 152,25 m.ü.NN. Diese liegen somit ca. 30 bis maximal 80 cm über dem vorhandenen Gelände. Somit sind im gesamten Plangebiet Auffüllungen erforderlich.

### **Schmutzwasser**

Die einzelnen Grundstücke werden an die geplanten Schmutzwasserleitungen angeschlossen und das Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler in der Hauptstraße zugeführt.

---

<sup>4</sup> Auszug aus "Entwässerungskonzept" Büro Boos, Lahr vom 28.10.2021

### **8.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine kleine öffentliche Grünfläche (ca. 100 m<sup>2</sup>) mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt. Sie dient als Freihaltefläche für zukünftige Maßnahmen im Zuge des Wegenetzausbaus.

### **8.9 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzung spiegelt die aktuelle Nutzung wider. Durch diese Festsetzung wird der Bestand geschützt und sichergestellt, dass durch eine anderweitige Nutzung keine neuen Schutzwürdigkeiten entstehen.

### **8.10 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **8.10.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen**

Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Hofflächen mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt werden müssen, sofern diese Oberflächenwässer nicht an anderer Stelle auf dem Grundstück versickert werden oder das anfallende Oberflächenwasser reinigungspflichtig ist.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird darauf hingewiesen, dass auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient geplant werden sollen. Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sind deshalb vorzugsweise in Tiefgaragen und/oder Parkdecks anzuordnen. Ein entsprechender Vermerk wird auch in die Hinweise der Bebauungsvorschriften übernommen.

#### **8.10.2 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Gebäude über dem mittleren Grundwasserstand zu errichten sind. Darüber hinaus wird der Regenwasserabfluss von unbeschichteten Dachflächen aus Zink, Kupfer etc. reglementiert, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu vermindern.

#### **8.10.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Auf die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen in der Anlage zur Begründung wird explizit verwiesen.

A1 (CEF) Zur Erhaltung des südlich des Plangebietes liegenden Brutrevieres der Feldlerche durch Aufwertung der dortigen Strukturen zur Minderung der aufsummierten Störungen und Bebauungen im Gebiet wird im derzeit als Acker genutzten Bereich von Flurstück 7315 Gewann Hinter der Belde, Gemeinde Schutterwald ist im Herbst vor Baubeginn ein 10 x 100 m breiter mehrjähriger Blühstreifens und eine 5 m breite Schwarzbrache im Übergang zur Wiese angelegt. Hierdurch werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG vermieden.

A2 (CEF) Da sich im Plangebiet nach Regenfällen in Bodenvertiefungen und Senken Regenwasser sammelt, stehen der Kreuzkröte hier

sporadisch Kleinstgewässer zur Verfügung. Eine dieser Bodensenken wurde 2019 nachweislich als Laichgewässer genutzt, sodass ein Ausgleich für dieses verlorengewandene Laichgewässer geschaffen werden muss. Zudem verliert die Art vermutlich im Plangebiet befindliche Verstecke (Schuppen, Holzstapel, Ackerrandstreifen) und Überwinterungsquartiere. Diese sind ebenfalls auszugleichen, um ein Eintreten des Verbotstatbestandes auszuschließen.

Hierfür werden Kleingewässer (3 Stück) südlich außerhalb des Plangebietes mit jeweils 0,5 x 5,0 m und 50 cm tief hergestellt. Die umliegende Bodenfläche wird mit unverdichtetem Erdaushub/Schotter modelliert und nicht eingesät. Zusätzlich werden Versteckmöglichkeiten in Form von 1x Steinriegel mit viel grabbarem Kiessubstrat und 1x Reisighaufen (Wurzelstöcke, Baumstämme, grobes Material) in direkter Umgebung zu den Laichgewässern hergestellt. Während der Bauphase muss dieser Bereich mit ausbruchsicheren Umzäunungen gesichert werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser Zaun zu entfernen, um ein Ab- oder Zuwandern von Tieren zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die westlich davon liegende FFH-Mähwiese unbedingt zu schonen ist.

Eine Tötung von Amphibien kann insbesondere während der Baufeldräumung eintreten. Deshalb wird die Anlage einer Bodenvertiefung an der bisher als Laichgewässer genutzten Stelle vorgesehen. Um dieses Gewässer herum werden künstliche Verstecke angelegt. Während der Bauphase ist das Baugebiet durch einen Amphibienzaun vor der Einwanderung von Amphibien zu schützen. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann dieser Zaun entfernt und eine Durchwanderung der Flächen durch Kreuzkröten ermöglicht werden. Da nicht alle Maßnahmen (insbesondere die Kontrolle und dauerhafte Pflege) baurechtlich festgesetzt werden können werden **ergänzenden Handlungshinweise** unter Punkt 4.9 aufgeführt, die zu beachten sind.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 297.790 Ökopunkten wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Schutterwald, Maßnahme 317.02.105.04, Schutterwald "Im Bruch", Flst. Nr. 7090/0 + 7091/0 (Teilfläche) mit dem Ziel einer Nasswiesen- bzw. -weidenregeneration aus verbuschender Goldrutenbrache und Landschilfröhricht abgebucht.

#### **8.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Deckungsgleich mit dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der neuen 380KV-Freileitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

## **8.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **Lärm**

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm, wodurch die Einhaltung der Richtwerte auch innerhalb der Gewerbegebiete gewährleistet ist (z.B. für Büroräume). Zur Sicherung werden für die verschiedenen Teilbereiche zulässige Lärmkontingente und Zusatzkontingente festgesetzt.

Zur Sicherung schutzbedürftiger Räume von Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **Hochspannungsleitung**

Unterhalb der neu geplanten 380kV-Hochspannungsleitung sind diverse Beschränkungen seitens des Leitungsträgers gefordert. Soweit diese baurechtlicher Art sind, sind sie in den Festsetzungen aufgenommen. Auf weitere Handlungshinweise in den nachrichtlichen Hinweisen wird verwiesen. Diese könnten als Nebenbestimmungen im Zuge einer Baugenehmigung aufgenommen werden.

Grundsätzlich ist der dauerhafte Aufenthalt von Personen im Bereich der Schutzstreifen nicht zu empfehlen. Nutzungen, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen begründen sind aber grundsätzlich im Baugebiet nicht zulässig. Deshalb sind hierzu keine weiteren Beschränkungen erforderlich.

Darüber hinaus sind gemäß Angaben des Leitungsträgers die Gebäudehöhen zu beschränken. Aus Gründen der Konfliktminderung mit den zukünftigen Nutzern wurde deshalb im Bebauungsplan darauf verzichtet innerhalb des Schutzstreifens Baugrenzen auszuweisen. Hier sind gem. Festsetzungen nur offene Lager- und Stellplätze zulässig. Diese entsprechen auch den zulässigen Nutzungen des Netzbetreibers, wobei auf die Einschränkungen zur Art der gelagerten Stoffe verwiesen wird.

## **8.13 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Gebietsdurchgrünung sind entlang der Straßen sowie auf den Grundstücken Baumpflanzungen festgesetzt.

Zur Einbindung des Gebietes in die angrenzende Landschaft wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzgebot für eine 3-reihige, dichte Hecke festgesetzt (pfg1). Die Pflanzen müssen aus heimischer Zucht stammen. Es sind vorzugsweise Pflanzen aus der angefügten Liste zu verwenden. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig, das gilt auch für Stellplätze, Lagerflächen u.ä..

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten (Schotterflächen) ist, mit Ausnahme eines 0,50m breiten Streifens an aufgehenden Wänden, nicht zulässig.

Durch ein Pflanzgebot an der westlichen Geltungsbereichsgrenzen (pfg2) wird der Schutz der angrenzenden Bebauung vor Emissionen aus der festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche sichergestellt.

#### **8.14 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen gekennzeichnet, die für die Bauausführung der neuen 380-kV Leitung von der TransnetBW benötigt werden. Diese Flächen dürfen erst nach Fertigstellung des Leitungsmastes der TransnetBW bebaut werden. Derzeit läuft für die Leitungstrasse das Planfeststellungsverfahren. Sollte die Plantrasse an dieser Stelle nicht umgesetzt werden können, so kann die Bebauung auch ohne Herstellung des Mastes, jedoch nach ausdrücklicher Freigabe der Flächen durch den Leitungsbetreiber erfolgen.

Die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Erschließungsstraße selbst sind von den Einschränkungen nicht betroffen.

### **9 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften**

#### **9.1 Dächer**

Es sind Flachdächer bis maximal 10° oder geneigte Dächer zwischen 20° und 40° Dachneigung zulässig.

Flachdächer bis maximal 10° sind hierbei zu begrünen.

Die Zulässigkeit von begrüntem Flachdächern bis 10° und unbegrüntem, geneigten Dächern zwischen 20° und 40° wurde gewählt, um zu vermeiden, dass Dächer mit 11° gebildet werden, nur um eine Dachbegrünung zu umgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass begrünte Flachdächer wünschenswert sind. Die erforderliche Versickerungsfläche auf den jeweiligen Grundstücken kann durch die Anlage entsprechender Gründächer als Rückhalteraum vermindert werden.

#### **9.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden zum Schutz des Landschaftsbildes und der städtebaulichen Wirkung reglementiert.

Eine Anbringung auf Gebäudedächern ist nicht zulässig.

### **9.3 Grundstücksgestaltung**

Zur Sicherung frühzeitiger Überlegungen zur Grundstücksgestaltung und das Einbinden von Freiflächen (z. B. Versickerungsflächen) in die Gesamtkonzeption ist dem Bauantrag ein entsprechender Freianlagenplan beizulegen.

Eine naturnahe Gestaltung der Firmengelände wird begrüßt. Auf die Broschüre "Wege zum naturnahen Firmengelände" des Bundesamtes für Naturschutz wird explizit hingewiesen.

### **9.4 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen**

Freileitungen zur Energie- und Medienversorgung sind aus stadtgestalterischer Sicht nicht zulässig.

### **9.5 Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden Vorgaben für die Beleuchtung von Straßen, Gebäuden und Hofflächen gemacht.

## 10 Verfahrensvermerke

### 10.1.1 Aufstellungsbeschluss:

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 27.11.2019 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schutterwald beschlossen und am 26.02.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Schutterwald ortsüblich bekannt gemacht.

### 10.1.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am 26.02.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Schutterwald ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

### 10.1.3 Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 10.06.2022 einschließlich seiner Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 22.06.2022 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 24.06.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Schutterwald ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von 04.07.2022 bis 05.08.2022 ausgelegt.

### 10.1.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 29.06.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage abzugeben.

Der Entwurf wurde, auf Grund der Stellungnahme dreier Behörden und Träger öffentlicher Belange nach der Offenlage nochmals geändert und ergänzt. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen / Ergänzungen betroffenen Behörden begrenzt. Die Einholung der Stellungnahmen mit der Planfassung vom 27.10.2022 erfolgte durch E-Mail am 28.10.2022.

### 10.1.5 Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2022 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 16.11.2022 als Satzungen beschlossen.

### 10.1.6 Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

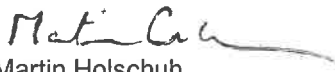
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

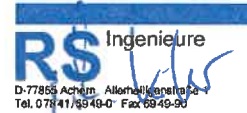
## 11 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Schutterwald, den *08.12.2022*

Achern, den 01.12.2022

  
Martin Holschuh  
Bürgermeister



Planaufsteller

## 12 Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchungen  
(Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik; Stuttgart Stand: 10.10.2022)
2. Abschätzung des Untersuchungsrahmens (Scoping)  
(Landschaftsökologie + Planung Gaede und Gilcher Partnerschaft, Freiburg, Stand: Februar 2021)
3. Ingenieurgeologisches Gutachten für die Erschließung des Neubaugebietes "Im Kirchfeld" in Schutterwald  
(Institut für angewandte Geologie, Willstätt; Stand: 30.06.2020)
4. - Fachgutachten Fauna (ohne Käfer) zum geplanten Gewerbegebiet „im Kirchfeld“ Schutterwald  
(ÖG-N, Büro für ökologische Gutachten, Ettenheim; Stand: August 2019)  
incl. Maßnahmenbeschreibung CEF-Maßnahmen  
(ÖG-N, Büro für ökologische Gutachten, Ettenheim; Stand: Mai 2022)  
- Nachuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet „im Kirchfeld“ Schutterwald (ÖG-N, Büro für ökologische Gutachten, Ettenheim; Stand: April 2020)
5. Umweltbericht zum B-Plan "Im Kirchfeld"  
(Landschaftsökologie + Planung Gaede und Gilcher Partnerschaft, Freiburg, Stand: Oktober 2022)