

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans

„Die Hurst“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 11.12.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gutachterliche Stellungnahme Lärm

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Umweltbericht
Satzung (Satzung)

Stand: 11.12.2023

1 / 2

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne 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 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m. W. v. 17.06.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 20.12.2023 die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Die Hurst" vom 11.12.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 11.12.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ vom 11.12.2023
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 11.12.2023, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 11.12.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ vom 11.12.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ vom 11.12.2024
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung, BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 11.11.2021
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 03.02.2023
5. Gutachterliche Stellungnahme - Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf das Plangebiet, Büro für Schallschutz Dr. Jans, 05.04.2023

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Umweltbericht
Satzung (Satzung)

Stand: 11.12.2023
2 / 2

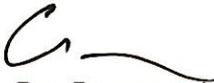
§ 3 Ordnungswidrigkeit

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).

Schutterwald, den 21.12.2023



Der Bürgermeister Martin Holschuh

Vermerk über die Rechtskraft der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.01.2024 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 21.12.2023



Der Bürgermeister Martin Holschuh

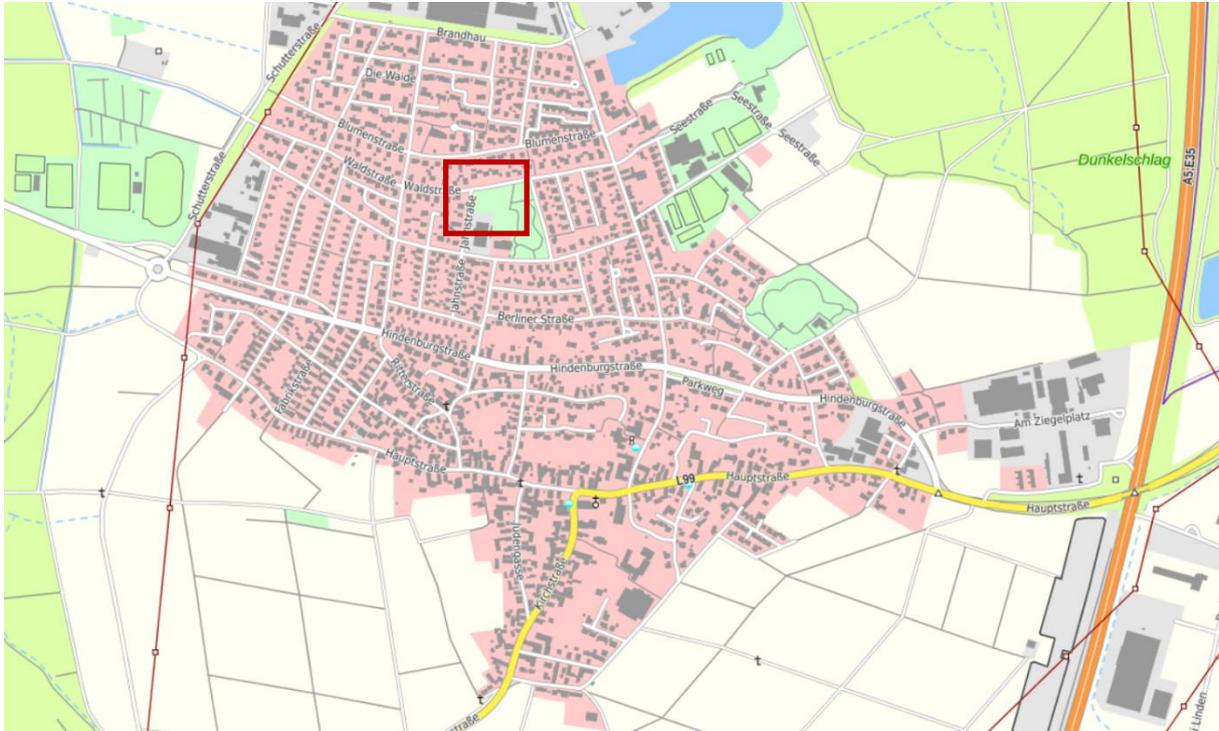
Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Übersichtskarte (Satzung)

Stand: 11.12.2023

Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte	-
0.6	-
TH max. 4,50 m FH max. 6,00 m	a
PD 10° - 15° FD 0° - 4°	

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.6 Grundflächenzahl GRZ
TH 4,50 Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter
FH 6,00 Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter
BH ——— Bezugshöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise
— 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

Fläche für Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kindertagesstätte

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
St Stellplatz

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
N Nebenanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Gebäude Bestand

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

PD Pultdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
10 -15° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 30.11.2022

Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 49 am 09.12.2022

Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 30.11.2022

Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 49 am 09.12.2022

Auslegung vom 19.12.2022 bis 31.01.2023

Erneute Auslegung vom 09.10.2023 bis 10.11.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.12.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am

Ausgefertigt:



Schutterwald, den 21.12.2024
Bürgermeister Martin Holschuh

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am 05.01.2024

In Kraft getreten am 05.01.2024

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.



Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	11.12.2023
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01	geändert	

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.

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 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, 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 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m. W. v. 17.06.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137) m. W. v. 15.04.2023, 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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist die durch Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (BH) als Höhe in Metern üNN = 149,00 m üNN.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Technische Aufbauten (z. B. Photovoltaik-Anlagen) dürfen die festgesetzten Höhen um max. 0,50 m überschreiten.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdach), bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Nebenanlagen dürfen von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut maximal 3,00 m hoch sein.

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

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- a abweichende Bauweise
An der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Waldstraße darf das Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf unzulässig. Vier öffentliche Stellplätze sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt und als solche festgesetzt.

Über der Geländeoberfläche in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Einhausungen für Müllcontainer, Wärmepumpe, Krippentaxis etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und in den festgesetzten Flächen für die Nebenanlagen zulässig. Fahrradstellplätze, auch mit Anlehnbügel oder anderen Fahrradparksystemen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

4.0 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zulässig.

5.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

6.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wärme dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen vereinbar sind.

7.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser von Eingängen, Einfahrten, Hofflächen etc. ist innerhalb der Grundstücke in Sinkkästen einzuleiten oder zu anderweitig versickern. Es darf nicht auf öffentliche Gehwege, Straßen oder Plätze abgeleitet werden.

Eine Einleitung in den Regenwasserkanal darf im Rahmen der Vorgaben des Abwasserzweckverbandes Schutterwald-Neuried erfolgen.

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

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Herstellung von Wegeverbindungen sowie die Herstellung von Fahrradstellplätzen (auch mit Anlehnbügeln und/oder anderen Fahrradparksystemen) zulässig.

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

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Maßnahmen V1 und V2 dienen der Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

V1 – Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

Die Entfernung der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

In allen potenziellen Eidechsenlebensräumen ist darüber hinaus V2 zu berücksichtigen (d.h. im Winter nur Fällung, Ziehen der Wurzelstöcke im Frühjahr).

V2 – Vergrämung Reptilien

Die Vergrämung der Eidechsen erfolgt in mehreren Schritten.

1. Vorbereitende Fällung von Bäumen im betroffenen Lebensraum der Tiere (siehe Karte „Betroffener Lebensraum Eidechsen“). Die Fällung muss außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere erfolgen, d. h. im Zeitraum Oktober bis Februar bei Temperaturen unter 10 C. Sämtliche Wurzelstöcke müssen bei Fällung der Bäume im Boden verbleiben um eine Tötung von im Boden überwinternden Tieren zu vermeiden
2. Ziehung der Wurzelstöcke ab Beginn der Aktivitätszeit von Zauneidechsen. Dies ist witterungsabhängig ab Mitte März bis Anfang April der Fall.
3. Entfernung sämtlicher Vegetation in den betroffenen Flächen und anschließendes Abdecken mit Holzhackschnitzeln. Die Hackschnitzel verbleiben bis Baubeginn auf der Fläche und werden zweiwöchentlich durch eine ökologisch Baubegleitung auf ihre Funktion geprüft.

8.2 CEF-Maßnahmen

Die Maßnahmen A1 bis A4 zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion müssen vor dem Eingriff funktionsfähig sein.

A1 – Anlage eines eidechsengerechten Beetes

Zur Schaffung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen wird eine Ausgleichsfläche einer Größe von 100 m² im angrenzenden Bürgerpark geschaffen (siehe Karte „Ausgleichsfläche Eidechsen“). 60 m² dieser Fläche bestehen aus einem eidechsengerechten Staudenbeet, die umgebende Grünfläche, welche dann als Jagdhabitat nutzbar ist, stellt die übrigen 40 m² dar.

Die Fläche muss folgende Bedingungen erfüllen:

- 5 – 10 % Sonnenplätze und Winterquartiere (z. B. durch Auslage von Altholz und Bruchsteinen, wobei der Anteil hölzerner Elemente überwiegen muss)
- 10 – 15 % Brachfläche (z. B. Stauden)
- 20 – 30 % dichte Ruderalvegetation (wüchsige Pflanzen)
- 15 – 20 % Sträucher
- 40 % niedrig wüchsige Vegetation (Rasenfläche im Umfeld des Beetes)

Bei der Auswahl der Pflanzen sind blütenreiche Pflanzen zu bevorzugen.

Pflege: Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass die oben genannte Zusammensetzung der Vegetationsstrukturen während des Aktivitätszeitraums von Zauneidechsen (April bis September) gewährleistet ist.

Monitoring: Die Ausgleichsfläche wird 2-mal jährlich durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

A2 – Anlage einer Gabionenmauer

Östlich des Geltungsbereichs wird eine in Ost-West Richtung verlaufende Gabionenmauer mit einer Länge von 28 m errichtet (siehe Karte „Ausgleichsflächen Eidechsen“).

Diese hat eine Höhe von min. 1 m und eine Tiefe von min. 0,5 m. Zur Schaffung von Überwinterungsplätzen wird die Gabionenmauer zudem min. 0,4 m tief in den Boden eingebunden. Im Bereich der bislang noch versiegelten Fläche im Osten der Gabionenmauer ist der Boden beidseitig der Mauer auf einer Breite von min. 1 m zu entsiegeln.

Monitoring: Für die Dauer ihres Bestehens wird die Ausgleichsfläche 2-mal jährlich durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

A3 – Anlage temporären Ausgleichsfläche

Zur Schaffung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen wird der Bereich südöstlich des Geltungsbereichs als Lebensraum für Zauneidechsen temporär aufgewertet (siehe Karte „Ausgleichsflächen Eidechsen“).

Hierzu werden insgesamt 3 Reisigbündel oder wahlweise Holzstapel mit einer Größe von mindestens 1 m³ ausgebracht. Reisigbündel müssen vor Durchwucherung (z. B. durch Brombeere) geschützt werden, indem sie auf undurchlässige und witterungsbeständige Unterlagen geschichtet werden.

Nach Fertigstellung sämtlicher Baumaßnahmen unter Berücksichtigung Eidechsen-gerechter Bauweise (siehe A4) kann diese Maßnahme rückgebaut werden, sodass die hier lebenden Eidechsen auf natürlichem Wege in die neuen Flächen abwandern.

Monitoring: Für die Dauer ihres Bestehens wird die Ausgleichsfläche 2-mal jährlich durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Eine Erfassung von Eidechsen ist nicht erforderlich

Pflege: Zum Funktionserhalt der Ausgleichfläche werden diese je nach Wüchsigkeit ein- bis zweimal jährlich mit nichtrotierendem Mähwerkzeug gemäht. Hierbei ist darauf zu achten, dass in einem Radius von 10 m jedes Holzstapels / Reisigbündels mindestens 20% der Fläche bei der Mahd ausgespart wird und als Altgrasstreifen erhalten bleibt. Das Mahdgut ist abzuräumen.

A4 – Eidechsen-gerechte Bauweise

Die Außenanlage der KiTa ist so zu gestalten, dass diese nach Umsetzung aller Baumaßnahmen zu weiten Teilen wieder von Eidechsen besiedelt werden kann.

Dies ist nach aktuellem Stand der Planung gegeben. Durch das kleinräumige Mosaik aus verschiedenen Beeten, Grünflächen, Sträuchern und Bäumen sowie einigen Sonderstrukturen wie einer Benjeshecke südlich des Gebäudes entsteht ein Habitat, welches die Qualität im jetzigen Zustand deutlich übertrifft.

Die Störung, die sich aus dem Betrieb der KiTa ergibt, ist zeitlich stark begrenzt und liegt voraussichtlich unter dem jetzigen Level, welches sich durch die Nutzung des Bolzplatzes ergibt.

Pflege und Monitoring: siehe A1



Betroffener potenzieller Eidechsenlebensraum

- Lebensraum Reptilien
- Geltungsbereich

Auftraggeber	Gemeinde Schutterwald		
Projekt	Bebauungsplan "Die Hurst" Schutterwald		
Planinhalt	Betroffener Lebensraum Eidechsen		
Datum	27.09.2022	Nummer	1
Maßstab	KR	Hohenz.	1:500
 BHM Planungsgesellschaft mbH Breitel · Pfalzgraben · Nürtingen info@bhm.de			

Karte „Betroffener Lebensraum Eidechsen“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 27.10.2022



Karte „Ausgleichsflächen Eidechse“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 27.10.2022

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

Für alle Pflanzgebote gilt: im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbiss-Schäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nach zu pflanzen

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.1 Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baumscheiben sind zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen.

9.2 Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen

Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Substrats oberhalb der Drän- und Filterschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden. Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

10.0 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch hochstämmige Baumarten zu ersetzen.

Schutterwald, den *21.12.2023*



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 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind demnach Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-15° und extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-4°.

Als Dachform für bauliche Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-4° zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind, um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebädekante abzurücken. Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig, die Höhenfestsetzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

Technische Aufbauten auf Dächern und Nebenanlagen sind zulässig und dürfen die festgesetzten Höhen (siehe Festsetzungen zum Maß der Nutzung) überschreiten.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als unversiegelte Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 1 LBO und des § 21a NatSchG wird verwiesen.

Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken/Sträucher sowie durchlässige Zäune (Metallgeflecht oder Holzlattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen oder mit Rankpflanzen begrünt zulässig.

Auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf mit Einfriedungen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe nicht überschritten werden.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf eine Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante Bestand nicht überschritten werden.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass an Kreuzungen und Einmündungen sowie Ausfahrten in den Verkehrsraum die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt (siehe § 28 Abs. 2 Straßengesetz BW). In diesen Bereichen ist die Höhe auf maximal. 0,80 m zu begrenzen.

Schutterwald, den 21.12.2023



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 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

2.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.0 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.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dem Landratsamt Ortenaukreis eine Altablagerung und ein Altstandort bekannt. Diese wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplans „Die Hurst“ ausreichend berücksichtigt.

- 1.) Kommunale Altablagerung „Die alte Hurst“, Vogesenstraße, Flst.Nr. 830/16; 7906; 7913; 7912; 830/78; 830/85; 830/15; 830/14; 830/13 und 830/12; Obj.Nr. 00736.

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige ca. 1,5 m tiefe Lehmgrube, die von 1965 bis 1970 mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt wurde. Das Gesamtvolumen wird auf ca. 10.000 m³ bei einer Fläche von ca. 7.400 m² geschätzt.

Die Altablagerungsfläche ist heute zum größten Teil überbaut bzw. wird als öffentliche Grünfläche genutzt. Sie wurde nach Durchführung einer Historischen Erkundung bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 20.07.1993 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf dem Beweisniveau BN 1 hinsichtlich des Schutzguts „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

2.) Altstandort „Gebrauchtwagen Eschbach“, Waldstraße 16, Flst.Nr.6254;
Obj.Nr. 2579.

Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Gebrauchtwagenhandel, wobei nebenberuflich auch Reparaturen in einer Garage durchgeführt wurden. Die altlastenrelevante Nutzung wurde von 1968 – 1975 durchgeführt. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Schopf bebaut.

Der Altstandort „Gebrauchtwagen Eschbach“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben. Der Altstandort wurde am 1. Oktober 2010 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ von Beweisniveau „BN 0“ auf Beweisniveau „BN 1“ angehoben.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ der vorgenannten Altablagerung (siehe Nr. 1) und des vorgenannten Altstandorts (siehe Nr. 2) bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Für den Altstandort und die Altablagerung besteht grundsätzlich eine weitergehende bauleitplanungsrechtliche Ermittlungspflicht. Im vorliegenden Fall sind auf den betroffenen Grundstücken weitere Maßnahmen nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – nur dann erforderlich, wenn bewertungsrelevante Sachverhaltsänderungen (z. B. Tiefbaumaßnahmen, Umnutzungen, ...) geplant sind.

Bauanträge, welche die Altablagerung „Die alte Hurst“, Flst.Nr. 830/16; 7906; 7913; 7912; 830/78; 830/85; 830/15; 830/14; 830/13 und 830/12 betreffen, sind daher dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

4.0 Immissionsschutz

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpen, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll in maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tags (6:00 – 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

5.0 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Grundwasserschutz

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

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist 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.

7.0 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

8.0 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzbehörde (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

9.0 Außenbeleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin.

Flächige Fassaden-Anstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Schutterwald möchte eine neue Kindertagesstätte errichten.

Der Gemeinderat hat sich nach einem Suchlauf für den Standort Bürgerpark, Ecke Waldstraße/Jahnstraße, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Die Hurst“ entschieden.

Der Bebauungsplan ist im November 2006 in Kraft getreten und setzt sich aus einigen kleineren und älteren Bebauungsplänen zusammen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 26 ha, der konkrete Änderungsbereich (Teilbereich Flurstück Nr. 830/16 sowie angrenzende Straßenflurstücke) ca. 4.511 m².

Die betreffende Fläche ist als öffentliche Grünfläche – Spielplatz festgesetzt und soll durch die Bebauungsplanänderung zur Fläche für Gemeinbedarf werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.



Bebauungsplan "Die Hurst" - ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Hurst“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Die Hurst“ innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit.

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Schutterwald und ist begrenzt

- im Norden durch die Waldstraße (Flst. Nr. 6216),
- im Osten durch das Flst. Nr. 830/16,
- im Süden durch das Flst. Nr. 830/79,
- im Westen durch die Jahnstraße (Flst. Nr. 830/43).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 11.12.2023

Begründung (Satzung)

3 / 13



Geltungsbereich 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Die Hurst" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugunsten einer Nachverdichtung im Innenbereich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (überbaubarer Bereich ca. 1.785 m²).

Da in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan in sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten.

Ferner ist die Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, 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.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Alle Schutzgebiete



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

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).

Auf Grundlage von faunistischen Kartierungen und einer worst-case-Analyse wurde ermittelt, ob im Wirkraum der Planung artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) vorkommen und von den baulagen- oder betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens betroffen sind (siehe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 27.10.2022).

Grundlage für die Auswahl der zu erfassenden Artengruppen war die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Artenschutzrechtliche Vorprüfung (siehe „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, BHM Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, 11.11.2021)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung zu vermeiden oder auszugleichen, sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände:

- Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung
- Vergrämung von Reptilien (bereits erfolgt)

Zudem sind Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese Maßnahmen müssen vor dem Eingriff funktionsfähig sein. Anlage eines eidechsengerechten Beetes

- Anlage einer Gabionenmauer
- Anlage temporären Ausgleichsfläche
- Eidechsen-gerechte Bauweise

Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits vorgenommen, die Fertigstellung der Maßnahmen wurde der Unteren Naturschutzbehörde bereits mitgeteilt.

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Durch die Innenentwicklung wird den Zielen des BauGB entsprochen, eine Neuversiegelung findet nur in geringem Maße statt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen oder Neuversiegelung im Außenbereich.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Es ist mit keiner schädlichen Beeinträchtigung der Luft bzw. des Klimas zu rechnen.

Arten und Biotop: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotop vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung und Maßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung zu vermeiden oder auszugleichen wurden in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen behandelt (siehe vorherige Ausführungen).

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten, da der Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben ermöglicht und es sich dabei um eine eingeschossige Kindertagesstätte handelt. Die Erholungsfunktion des angrenzenden Bürgerparks wird nicht beeinträchtigt. Die am direkt angrenzenden Spielplatz notwendigen Umbauarbeiten (Verlegung des Zaunes, räumliche Verlegung der Seilbahn) werden im Vorgriff auf die Baumaßnahme KiTa durchgeführt.

Mensch: Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes wurde eine Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung der benachbarten Gewerbebetriebe sowie des Rettungszentrums erarbeitet („Gutachterliche Stellungnahme 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ in Schutterwald, Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung auf das Plangebiet“, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim, 05.04.2023, dem Bebauungsplan beigelegt).

Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

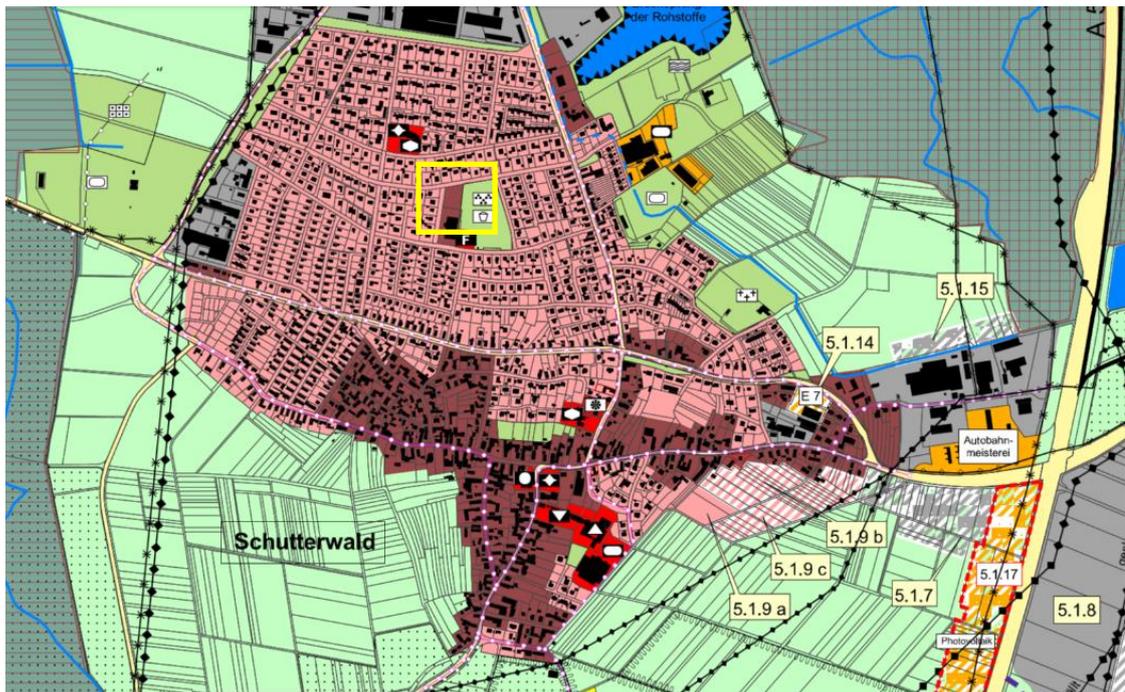
„Auf der Grundlage vorliegender Informationen zu den betrieblichen Randbedingungen beim Geschäftshaus Jahnstraße 12 und bei der Rettungswache wurde (...) nachgewiesen, dass der Lidl-Sonderverkauf bzw. die Lidl-Warenanlieferung gemeinsam mit einer Feuerwehrrüstung für Leistungsabzeichen und mit der Nutzung der Bistro-Freisitzfläche keine unzulässige Lärmwirkung auf das Plangebiet verursachen wird.“

Außerdem wird der Bebauungsplan selbst keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



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

Im Jahr 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg (Stand 1. Änderung von 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) - ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Die Hurst“ als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die vorliegende Teil-Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Da die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans lediglich den vorhandenen Bolzplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte umwandelt, ist nicht davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch gefährdet ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Die Hurst" (Satzungsbeschluss am 24.11.2006), der im Teilbereich durch die vorliegende 1. Teil-Änderung überplant wird.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Ortsteils Schutterwald. Es erstreckt sich über den nordwestlichen Teil des Flurstücks 830/16 und den angrenzenden Straßenflächen.

Derzeit wird die Fläche als Bolzplatz genutzt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bürgerpark, welcher Teil desselben Flurstücks ist und östlich vom Plangebiet liegt.

Bebauung

Nördlich und westlich ist das Plangebiet der 1. Teil-Änderung von Straßen und dahinter liegender Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzen ein Parkplatz sowie ein teilweise genutzter Supermarkt an. Im Osten grenzt ein Spielplatz an, dessen derzeitige Fläche am westlichen Rand kleinräumig durch den Außenbereich der zukünftigen Kindertagesstätte überplant wird. Die notwendigen Baumaßnahmen (Verlegung Zaun und Seilbahn) werden im Vorgriff auf die eigentliche Hochbaumaßnahme KiTa erfolgen.

Erschließung

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die angrenzenden Straßen Waldstraße und Jahnstraße. Die Entwässerung des Schmutzwassers soll in das Mischwassersystem in der Waldstraße erfolgen.

Bodenverhältnisse/Versickerung

Durch das Institut für angewandte Geologie Gmbh, Willstätt, wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten ausgearbeitet (Juni 2022).

Die vorgenommenen Rammkernsondierungen ergaben folgenden Bodenaufbau:

Schicht 1: Mutterboden, ca. 10 cm

Schicht 2: künstliche Auffüllung ca. 40-90 cm

Schicht 3: Hochflutlehmablagerungen, ca. 30-50 cm

Schicht 4: Sande und Kiese.

Die beiden ersten Schichten (künstliche Auffüllung, ggf. mit Schadstoffen belastet) und Hochflutlehmablagerungen (Kf-Wert zu gering) halten die Gutachter für eine flächige Versickerung nicht geeignet.

Die Sande und Kiese der vierten Schicht sind für eine flächige Versickerung ab einer Tiefe von 1,00-4,50 m geeignet, es könnten Mulden-Rigolen-Systeme eingebaut werden oder ein Bodenaustausch bis zur versickerungsfähigen Kies-/Sand-Schicht in Betracht gezogen werden.

Allerdings benötigen diese Systeme einen Mindestabstand zum Grundwasser von größer 1 m, um die Versickerungskapazität einzuhalten. Dies ist bei einem mittleren höchsten Grundwasserstand von ca. 146,75 m ü NHN nicht gegeben.

Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs für den Neubau der Kindertagesstätte werden Aussagen dazu getroffen, wie mit dem anfallenden Oberflächenwasser umgegangen wird.

4.2 Planungskonzept

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die Fläche der zukünftigen Kindertagesstätte.

Die Kindertagesstätte ist als fünfgruppige Einrichtung in Massivholzbauweise geplant. Die Fertigstellung wird für Ende 2024 angestrebt.

Das Gebäude ist eingeschossig konzipiert. Teilbereiche sind mit einem extensiv begrünten Flachdach überdeckt, in anderen Teilbereichen werden Pultdächer angeordnet. Die KiTa öffnet sich nach Südosten, die Freibereiche grenzen an den bestehenden Spielplatz. Dieser muss geringfügig verkleinert werden, die Seilbahn und der Zaun werden versetzt.



Freiraumplanung KITA am Bürgerpark vom 09.11.2022 (Alexandra Stöhr, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin), ohne Maßstab

4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Die Hurst“ überplant ausschließlich den Teilbereich vollumfänglich.

Bislang ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“) festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Weitere Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans „Die Hurst“ greifen nicht.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie über die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Dies bildet den Grundflächenbedarf der Kindertagesstätte ab und ist im Hinblick auf die Städtebauliche Struktur der Umgebung unkritisch hinsichtlich der Verdichtung, zumal direkt die Freiflächen des Bürgerparks anschließen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Trauf- und Firsthöhe bezogen auf eine Bezugshöhe von 149,00 m üNN festgesetzt. Die Zahlenwerte bilden die konkrete Planung der Kindertagesstätte ab und sind aufgrund der Eingeschossigkeit der Einrichtung deutlich geringer gewählt als die Höhenentwicklung der Bebauung in der Umgebung.

Dür Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,00 m festgesetzt.

Es wird eine *abweichende Bauweise* definiert: im Norden zur Waldstraße hin darf das Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies ist städtebaulich angemessen, um die Sonderstellung des Gebäudes zu unterstreichen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf unzulässig.

Die für die Kindertagesstätte notwendigen Stellplätze werden auf der Straßenverkehrsfläche nachgewiesen – sowohl der Querschnitt der Waldstraße als auch der der Jahnstraße ist breit genug, um Stellplätze aufzunehmen.

Während in der Jahnstraße Stellplätze für den „Elternverkehr“ der KiTa auf dem Wege der Verkehrsrechtlichen Anordnung ausgewiesen werden sollen, werden die notwendigen Stellplätze auf der Straßenverkehrsfläche der Waldstraße im Bebauungsplan gesichert.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baubereiche und außerdem innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, zulässig. Dies spiegelt den Bedarf der Kindertagesstätte wider und sichert die Freiflächenqualität im rückwärtigen Bereich und am Übergang zum Bürgerpark – in diesen Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

Fahrradparksysteme sind grundsätzlich zulässig. So können die im Bauantrag nachzuweisenden Fahrradstellplätze flexibel in kleinen Gruppen angeordnet werden.

Die Flächen für Nebenanlagen sind bis an die jeweilige Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Nebenanlagen dürfen auch als Grenzbebauung errichtet werden – sollten dabei die Vorgaben des § 6 LBO (Höhe der Nebenanlage max. 2,50, Fassadenfläche an der Grenze max. 25 m², Grenzbebauung max. 9 m lang) nicht eingehalten werden, ist die sich daraus ergebende Abstandsfläche per Baulast zu sichern.

Insgesamt wird die Fläche als *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Die entspricht dem Regelungsbedarf für eine KiTa.

Im Bebauungsplan werden *öffentliche Verkehrsflächen* festgesetzt, innerhalb dieser auch Flächen für Stellplätze. Hier werden die im Hochbauentwurf samt Außenanlagenplanung festgelegten Parameter in den Bebauungsplan übernommen.

Versorgungsanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig. Damit kann in Zukunft flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen im Bereich der Bereitstellung von Energie und Wärme reagiert werden.

Zur *Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser* werden ebenfalls einige Vorgaben gemacht.

Zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche sind *öffentliche Grünflächen* festgesetzt. Diese sichern den Grünstreifen, auf dem die bestehenden Bäume auch erhalten bleiben sollen. Eine Querung durch Wegeverbindungen, beispielsweise zum geplanten Eingang der Krippe, sind zulässig.

Aus den artenschutzrechtlichen Beurteilungen resultiert eine Vielzahl von Festsetzungen, um Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Diese werden als *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt.

Neben einer Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung muss eine Vergrämung von Reptilien erfolgen. Dazu werden dezidierte Vorgaben gemacht.

Als CEF-Maßnahmen, die vor dem eigentlichen Eingriff funktionsfähig sein müssen, werden verschiedene Maßnahmen für Eidechsen festgesetzt. Es werden auch Angaben zur Pflege der Anlagen und zum Monitoring als Festsetzung übernommen.

Die CEF-Maßnahmen sind bereits umgesetzt. Die Fertigstellung der Maßnahmen wurde der Unteren Naturschutzbehörde bereits mitgeteilt.



Dokumentation Juli 2023, Alexandra Stöhr, Landschaftsarchitektin

Außerdem werden insektenfreundliche LED-Leuchtmittel festgesetzt, um die Beeinträchtigung von Insekten in Grenzen halten zu können.

Die Pflanzung von Straßenbäumen wird als *Pflanzgebot* festgesetzt. Um die ökologische Funktion zu gewährleisten, werden Vorgaben zur Pflege und zum Umgang bei Ausfall der Pflanzung aufgenommen.

Die Dachbegrünung muss mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm ausgeführt werden, um die Rückhaltefunktion zu gewährleisten. Dachbegrünung und Photovoltaik bzw. Solarthermie müssen dabei in Einklang gebracht werden.

Als *Pflanzbindung* werden die zu erhaltenden Bäume entlang der Jahnstraße sowie im rückwärtigen Bereich, der zukünftig Außenspielbereich der KiTa sein wird, festgesetzt. Somit ist die Durchgrünung auch weiterhin gewährleistet und es werden nur die absolut unvermeidlichen Fällungen (die notwendig sind, um das Gebäude zu errichten können) planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Es werden nur wenige Örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind dazu geeignet, das konkret durch die 1. Teil-Änderung ermöglicht werden soll, zu definieren.

So werden Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude festgesetzt, um die architektonische Gestaltung der geplanten Kindertagesstätte zu sichern.

Es werden Vorgaben zu Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, aufgenommen, damit gewährleistet ist, dass die Anlagen nicht gestalterisch negativ ins Gewicht fallen. Wesentlich dabei ist, dass die Module auf Pultdächern nur in der Neigung der Dachfläche errichtet werden dürfen.

In Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Module zulässig, auf Flachdächern dürfen aufgeständerte Anlagen max. 1,00 m über die Oberkante der Dachhaut hinausragen.

Zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* wird die Durchgrünung gesichert und Festsetzungen zu den Einfriedungen aufgenommen.

6.0 Umlegung und Kosten

Durch die vorliegenden 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 4.511 m ²
davon	
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2.975 m ²
öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca. 117 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.419 m ²

Schutterwald, den 21.12.2023



Martin Holschuh, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

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

Planverfasser