



Gemeinde Schutterwald

4. Änderung Bebauungsplan

"Im neuen Feld"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 10.01.2014

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte mit Geltungsbereich

Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Begründung

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im neuen Feld“ in
Schutterwald im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m. W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 15.01.2013 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Im neuen Feld“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im neuen Feld“ ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Planzeichnung der 3. Änderung/Teilaufhebung vom 21.01.2009).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. der 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung der 3. Änderung/Teilaufhebung vom 21.01.2009)
 - b. den textlichen Festsetzungen vom 18.12.1985 (2. Änderung Bebauungsplan) mit Änderung der Festsetzungen vom 10.01.2014.
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 18.12.1985 (2. Änderung Bebauungsplan)

Beigefügt ist die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Im neuen Feld“ vom 10.01.2014. Diese ist nicht Bestandteil der Satzung.

Ebenfalls beigefügt ist eine Übersichtskarte mit Luftfoto und Übersicht des Geltungsbereichs (ohne Maßstab).

§ 3 Ordnungswidrigkeit

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

§ 4 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 24.01.2014



Der Bürgermeister

Gemeinde Schutterwald

4. Änderung Bebauungsplan „Im neuen Feld“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Satzung)

Stand: 10.01.2014

1 / 1



Luftfoto, unmaßstäblich



Planzeichnung 3.
Änderung/Teilaufhebung,
21.01.2013, unmaßstäblich

Bebauungsvorschriften

Aufgrund dieser 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (Fassung der 3. Änderung/Teilaufhebung vom 21.01.2009) unter Zugrundelegung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung, wie folgt geändert:

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.4 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Anlagen sind unzulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Gewerbliche Tierhaltung und Pferdehaltung als Pensionstierhaltung

1.10 Ausnahmen

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 und 2 sind allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im Allgemeinen gewahrt bleibt.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Satz 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Gemeinde Schutterwald, den 24.01.2014



Der Bürgermeister



planschmiede hansert
architekten und stadtplaner

Mörburgstraße 5 | 77746 Schutterwald
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 2507290
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bebauung im Bestand
 - 4.2 Geplante Änderungen
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Änderungen
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6.0 Grünordnung und Altlasten
- 7.0 Umlegung und Kosten

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet „Im neuen Feld“ liegt im Kernort Schutterwald an der westlichen Grenze des Siedlungsbereichs.

Nach Satzungsbeschluss im Jahre 1966 (Gliederung des Gebiets in drei Teile: GE - MI - WA) wurde der Bebauungsplan erstmals 1982 geändert. Inhalt der Änderung war die Änderung von GE in WA für einen Teilbereich des Planungsgebiets (Verlagerung des SWEG-Betriebshofes). Außerdem wurden Flächenarrondierungen vorgenommen.

Eine zweite Änderung im Jahre 1986 brachte geringfügige Änderungen von Baugrenzen und örtlichen Bauvorschriften.

In der Folge wurden die städtebaulichen Vorgaben umgesetzt und das Gebiet vollständig bebaut. 2009 entschloss sich der Gemeinderat im Rahmen einer 3. Änderung zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplans. Die MI- und WA-Flächen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen - hier bestand aus Sicht der Verwaltung keine Notwendigkeit mehr, den Bebauungsplan aufrechtzuerhalten. Künftige Bauvorhaben (v. a. Erweiterungen und Umbauten im WA-Gebiet) sollten zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Durch die vorliegende 4. Änderung sollen die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen modifiziert werden, um den Schutz der direkt angrenzenden Wohnbebauung auch nach Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes für die Zukunft zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Schutterstraße und die südliche Grenze des Neubruchwegs
- im Westen durch die Schutterstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der Scheffelstraße
- im Osten durch die westliche Grenze der Haselwanderstraße

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte bzw. dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung vom 21.01.2009 zur Teilaufhebung des Bebauungsplans) zu entnehmen.

2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren:

- Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Belange des Umweltschutzes werden nicht berührt, denn durch die bessere Ausnutzung vorhandener Grundstücke müssen keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ebenso sind Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung vorhanden.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2009,
unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand Juni 2009) ist der Planungsbereich als Gewerbliche Fläche - Bestand dargestellt. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Im neuen Feld", 3. Änderung/Teilaufhebung (Fassung vom 21.01.2009). Die geplanten Änderungen sind im Folgenden dargestellt.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bebauung im Bestand

Das Gebiet ist vollständig bebaut, weshalb 2009 mit der Teil-Aufhebung der MI- und WA-Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde. Im Geltungsbereich verblieben ist das GE-Gebiet, für das nach wie vor Regelungsbedarf besteht.

4.2 Geplante Änderungen

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans werden einzelne nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dadurch soll der Schutz des direkt angrenzenden Wohngebiets (bis zur Teilaufhebung 2009 als WA-Gebiet Teil des Bebauungsplans) auch für die Zukunft gesichert werden.

Im Einzelnen werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie gewerbliche Tierhaltung und Pferdehaltung als Pensionstierhaltung ausgeschlossen.

Alle anderen Festsetzungen sowie der zeichnerische Teil bleiben unberührt.

5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Im vorliegenden Fall grenzt das ausgewiesene GE-Gebiet direkt an eine Wohnbebauung, die faktisch ein WA-Gebiet darstellt - und auch bis zur Teil-Aufhebung 2009 als solches im gleichen Bebauungsplan festgesetzt war. Um eine Beeinträchtigung dieses Wohngebiets auszuschließen, werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Gewerbliche Tierhaltung und Pferdehaltung als Pensionstierhaltung

Beide Nutzungen wären nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. In diesem Plangebiet soll jedoch die bisherige hochwertige Gebietsstruktur erhalten bleiben. Außerdem soll das Plangebiet weiterhin vor allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ebenso soll ein "Trading-down-Effekt" und eine Beeinträchtigung für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden. Solch ein Effekt würde sowohl von einer Ansiedlung von Bordellen oder bordellartigen Betrieben als auch von einer Anlage zur gewerblichen Tierhaltung bzw. Pferdehaltung als Pensionstierhaltung ausgehen.

Um solch eine Beeinträchtigung auszuschließen, werden die vorgenannten Nutzungen grundsätzlich als unzulässig festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Nach § 8 Absatz 3 Satz 1 und 2 sind Betriebswohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Dies soll auch weiterhin so bleiben, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Dagegen sollen Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Satz 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, da sie dazu geeignet sind, das angrenzende Wohngebiet zu beeinträchtigen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist in GE-Gebieten der Gemeinde möglich, die nicht unmittelbar an eine Wohnbebauung grenzen (z. B. GE "Am Ziegelplatz").

Sämtliche anderen Bauvorschriften bleiben unverändert.

6.0 Grünordnung und Altlasten

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans ist bereits erschlossen und bebaut. Es ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsbestand, der umgebenden Verkehrsflächen und der intensiven Bebauung und Nutzung weder als ein für seltene und sensible Pflanzenarten geeigneter Lebensraum anzusehen noch ein geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten. Von weiteren Untersuchungen konnte deshalb abgesehen werden.

7.0 Umlegung und Kosten

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Umsetzung der Maßnahme (Erschließung, Umlegung, etc.) ist bereits erfolgt.

Gemeinde Schutterwald, den 24.01.2014



Der Bürgermeister



planschmiede hansert
architekten und stadtplaner

Mörburgstraße 5 | 77746 Schutterwald
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 2507290
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser