

Bauleitplanung der Gemeinde Schutterwald
Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2017 und Frist bis zum 28.08.2017.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in Ihrem genauen Wortlaut enthalten.

IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 09.08.2017)	2
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 26.10.2017)	4
Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt (Schreiben vom 28.08.2017)	4
Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneuordnung (Schreiben vom 28.08.2017)	8
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft (Schreiben vom 28.08.2017)	9
Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV (Schreiben vom 28.08.2017)	12
Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt (Schreiben vom 28.08.2017)	12
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (Schreiben vom 28.08.2017)	13
Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 28.08.2017)	16
Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt (Schreiben vom 28.08.2017)	24
Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 28.08.2017)	24
Polizeipräsidium Offenburg (Schreiben vom 24.07.2017)	25
Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 08.08.2017)	25
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 15.08.2017)	25
Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 02.08.2017)	27
Unitymedia (Schreiben vom 23.08.2017)	27
Gemeinde Hohberg (Schreiben vom 25.07.2017)	28
Rechtsanwälte Lamadé (Schreiben vom 25.08.2017)	29

A Behörden und Träger öffentlicher Belange

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 09.08.2017)	Beim Plangebiet handelt es sich um einen größeren Bereich östlich des Ortszentrums von Schutterwald, der in seinem östlichen Teil durchgängig gewerblich, im westlichen Teil zumindest zum Teil gewerblich genutzt wird. Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits bebaut. Wie dem Anschreiben zu entnehmen ist, soll mit der Planung eine Asylunterkunft ermöglicht sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert werden. Daneben sollen weitere Änderungen vorgenommen werden. U.a. soll wohl eine Zusammenführung der Festsetzungen vorgenommen werden und an aktuelle Rechtsgrundlagen angepasst werden. Eine Begründung mit näherer Erläuterung der Änderungen ist dem Entwurf noch nicht beigelegt. Die Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe sind daher derzeit noch nicht absehbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.		Gegen eine Zusammenführung und ggf. auch weiterer Angleichung der Festsetzungen im Sinne von Harmonisierung, Transparenz und Gleichbehandlung aller Betriebe wären keine Bedenken zu äußern, wenn die ansässigen Betriebe in ihren betrieblichen Bedürfnissen und Entwicklungsmöglichkeiten hierdurch nicht beeinträchtigt werden (können). In die noch ausstehende Begründung wäre u.E. daher eine Bestandsanalyse aller Betriebe/ Branchen aufzunehmen, die dies abschließend nachweist. Dies gilt auch bezüglich möglicher Nutzungskonflikte zwischen betrieblichen Bedürfnissen und der geplanten Asylantenunterkunft.	Es wird ein Schallgutachten durchgeführt, welches auch Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan übernommen werden.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
3.		Eine systematische Steuerung von Vergnügungsstätten, d.h. deren Lenkung in geeignete räumliche Bereiche und die Freihaltung der übrigen Gebietsteile wird unsererseits begrüßt. U.a. die Angemessenheit der Festlegungen wäre u.E. in der Begründung mit darzulegen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird die geplante Steuerung von Vergnügungsstätten erläutern.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
4.		Es wird davon ausgegangen, dass die unterschiedlichen Zulässigkeiten zur Art der Nutzung in den einzelnen Gebietsteilen noch erläutert und im Einzelnen begründet werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird die unterschiedlichen Zulässigkeiten zur Art der Nutzung in den einzelnen Gebietsteilen erläutern.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.		Es wird um Prüfung gebeten, ob die nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen, vorliegend aber allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht doch in die ausnahmsweise Zulässigkeit wieder überführt werden sollten, um die knappen Gewerbeflächen (auch künftig) für die eigentlichen Gewerbebetriebe freihalten zu können.	Der Anregung wird gefolgt. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten in die ausnahmsweise Zulässigkeit überführt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
6.		Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel sind in den MI- und MD-Teilen keine Einschränkungen entnehmbar. Dort wäre also Einzelhandel jeglicher Art zulässig. Während in den betroffenen textlichen Festsetzungen für die MI-/MD-Bereiche Einzelhandelsbetriebe explizit als zulässig gelistet werden, findet sich in den GE-Teilen hierzu keine Erwähnung. Dennoch wäre Einzelhandel auch hier allgemein zulässig, da die Betriebe dann unter den allgemeineren Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen würden. Im gesamten Plangebiet wäre folglich Einzelhandel uneingeschränkt zulässig. Zunächst wird auch in den Festsetzungen um Klärstellung, d.h. eindeutige Festsetzungen gebeten.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zu Einzelhandel werden vereinheitlicht. Einzelhandelsbetriebe werden in dem Dorfgebiet generell ausgeschlossen. In den Misch- und Gewerbegebieten wird zentrenrelevanter und großflächiger Einzelhandel, mit Ausnahme untergeordneter zum Betrieb zugehöriger Einzelhandelsnutzungen, ausgeschlossen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
7.		Mindestens hinsichtlich der Gewerbegebietsteile wird angeregt, Einzelhandel grundsätzlich, zumindest aber zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen (Begründung, v.a.: Schutz des Ortskerns sowie zentraler Versorgungsbereiche umliegender Gemeinde, Flächenverhaltungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe, mögliche negative Auswirkungen auf Bodenpreise etc.). Dem bestehenden zentrenrelevanten Betrieb im nördlichen GE-Teil könnte erweiterter Bestandsschutz über eine Fremdkörperfestsetzung gewährt werden.	Der Anregung wird gefolgt. In den Misch- und Gewerbegebieten wird zentrenrelevanter und großflächiger Einzelhandel, mit Ausnahme untergeordneter zum Betrieb zugehöriger Einzelhandelsnutzungen, ausgeschlossen. Für den bestehenden zentrenrelevanten Betrieb im GE 3 wird eine Fremdkörperfestsetzung getroffen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
8.		Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes möchten wir erneut anregen, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu nutzen und die i.a.R. zentrenrelevanten Nonfood-Randsortimente auf eine angemessene Größenordnung zu beschränken.	Eine Änderung erfolgt nicht. Erläuterung: Der bestehende und genehmigte Lebensmittelmarkt befindet sich in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gem. § 11 BauNVO. Eine Beschränkung von zentrenrelevanten Nonfood-Randsortimenten widerspricht der Struktur des Unternehmens und gewährleistet die Versorgung der vorhandenen Betriebe im Geltungsbereich des Bebau-	<u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			ungsplans. Da es sich bei den zentrenrelevanten Randsortimenten lediglich um einen geringen Anteil handelt, kann eine Konkurrenz zu innerstädtischen Betrieben ausgeschlossen werden.	
9.		Zuletzt möchten auch wir auf die regionalplanerische Agglomerationsregel als zu beachtendes Ziel der Raumordnung (dort Plansatz 2.4.4.8 der genehmigten Regionalplanfortschreibung) hinweisen. Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Handelsverband Südbaden sowie Herr Kaiser, Handels- und Tourismusreferent der IHK erhalten dieses Schreiben zur Kenntnis	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 26.10.2017)	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Ein Ausgleich gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz muss ermittelt und ggf. erbracht sowie eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen werden. Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten das geschützte Feldgehölzbiotop „Schlehenhecken Gewann 'Rettmatt'“ und im Nordosten grenzen das SPA „Gottwald“ und das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ an. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzflächen sind zu überprüfen und ggf. auszuschließen.	Ein Umweltbericht mit Aussagen zur Planung und zu notwendigen Maßnahmen wird ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
11.	Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt (Schreiben vom 28.08.2017)	Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bauvorschriften und dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.		Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 1.1: Es findet sich keine Aussage, ob die Ausnahme nach § 5 Abs. 3 BauNVO Inhalt des Bebauungsplans ist oder nicht.	Die Festsetzung wird ergänzt um den Ausschluss von Vergnügungsstätten.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
13.		Ziffer 1.3, letzter Absatz: Wir weisen darauf hin, dass wir es grundsätzlich als problematisch einschätzen, wenn	Es wird ein Schallgutachten durchgeführt, welches auch Festsetzungen erarbeitet,	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		eine Kfz-Werkstatt oder ein Karosseriebetrieb, die nach Art der Nutzung grundsätzlich nur in einem GE zulässig sind bei besonderen Umständen (weniger lärmintensiven Tätigkeiten) in einem MI zulässig sein sollen. Die Abgrenzung bis zu welchem Grad eine Werkstatt oder ein Karosseriebetrieb in einem Mi noch oder nicht zulässig ist, gestaltet sich als recht problematisch. Es zeigt sich immer wieder, dass die Werkstätten im Lauf der Zeit ihr Serviceangebot durch lärmintensive Tätigkeiten erweitern und somit in einem Mischgebiet immissionschutzrechtliche Probleme auftreten und der Betrieb in einem Mischgebiet dann nicht mehr zulässig ist.	die in den Bebauungsplan übernommen werden.	
14.		Ziffern 1.4, 1.5 und 1.6: Zum einen sind Betriebsleiterwohnungen u.a. im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Dies sehen wir als grundsätzlich problematisch an. Zum anderen sollen zwei solcher Wohnungen je Baugrundstück unabhängig der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO zugelassen werden. Eine Betriebsleiterwohnung u.a. ist immer an betriebsspezifische Erfordernisse des jeweiligen Betriebs gebunden und nicht an Baugrundstücke. Es könnte somit der Fall eintreten, dass durch eine bloße Grundstücksteilung weitere Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet zulässig wären. Dies widerspricht allerdings dem Sinn und Zweck eines Gewerbegebiets. Der Zusatz, dass sich die Betriebsleiterwohnung in Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb unterzuordnen haben kann gestrichen werden, da sich dieses Erfordernis bereits aus der BauNVO ergibt.	Die Ausnahmsweise Zulässigkeit wird wie folgt definiert: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
15.		Ziffer 1.6, vorletzter Absatz: Dort wird der Nachweis der Einhaltung oder Unterschreitung der Werte gefordert. Dies hat im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren (je nach gewähltem Verfahren) zu erfolgen.	Die Festsetzung zum Immissionsschutz wird angepasst.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
16.		In Ziffern 1.3, 1.6 und 12 erfolgen Vorgaben zu immissionsschutzrechtlichen Themen. Zum einen finden sich organisatorische Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplanverfahren sondern in der Baugenehmigung zu definieren sind (z.B. maximale Betriebszeit des Holzzerkleinerers, Anlieferungszeiten des Lebensmittelmarktes, ...). Zum anderen sind die Festsetzungen zu unbestimmt. Z.B. wird ein erhöhter baulicher Schallschutz für	Es wird ein Schallgutachten durchgeführt, welches auch Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan übernommen werden.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Gebäude im Einzugsgebiet der L 99 und der 5330 gefordert (Ziffer 12). Wo endet dieser Bereich? Gilt diese Vorgabe auch im GEe/ GE? Warum sind nur für Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren oder vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nachweise des passiven Lärmschutzes und nicht auch für Vorhaben im normalen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen (Ziffer 12)? Schutzwürdige Räume werden nicht in § 2 Abs. 7 LBO definiert (Ziffer 12). Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Bewertung verweisen wir im Übrigen auf die Stellungnahme des Amts für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht.		
17.		Ziffer 2: zweiter Absatz: Bis zu welchem Maß darf die Grundfläche überschritten werden?	Es wird ergänzt, das die Grundflächenzahl im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden kann.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
18.		fünfter Absatz: eine Traufe ist nicht festgesetzt.	Die Angabe der Traufe wird gestrichen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
19.		sechster Absatz: Welchen Bezug hat dieser Passus zum Maß der baulichen Nutzung? Es wird dort von einem Grenzwert gesprochen.	Der Passus zur Freileitung wird gestrichen, die Freileitung wurde entfernt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
20.		Ziffer 3: Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, um in einem Bereich, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, Doppelhäuser errichten zu dürfen? Die Ausnahmeveraussetzungen müssen definiert werden.	Im MI1 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
21.		Ziffer 5: Dürfen auch Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden? Nach den derzeitigen Festsetzungen nicht.	Die Festsetzung wird um Carports ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
22.		Absätze 2 und 3: Eine Festsetzung dieser Art zu treffen ist die Gemeinde nicht ermächtigt. Die Frage, wo die notwendigen Stellplätze zu errichten sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der unteren Baurechtsbehörde nach § 37 LBO geprüft.	Absatz 2 wird gestrichen, Absatz 3 wird angepasst.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
23.		Ziffer 9: Die Ausnahme (sofern keine wirtschaftlichen Aspekte entgegenstehen) ist zu unbestimmt und somit nicht erteilbar.	Die Ausnahme wird gestrichen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
24.		Ziffer 13: U.E. findet sich nur ein Bereich mit einem Leitungsrecht (20 kV-Fernleitung). Insofern stellt sich die Frage nach einem erforderlichen Geh- und Fahrrecht auf dieser Fläche (die Planlegende wäre zu korrigieren).	Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird gestrichen, die Freileitung wurde entfernt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
25.		Örtliche Bauvorschriften: Ziffer 1.1: zweiter Punkt: Für nicht rechteckige Anbauten gilt diese Vorgabe somit nicht.	Die Festsetzung wird umformuliert.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
26.		sechster Punkt: Dort wird für die gewünschte Einheitlichkeit von Doppelhäusern eine fixe Dachneigung vorgegeben. Von dieser kann abgewichen werden, wenn sich die Grundstückseigentümer einvernehmlich auf eine andere Dachneigung einigen. Dies ist extrem unglücklich und baurechtlich nicht bindend. Wir empfehlen deshalb dringend, eine Abweichung der Dachneigung über eine Baulast zu sichern. Wir regen auch dringend an darüber nachzudenken, ob es für die Einheitlichkeit bei Doppelhäusern genügt, dass diese dieselbe Dachneigung aufweisen oder ob nicht auch die Firsthöhe zunächst einmal einen fixen Wert, mit einer ebenfalls baulastrechtlich gesicherten möglichen Abweichung, aufweisen soll. Andernfalls wären Doppelhaushälften mit derselben Dachneigung aber großen unterschiedlichen Firsthöhen rechtlich zulässig und nicht verhinderbar. Gleiches gilt für die in Nutzungszonen MI2 und MI3 zulässigen Hausgruppen (= Reihenhäusern). Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Schutterwald hier ebenfalls eine Einheitlichkeit wünscht. Auch wenn große Teile der Baugebiete bereits bebaut sind, sollte hierüber nachgedacht werden.	Die Festsetzung wird wie folgt angepasst: „Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 45°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb im zeichnerischen Teil festgesetzten Grenzwerte über eine Baulast zu sichern.“	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u>
27.		Ziffer 1.2 ist zu streichen, da sie keinen Regelungsinhalt aufweist.	Ziffer 1.2 Fassadengestaltung wird gestrichen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
28.		Ziffer 2: Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen auch zulässig, wenn es sich beim Standort der Werbeanlage nicht um die Stätte der Leistung handelt. Sie sind dann als eigenständige gewerbliche Nutzungen zu betrachten. Sollte eine solche Werbung im Gewerbegebiet nicht gewünscht sein, müsste dies u.E. im planungsrechtlichen Teil ausgeschlossen werden. Hier würde sich	Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird so angepasst, dass die Einschränkung um GE nicht gilt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		jedoch die Zulässigkeit einer solchen Festsetzung stellen.		
29.		Ziffer 3: Es zeigt sich immer wieder, dass im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften bzgl. Einfriedungen erfolgen. Diese werden in der Praxis nicht immer eingehalten, wodurch die örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen mit der Zeit funktionslos werden. Insofern sollte darüber nachgedacht werden, ob überhaupt örtliche Bauvorschriften zu Art und Weise von Einfriedungen erfolgen sollen. Insbesondere es sich bei der Baulleitplanung auch um eine Anpassung an den Bestand handelt.	Festsetzungen zu Einfriedungen werden gestrichen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
30.		Zeichnerischer Teil: Zwischen MI2 und SO sowie MI8 und GE5 fehlen die Knötellinien.	Knödellinien werden ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
31.		Sofern es sich beim Entwässerungsgraben um ein Gewässer II. Ordnung handelt wäre auf die Bestimmungen des Gewässerrandstreifens hinzuweisen (u.a. Verbot Errichtung baulicher Anlagen innerhalb von 5,0 m ab Böschungsoberkante).	Es wird ein Hinweis bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines Gewässerrandstreifens gem. § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
32.		Der Beginn und das Ende der Lärmschutzwand bei Flst. 451/1 ist deutlicher darzustellen.	Die Lärmschutzwand wird deutlicher dargestellt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
33.		MI2: Es ist zu erläutern, was mit „I + DG“ gemeint ist.	„DG“ wird gestrichen	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
34.		Bei MI1 und GEe ist noch vPD zu ergänzen.	vPD wird im GEe und MI1 ergänzt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
35.		In der Legende sind die Abkürzungen SD, FD und PD zu definieren.	Die Dachformen werden in der Legende erläutert.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
36.		GE1 bis GE5: Ein Flachdach wäre bei einer minimalen Dachneigung von 10° nicht zulässig.	Die Dachneigung im GE wird angepasst, dass Flachdächer möglich sind.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
37.	Landratsamt Ortenaukreis – Vermessung und Flurneueordnung (Schreiben vom 28.08.2017)	untere Vermessungsbehörde: Ansprechpartner/-in: Frau Haug Telefonnummer: 0781 805 1852 Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Ledig-	Das Kataster wird angepasst.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		lich die Flurstücknummer 5204 der teilweise einbezogenen Hindenburgstraße fehlt. Sonstige Bedenken oder Anregungen zum Plan bestehen nicht.		
38.		untere Flurneuordnungsbehörde: Ansprechpartner/-in: Frau Benz Telefonnummer: 0781 805 1920 Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Es wird keine weitere Beteiligung am Verfahren erwünscht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
39.	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft (Schreiben vom 28.08.2017)	Mit dem vorgelegten Bebauungsplan sollen zusätzlich zu den geplanten Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ der Ur-Plan aus dem Jahr 1993 samt aller Änderungen digitalisiert und zu einem Planwerk zusammengeführt werden. Insbesondere sollen die Erweiterung einer Mischgebietsfläche auf bisherige Grünflächen festgesetzt werden. In der Mischgebietsfläche soll u.a. die Errichtung einer notwendigen Asyl Unterkunft ermöglicht werden. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll laut Planunterlagen nichts geändert werden. Innerhalb des Plangebietes liegt im MD-Gebiet die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes. Dieser Betrieb bewirtschaftet derzeit noch landwirtschaftliche Flächen im nicht realisierten MI 7- und MI 8-Gebiet sowie angrenzend an das MD-Gebiet. Im Falle der Realisierung verliert der Betrieb knapp 1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, die in unmittelbarer Nähe zu seiner Hofstelle sind. Jeder Flächenverlust schwächt die Betriebe und führt zu einer stetigen Existenzgefährdung. Um dies zu verhindern, sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen. Insbesondere deshalb, als dass dieser Betrieb durch weitere Bebauungsplangebiete in einem Umfeld von wenigen Kilometer Entfernung landwirtschaftliche Produktionsflächen verliert, die insgesamt über 11 % seiner Produktionsfläche ausmachen. Aus diesem Grund weisen wir darauf hin, dass dem Betrieb Ersatzflächen angeboten werden müssen, um den stetigen Flächenentzug zu kompensieren. Flächeninanspruchnahme	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen überplant. Die im Geltungsbereich bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sind bereits im derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen bzw. Verkehrsflächen überplant. Demnach könnten sie auch jetzt schon jederzeit bebaut werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz 2017“ tritt somit keine Änderung in Hinsicht auf die Bebaubarkeit bestehender landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich auf.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Um die Notwendigkeit der Ersatzflächenzuweisung zu untermauern, weisen wir auf Folgendes hin: Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen besser Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 1995 (1.6) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landwirtschaftliche Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1).</p> <p>Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen mit hohen Ertragssicherheiten in der Region bieten. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes ist im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Realisierung der Bebauung weitere landwirtschaftliche Flächen verloren gehen.</p> <p>Auch hat die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Bei einer weltweiten Bevölkerungszunahme und damit verbundener Verknappung der Nahrungsmittel ist der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem im Oberrheingraben vorliegen, zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung. Weiterhin kommen dem Boden wichtige Puffer-, Speicher- und Ausgleichsfunktionen zu, so z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pufferung des Säureeintrags oder sonstiger Schadstoffe z.B. aus der Luft - Wasserspeicher: hohe Wasseraufnahmefähigkeit bedeutet hohe nutzbare Wasserkapazität für Kulturpflanzen, hohe Grundwasserneubildungsrate, geringerer oberflächlicher Abfluss und eine verzögerte Wasserabgabe (Verdunstung, Versickerung) - Wasserfilter: langsame Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Wasserreinigung und Nitratab- 		

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		bau		
40.		<p>Immissionsschutz Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, die als Grünland genutzt werden. Zwar ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Die Einrichtung eines Immissionsschutzstreifens ist jedoch nicht erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
41.		<p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Sollten externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, weisen wir bereits jetzt auf Folgendes hin: Eine Umwandlung von Ackerflächen (Extensivierung) muss aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt werden, da landbauwürdige Böden sehr begrenzt sind und für die Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit eines Betriebes einen unersetzbar hohen Wert besitzen (s. o.) Die insgesamt fortschreitende Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Versiegelung und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen ist zudem ein schleichender Entzug der Existenzgrundlage für landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen. Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Ackerflächen) der Vorrangflur Stufe I und II und der Schutz des fruchtbaren Ackerlandes müssen im Interesse der Allgemeinheit sein und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnhafte arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob die Extensivierungen der Flächen gegen eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortsaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten ausgetauscht werden können. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeu-</p>	Wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht berücksichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>gen. Eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme kommt nur bei vorhandenen Streuobstbeständen in Betracht, die seit vielen Jahren ungepflegt („verwildert“) sind und die intensiver „Erstpflegemaßnahmen“ bedürfen, die über ohnehin regelmäßig erforderliche Erhaltungspflegemaßnahmen deutlich hinausgehen. Weitere Hinweise zu diesen Kompensationsmaßnahmen im Streuobstbereich sind unter www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de zu dem Thema: „Fachliche Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen einschließlich ihres Unterwuchses als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme“ zu finden.</p> <p>Weiterhin sollte geprüft werden, ob Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Gewässerrandstreifen durchgeführt werden können.</p> <p>Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.</p> <p>Wir bitten daher um Prüfung von alternativen Ausgleichsmaßnahmen, um den Flächenentzug weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Andernfalls sind den betroffenen Landwirten gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p>		
42.	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenverkehr und ÖPNV (Schreiben vom 28.08.2017)	<p>Ansprechpartner/-in: Frau Streif Telefonnummer: 0781 805 1361 Keine Anregungen und Bedenken</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
43.	Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt (Schreiben vom 28.08.2017)	<p>Ansprechpartner/-in: Herr Kohm Telefonnummer: 0781 805 9214 Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßen-rechtlicher Hin-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		sicht nicht geltend gemacht.		
44.	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht (Schreiben vom 28.08.2017)	<p>Ansprechpartner/-in: Herr Fock Telefonnummer: 0781 805 9807</p> <p>Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz 2017“ soll das Plangebiet „Am Ziegelplatz“ neu überplant werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Ziegelplatz“ wurde zuletzt im Jahre 2008 geändert. Mit der Satzung vom 22.07.2016 wurde für das Plangebiet eine Änderungssperre wirksam.</p> <p>Sämtliche Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sollen durch die des vorgelegten Entwurfs ersetzt werden.</p> <p>Die wesentliche Änderung betrifft bisherige Grünflächen und Teilflächen die als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. So werden zwischen „Hindenburgstraße“ und „Am Ziegelplatz“ und nördlich davon zusätzliche Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden augenscheinlich aus den alten Fassungen des Bebauungsplans entnommen. Dazu ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Bedenken und Anregungen:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
45.		<p>In sämtlichen Gebieten die als GE bzw. GEe eingestuft sind, werden bis zu zwei Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Betriebsleiterwohnungen stellen schutzbedürftige Räume dar, die betriebliche Tätigkeiten in Gewerbegebieten deutlich einschränken können, sofern Sie nicht ausschließlich als solche genutzt werden.</p> <p>Mit Verweis auf die Stellungnahme der Baurechtsbehörde des Ortenaukreises weisen wir darauf hin, dass eine solche Regelung den Bau von Betriebsleiterwohnungen nicht ausreichend reguliert. Einer übermäßigen Etablierung von Wohnnutzung wird aus unserer Sicht somit nicht ausreichend entgegengewirkt.</p>	<p>Die Ausnahmsweise Zulässigkeit wird wie folgt definiert:</p> <p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Unterbringung und Anzahl der Betriebsleiterwohnungen richten sich nach der betrieblichen Erforderlichkeit nach BauNVO.</p>	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
46.		Die Bewertung von bestehender Bebauung obliegt grundsätzlich der Baurechtsbehörde, wir geben dennoch zu bedenken, dass die kleingliedrige Unterteilung in Mischgebiete dem Ziel der geforderten Durchmischung im Wege stehen kann.	Die Festsetzungen zu „Art der baulichen Nutzung“ passen sich den aktuellen Gegebenheiten und der derzeitigen Bebauung an. Eine Durchmischung ist bereits vorhanden und kann durch eine kleingliedrige Unterteilung in Mischgebiete gesichert	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
47.		In den Gebieten „MD“ und „MI 6“ sind Tankstellen zulässig. Erfahrungsgemäß sind solche Betriebe mit Immissionen verbunden, die nur schwer mit angrenzender Wohnnutzung vereinbar sind.	werden. Nicht betriebseigene Tankstellen werden im MD und MI6 (jetzt MI5) ausgeschlossen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
48.		Im Gebiet „MI 6“ sind „kleine Karosseriebetriebe und Kfz.-Werkstätten zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte eingehalten werden und bei der nächstgelegenen Wohnbebauung keine Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entstehen. Die genannten Betriebe sind erfahrungsgemäß kaum mit angrenzender Wohnnutzung vereinbar. Die Etablierung eines solchen Betriebes würde ein großes Konfliktpotential bedeuten. Welche „Grenzwerte“ in dieser Festsetzung gemeint sind, bleibt unklar. Während die DIN 18005-1 als maßgebliche Norm für die Bauleitplanung von Orientierungswerten spricht, gelten für Gewerbelärm die Richtwerte der TA-Lärm.	Die Problematik wird im Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
49.		Unter Nr. 1.6 werden schriftliche Festsetzungen zu organisatorischen und technischen Schallminderungsmaßnahmen gemacht. Im Bebauungsplan können unabhängig von der konkreten Nutzung Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden (wie etwa die immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel). Die betriebliche Tätigkeit hat sich an den geltenden Richtwerten entsprechend der Nutzungsart im Plangebiet bzw. dessen Umgebung oder den immissionswirksamen Flächenschalleistungspegeln zu orientieren. Wie diese eingehalten werden liegt im Ermessensspielraum des Betreibers. In der Begründung des Bebauungsplans kann auf vertraglich oder rechtlich gesicherte Vorkehrungen hingewiesen werden, die den Bebauungsplan ermöglichen. So zum Beispiel einen Durchführungsvertrag bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	Die Thematik wird im Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
50.		Analog dazu sind die unter Nr. 12 genannten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sondergebiet zu betrachten. Die dort genannten Maßnahmen betreffen den konkreten Betrieb „Edeka Markt“, nicht aber allgemein die Nutzung der Fläche. Da	Die Problematik wird im Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		die Betriebsweise inklusive der Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren erarbeitet wurden, sind diese Bestandteil der Baugenehmigung und damit rechtlich gesichert. Diese Situation kann entsprechend in der Begründung dargestellt werden.		
51.		Die ebenfalls unter Nr. 12 genannten Vorkehrungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind aus unserer Sicht nur wenig konkret. Werden schallschutzmaßnahmen gefordert, sollten diese hinsichtlich des Bereichs und des Umfangs eindeutig beschrieben werden. Dazu ist in aller Regel eine schalltechnische Untersuchung nötig, in der mögliche Schallschutzmaßnahmen ausformuliert werden. Eine Möglichkeit ist dabei zum Beispiel anhand von maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche festzulegen. Aus diesen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereichen ergeben sich dann konkrete physikalische Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden mit besonders schützenswerten Räumen. Formulierungen wie „Einzugsgebiete“ oder „sensiblere Räume“ sind nach unserem Dafürhalten nicht ausreichend definiert. Wir empfehlen daher die einschlägigen Formulierungen aus den entsprechenden Regelwerken zu verwenden. Weiter halten wir Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Fensterflächen stellen aus fachtechnischer Sicht nicht für zielführend.	Die Problematik wird im Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
52.		Die oben genannten Forderungen beziehen sich auf die „Einzugsgebiete“ der L99 und der K 5330. Im Weiteren ist der Nachweis für die Einhaltung der geforderten Maßnahmen für die L99 (Hauptstraße), nicht jedoch für die K 5330 (Hindenburgstraße) gefordert. Wir empfehlen neben der Forderung des Nachweises für alle schallschutzmaßnahmen auch eine durchgängig einheitliche Bezeichnung der betroffenen Bereiche in Verbindung mit der grafischen Darstellung im zeichnerischen Teil.	Die Problematik wird im Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
53.		Das neu geplante Mischgebiet MI 8 befindet sich offensichtlich im Einwirkungsbereich mehrerer Lärmquellen. Insbesondere die Autobahn A5 und umliegende Gewerbebetriebe sind dabei zu nennen. Eine fachtechnische Stellungnahme ist dem Amt für Gewerbeaufsicht, Im-	Die Problematik wird im Schallgutachten untersucht und die Ergebnisse werden entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		missionsschutz und Abfallrecht erst nach Vorliegen einer schalltechnischen Untersuchung möglich. Wir empfehlen in diesem Gutachten auch die übrigen von Lärm betroffenen Bereiche des Plangebiets zu untersuchen und im Zuge dessen die geforderten Lärmschutzmaßnahmen zu präzisieren.		
54.	Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 28.08.2017)	<p>Ansprechpartner/-in: Frau Ribar Telefonnummer: 0781 805 9674</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 19. Juli 2017 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:</p> <p>A)</p> <p>Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p>I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung</p> <p>Sachstand und fachtechnische Beurteilung</p> <p>In den örtlichen Bauvorschriften sind in Ziffer 1.1. Dachgestaltungen u.a. als zulässiges Material „Bleche“ aufgeführt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen grundsätzlich vermieden werden sollen. Wir bitten um entsprechend Korrektur bzw. Konkretisierung. Sofern dies tatsächlich zulässig sein soll, ist eine Behandlung des Dachabflusses erforderlich. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Bewertungsverfahren in den „Arbeitshilfen der LUBW zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (analog dem Merkblatt DWA-M 153).</p> <p>Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung in den Antragsunterlagen.</p>	<p>Generelle Verwendungsverbote von europarechtlich zugelassenen Bauprodukten sind nach Rechtsprechung des EuGHs unzulässig.</p> <p>Gemäß § 3 Satz 2 der Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über die de-zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist die Einleitung von Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.</p> <p>Ein genereller Ausschluss von Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen würde jedoch ein generelles Verbot ohne Erlaubnisvorbehalt bedeuten. Damit würde die Festsetzung über die spezifischeren wasserrechtlichen Bestimmungen des Landes Baden-Württemberg hinausgehen. Daher wird kein genereller Ausschluss von Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen festgesetzt. Vielmehr ist bei Verwendung solcher Metalle jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
55.		Weiter ist in Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen, dass bei Neuversiegelungen das anfallende Niederschlagswasser aller Dachflächen auf dem Grundstück zu versickern ist. Weitere Angaben über die grundsätzliche Machbarkeit sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Bzgl. der verbindlichen Festlegung zur Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück weisen wir darauf hin, dass dies erst erfolgen kann, wenn zuvor seitens der Kommune dies ausreichend geprüft wurde.	Der überwiegende Teil der Bauflächen sind bereits bebaut. Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser bei Neuversiegelungen wird dahingehend geändert, dass eine Versickerung festgesetzt wird, wenn dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist. Somit ist bei Bautätigkeiten die Versickerungsmöglichkeit zu prüfen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Wir bitten um entsprechende Angaben hierzu.		
56.		Wir empfehlen, bei einer erneuten Vorlage der Antragsunterlagen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten (z. B. Versickerung) und die tatsächlich gewählten Komponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (u. a. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Gründach) in einem gesonderten Abschnitt darzustellen und entsprechende Maßgaben in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen. Weiter sind in diesem Zusammenhang allgemeine Angaben zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems mitzuteilen.	s.o.	
57.		Bzgl. der Formulierung zur Regenwasserbehandlung bei behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken und vor Ableitung an den öffentlichen Regenwasseranal empfehlen wir, diese Thematik in dem zuvor erwähnten „gesonderten Abschnitt“ zu konkretisieren und einen Hinweis auf die entsprechende „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW aufzunehmen.	s.o.	
58.		Im Zusammenhang mit der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis weisen wir darauf hin, dass diese bis zum 31. Dezember 2019 befristet ist. Da die Erstellung eines aktuellen Generalentwässerungsplanes in der Regel sowohl zeit- als auch kostenintensiv ist, empfehlen wir der Gemeinde Schutterwald rechtzeitig mit der Erstellung von genehmigungsfähigen Antragsunterlagen zu beginnen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unser Merkblatt zur Aufstellung eines Generalentwässerungsplans (GEP). Dieses Merkblatt sowie allgemeine Informationen zum GEP sind auf der Homepage des Landratsamtes Ortenaukreis eingestellt.	Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde zwischenzeitlich erteilt. Sie ist befristet bis zum 31.12.2028.	Wird zur Kenntnis genommen.
59.		II. Altlasten/Bodenschutz 1. Sachstand Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Ziegel-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		platz 2017“ der Gemeinde Schutterwald sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ein A-Fall, zwei B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz und zwei altlastverdächtige Flächen bekannt.		
60.		<p>1.2 Altstandort „ARAL Tankstelle“, Flst.-Nr. 482/1 und 483/1, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 04291 Der Altstandort „ARAL Tankstelle“ wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 9. Juli 1998 beim Landratsamt Ortenaukreis, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 5“ nach Sanierung mit dem Handlungsbedarf in „B - Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, Bebauung, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Der Altstandort ist damit im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
61.		<p>1.3 Altstandort „Farbenfabrik Burda“, Flst.-Nr. 6362, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 01052 Der Altstandort „Farbenfabrik Burda“ wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 22. Dezember 1992 beim Landratsamt Ortenaukreis, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 3“ mit dem Handlungsbedarf in „B – Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, Bebauung, Nutzungsänderung). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzu-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>folge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Der Altstandort ist damit im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.</p>		
62.		<p>1.4 Altstandort „Baggerbetrieb Heuberger“, Flst.-Nr. 477 und 479/1, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 02580 Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf den Grundstücken, Flst.-Nr. 477 und 479/1, Gemeinde Schutterwald, ein Altstandort erhoben. Es handelt sich um einen ehemaligen Baggerbetrieb, auf dessen Grundstück zuvor eine Mauerziegelproduktion und Güternahverkehr betrieben wurde. Der Altstandort „Baggerbetrieb Heuberger“, wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau „BN 1“ mit dem Handlungsbedarf „B - Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung, Erdarbeiten usw.) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Kenntnisse über den unter Ziffer 1.4 genannten Altstandort sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
63.		<p>1.5 Altablagerung „Weierfeld“, Flst.-Nr. 479/5 und 6368, Gemarkung Schutterwald, Obj.-Nr. 00668 Die Altablagerung „Weierfeld“ ist eine Lehmgrube, die mit Bauschutt und wahrscheinlich auch Ziegelbruch verfüllt wurde. Die Altablagerung wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau „BN 1“ mit dem Handlungsbedarf „B - Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Anhaltspunkte“ eingestuft.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>te; derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung, Erdarbeiten usw.) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Kenntnisse über den unter Ziffer 1.5 genannten Altstandort sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.</p>		
64.		<p>1.6 Grundsätzliches Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Baufläche (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung kon-</p>	<p>Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Bauliche Änderungswünsche im Bereich der beiden Flächen mit Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan sichert insbesondere im Bereich der Altlastenflächen in erster Linie den Bestand. Weiterhin ändert sich hier durch den Bebauungsplan nichts an der Bebaubarkeit der Flächen. Bereits im bestehenden Bebauungsplan waren die Flächen vollumfänglich bebaubar. Auf eine detaillierte Untersuchung der B-Flächen kann somit verzichtet werden. Allerdings werden die Hinweise konkretisiert und Angaben sowie Handlungsempfehlungen zu den Altlastenstandorten „ARAL Tankstelle“, „Farbenfabrik Burda“, „Baggerbetrieb Heuberger“ und „Weierfeld“ aufgenommen.</p>	<p><u>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</u></p>

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteiligen Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.</p> <p>2. Fachtechnische Beurteilung Der unter Ziffer 1.1 aufgeführte A-Fall Altablagerung „Bahnschotter“ stellt keinen Sachverhalt dar, welcher im Zuge des Aufstellens des Bebauungsplans weitere Maßnahmen erfordert.</p> <p>Bei Einzelbaumaßnahmen im Bereich der unter Ziffer 1.2 und 1.3 aufgeführten Altstandorten „ARAL Tankstelle“ und „Farbenfabrik Burda“ kann für die Erdarbeiten eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich werden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bei den Erdarbeiten im Bereich der Altstandorte mit erhöhten Entsorgungskosten bezüglich des anfallenden Aushubmaterials zu rechnen ist, da hier das Aushubmaterial zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Entsprechende Auflagen und Bedingungen werden in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren formuliert.</p> <p>Die Vorgaben bezüglich der unter Ziffer 1.4 und 1.5 aufgeführten Altstandorts lauten wie folgt: Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz 2017“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über den Altstandort „Baggerbetrieb Heuberger“ und die Altablagerung „Weiefeld“ sind noch nicht ausreichend um eine umfassende Ab-</p>		

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wägung durchzuführen.</p> <p>Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die Altlast der existierenden und einer geplanten/der geplanten baulichen Nutzung einschließlich einer evtl. Versickerung entgegensteht, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet werden muss.</p> <p>Dementsprechend sind Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden...“) einzuschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Ggf. ist ein Sicherungs-, Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung/Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen.</p> <p>Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Erkundungsmaßnahmen / ggf. Sicherungs- / Sanierungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.</p> <p>Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.</p> <p>Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.</p> <p>Die unter Ziffer 1.1 bis 1.5 genannten Sachverhalte sind in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz 2017“ aufzunehmen.</p> <p>3.</p> <p>Anregungen und Hinweise</p> <p>Als Träger der Bauleitplanung ist die Gemeinde Schutterwald Erkundungspflichtiger.</p> <p>Hierzu ist anzumerken, dass die im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung“ der Altstandorte „Baggerbetrieb Heuberger“ und „Weierfeld“ durchzuführenden Maßnahmen nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderricht-</p>		

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>linien „Altlasten“ vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig sind. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigelegt.</p> <p>Für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchung“ ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro (Liste siehe Anlage) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.</p> <p>Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewähren einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien „Altlasten“ für die „Orientierende Untersuchung“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.</p>		
65.		<p>III. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
66.		<p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.		
67.		Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
68.	Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt (Schreiben vom 28.08.2017)	Ansprechpartner/-in: Frau Gießler Telefonnummer: 0781 805 9696 Der Bebauungsplan weist Gewerbe-, Mischgebiets- und Sondergebietsflächen aus. Ein bisher ausgewiesenes Gewerbegebiet sowie Grünfläche soll u.a. als Mischgebietsfläche genutzt werden, damit die Voraussetzungen für die Errichtung einer Asylunterkunft geschaffen werden können. Zwei Schalltechnische Gutachten aus den Jahren 2003 und 2008 haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts an den umliegenden maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten werden, sofern entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes empfehlen wir grundsätzlich auf die Einhaltung von gesundheitsverträglichen Lärmpegeln im Plangebiet zu achten. Hinzuweisen ist auch darauf, dass trotz bautechnischer Lärmschutzmaßnahmen die Erholungsfunktion in den Gärten eingeschränkt bleibt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
69.	Landratsamt Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (Schreiben vom 28.08.2017)	Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann Telefonnummer: 0781 805 9615 Zum Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine Einwendungen. Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufzunehmen: Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an	Die Abfallwirtschaftssatzung gilt unabhängig, auf einen Hinweis kann verzichtet werden, insbesondere da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p>Abfallwirtschaftssatzung Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.</p>		
70.	Polizeipräsidium Offenburg (Schreiben vom 24.07.2017)	Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände bzw. Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2017“.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
71.	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 08.08.2017)	Entsprechend des Telefonats mit Herrn Walter am 08.08.2017 gehen wir davon aus, dass die Festsetzungen betr. des Sondegebiets Einzelhandel (Edeka-Markt) aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wurden. Falls es hierzu Änderungen geben sollte (z.B. Vergrößerung der Verkaufsfläche), sind diese im Rahmen der Offenlage darzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
72.		<p>Darüber hinaus sollte insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung, die nicht mit einem produzierenden Betrieb in Verbindung steht, ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir weisen auf die Agglomerationsregelung nach Ziffer 2.4.4.8 des gesamtfortgeschriebenen Regionalplans, der am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt wurde, hin.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen, Hinweise und Einwendungen.</p>	In den Misch- und Gewerbegebieten wird zentrenrelevanter Einzelhandel der nicht mit einem produzierenden Betrieb in Verbindung steht, ausgeschlossen.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
73.	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 15.08.2017)	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe-</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>reich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p>		
74.		<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
75.		<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
76.		<p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
77.		<p>Bergbau Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
78.		<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
79.		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
80.	Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 02.08.2017)	Der o.g. Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VWG Offenburg. Unter Ziffer 1.7 der textlichen Festsetzungen wird im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ausgeführt : Allgemein zulässig sind: - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) gem. § 11 BauNVO. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.320 qm, davon min. 400 qm für Getränke. Zur allgemeinen Rechtssicherheit erachten wir es für erforderlich, eindeutig zu festzusetzen, dass nur ein großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Wir schlagen daher unter Ziffer 1.7 folgende Festsetzung vor: Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von max. 1.320 qm, davon mind. 400 qm für Getränke.	Die Festsetzung zum Sondergebiet Einzelhandel wird entsprechend der Anregung angepasst.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
81.	Unitymedia (Schreiben vom 23.08.2017)	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

B Nachbargemeinden

Pos.	Gemeinde	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
82.	Gemeinde Hohberg (Schreiben vom 25.07.2017)	Seitens der Gemeinde Hohberg gibt es hierzu keine Einwände und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

C Öffentlichkeit

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
83.	Rechtsanwälte Lamadé (Schreiben vom 25.08.2017)	Seitens der BHM Planungsgesellschaft mbH wurden uns kurzfristig die gesamten Unterlagen zum Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2017“ freundlicherweise online mit Passwort zur Verfügung gestellt. Ursprünglich konnten die Unterlagen nicht abgerufen werden. Daher ergänzen wir unsere Einwendungen vom 21.08.2017 wie folgt:	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass die Unterlagen innerhalb der Beteiligungsfrist der frühzeitigen Beteiligung sowohl öffentlich ausgelegt haben als auch, obwohl im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht notwendig, online auf der Homepage der Gemeinde Schutterwald abrufbar waren.	Wird zur Kenntnis genommen.
84.		Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2017“ an formellen wie materiellen Fehlern leidet. Aus diesem Grunde bleiben vom Grundsatz her unsere Einwendungen aufrechterhalten, die form- und fristgerecht geltend gemacht werden. Gegen die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Ziegelplatz 2017“ gemäß §§ 1, 2, 9 und 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO richten sich die formellen und materiellen Bedenken:	Wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit Frau Dr. Lamadé ersetzt die vorliegende Stellungnahme das ursprüngliche Schreiben vom 21.08.2017.	Wird zur Kenntnis genommen.
85.		I Formelle Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit 1. Gerügt wird primär ein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB. Wir gehen davon aus, dass die notwendige Bürgerbeteiligung nicht ausreichend durchgeführt worden ist. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe ortsüblich bekannt zu machen. 2. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verpflichtet § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren, beginnend mit dem Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12, BVerwGE 147, 206	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der aktuelle Verfahrensschritt war die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind zwar Ort und Dauer der Auslegung, jedoch nicht Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe ortsüblich bekannt zu machen. Dies ist so mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 geschehen. Weiterhin sind in der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntma-	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		ff. sowie zuletzt BVerwG, EuGHVorlage v. 14.03.2017 – 4 CN 3.16. Hieraus ergibt sich, dass die Auslegungsbekanntmachung vom 14.07.2017 im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung, in der es nur hieß, dass die Mischgebietsfläche erweitert wird und Vergnügungsstätten bis auf einen Bereich, sprich ein Flurstück, ausgeschlossen werden, sowie eine Asylunterkunft möglich gemacht werden soll, offenkundig nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt, wie sie sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts seit Juli 2013 ergeben.	chung schlagwortartig zu charakterisieren, da vor der frühzeitigen Beteiligung sinnvoller Weise noch keine andere Beteiligungsrunde stattfand. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gilt: <i>Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</i> Dies ist so mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 und der folgenden frühzeitigen Beteiligung geschehen.	
86.		Es hat keine umfassende Unterrichtung durch die Presse oder durch Aushang der textlichen Änderungen und Informationen zu den Auswirkungen stattgefunden. Vielmehr waren nicht einmal die Unterlagen vollständig online abrufbar. Dies konnte nur mit einem Passwort „AZ17“ erfolgen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 wurde die Öffentlichkeit über die Frühzeitige Beteiligung unterrichtet. Die Unterlagen waren sowohl innerhalb der Beteiligungsfrist der frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegt als auch, obwohl im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht notwendig, online auf der Homepage der Gemeinde Schutterwald abrufbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
87.		Hier fehlt allerdings auch die Unterlage 01, Satzungen, Stand 11.11.2016.	Der Anregung wird gefolgt. Die Satzungen werden den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
88.		Keiner der Betroffenen, und auch nicht die Öffentlichkeit, haben davon Kenntnis genommen, welche Veränderungen durch die schriftlichen Festsetzungen gewollt sind.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz 2017“ unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom	Der Anregung wird nicht gefolgt

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			19.07.2017 ebenfalls unterrichtet und beteiligt.	
89.		Sinn und Zweck einer solchen allgemeinen öffentlichen Unterrichtung ist es, die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen und die unterschiedlichen Lösungen zu diskutieren. Die Diskussion und Auseinandersetzung alleine im Gemeinderat unter Beteiligung möglicher Ortsbeiräte reicht hierfür nicht aus.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gilt: <i>Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.</i> Dies ist so mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017 und der folgenden frühzeitigen Beteiligung geschehen. § 3 Abs. 1 BauGB spricht ausdrücklich von „unterrichten“, nicht von „diskutieren“.	Der Anregung wird nicht gefolgt
90.		3. Es ist erforderlich, dass die Abwägungsmaterialien zusammengestellt und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB können die Abwägungsmaterialien nicht zusammengestellt und der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht werden, da vor der frühzeitigen Beteiligung noch keine andere Beteiligungsrunde stattfand.	Der Anregung wird nicht gefolgt
91.		In den Unterlagen finden sich Messberichte für die Erweiterung des Mischgebietes aus dem Jahre 2003! Die Messberichte vom 08.12.2003 für die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ dienen zum damaligen Zeitpunkt der Ausweisung von gerade einmal zwei Bauplätzen, um hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Seit 2003 hat offensichtlich keine Bebauung dieser Grundstücke stattgefunden. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass ein Gutachten aus dem Jahre 2003, das die schalltechnischen Auswirkungen für eine Wohnbebauung darlegen soll, sicherlich 14 Jahre später bei einer Weiterentwicklung eines Zimmereibetriebes nicht mehr tragend sein kann.	Es wird ein Schallgutachten durchgeführt, welches auch Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan übernommen werden.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Sollte sich der Zimmereibetrieb auf dem Stand des Jahres 2003 befinden, ist davon auszugehen, dass eine Lärmmessung nicht mehr erforderlich ist, da sich das Unternehmen nicht den Gegebenheiten des Jahres 2017 angepasst hat. Des Weiteren befindet sich in den ausgelegten Unterlagen ein schalltechnisches Gutachten zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ vom 20.02.2008 zur Erweiterung des großflächigen Einzelhandels, „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ für die Flurstücke 459/9, 459/10 und 466. Das Gutachten ist demnach gleichermaßen über 9 Jahre alt! Die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels ist längst vollzogen.		
92.		4. Auf der Homepage findet sich der Hinweis, dass die Unterlagen unter anderem den Satzungsbeschluss vom 11.11.2016 umfassen. Dieser Satzungsbeschluss ist nicht vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung kann leider nicht nachvollziehen, worauf sich diese Anregung bezieht. Es wird in jedem Fall darauf geachtet, dass bei der Offenlage alle Angaben auf der Homepage den Unterlagen entsprechen.	Wird zur Kenntnis genommen.
93.		II Materielle Bedenken 1. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist offensichtlich unzulässig. An der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestehen erhebliche Zweifel. Nach der Übersendung der vollständigen Unterlagen drängt sich hier der Verdacht auf, dass es im maßgeblichen Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht darum geht, das Mischgebiet zu erweitern oder das Sondergebiet zu planen, sondern ausschließlich darum, die Vergnügungsstätte zu verhindern. Dies zeigt sich daran, dass gerade einmal zwei Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, die unschwer über § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch hätten bebaut werden können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren sowohl die Ausweisung einer Fläche für eine notwendige Asylunterkunft, die Regulierung der Vergnügungsstätten als auch die Zusammenführung und Vereinheitlichung der Einzeländerungen. Weiterhin werden sämtliche Festsetzungen überarbeitet und auf den aktuellen Rechtsstand sowie den Bestand hin überprüft.	Der Anregung wird nicht gefolgt
94.		Grundlage für die Ausweisung soll ein Messbericht vom 08.12.2003 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz sein. Es ist davon auszugehen, dass gerade diese Messungen im Jahre 2017, sprich 14 Jahre nach der Messung, sicherlich keinen Bestand mehr haben	Es wird ein Schallgutachten durchgeführt, welches auch Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan übernommen werden.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>

Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		können.		
95.		Darüber hinaus wird das Sondergebiet des Einzelhandels als Grund für die Änderung des Bebauungsplanes herangezogen. Der Einzelhandel ist bereits erweitert. Die Vorlagen, die sich in den Auslegungsunterlagen finden, sind bereits seit Jahren umgesetzt. Das schalltechnische Gutachten stammt vom 20.02.2008. Es drängt sich hier, gelinde gesagt, der Verdacht auf, einen sogenannten und seitens der Rechtsprechung klar bezeichneten „Etikettenschwindel“ öffentlich auszuliegen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Sondergebiet Einzelhandel wurde weder in den ausgelegten Unterlagen, noch in der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.07.2017 als Grund für die Änderung des Bebauungsplanes herangezogen.	Der Anregung wird nicht gefolgt
96.		Es fehlen eindeutig die städtebaulichen Erwägungen, die die Planerfordernisse darlegen. Abgeglichen mit der Bekanntmachung vom 14.07.2017 wird dies nochmals deutlicher. Hier heißt es: (...) Die Gemeinde Schutterwald plant gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch die Erweiterung einer Mischgebietsfläche auf Bereiche, die derzeit als Gewerbegebiet sowie als Grünfläche festgesetzt sind; hier soll unter anderem die Errichtung einer notwendigen Asylunterkunft ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Festsetzungen zu Vergnügungsstätten dahingehend geändert werden, dass Spielhallen in einem begrenzten Bereich zulässig sind, im restlichen Geltungsbereich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (...) Hier findet sich keine Widerspiegelung in den ausgelegten Unterlagen. Die ausgelegten Unterlagen weisen z.B. nirgendwo eine Asylunterkunft aus! Insbesondere ist für die Errichtung oder die Nutzung von Gebäuden für Asylunterkünfte § 246 BauGB am 20.11.2014 geändert worden!	Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie der Verfasser der Stellungnahme selbst zitiert enthält die Bekanntmachung den Passus: <i>Die Gemeinde Schutterwald plant gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch die Erweiterung einer Mischgebietsfläche auf Bereiche, die derzeit als Gewerbegebiet sowie als Grünfläche festgesetzt sind; hier soll unter anderem die Errichtung einer notwendigen Asylunterkunft ermöglicht werden.</i> Daraus geht deutlich hervor, dass die Asylunterkunft im Bereich der erweiterten Mischgebietsfläche errichtet werden soll. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung will die Gemeinde Schutterwald die Errichtung der Asylunterkunft über den vorliegenden Bebauungsplan regeln. Eine ausnahmsweise Genehmigung über § 246 BauGB ist nicht im Interesse der Gemeinde. Es soll über den Bebauungsplan eine dauerhafte Planungsperspektive gesichert werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt
97.		2. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind solche Bebauungspläne nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der	Der Anregung wird nicht gefolgt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren sowohl die Ausweisung einer Fläche für eine notwendige Asylun-	Der Anregung wird nicht gefolgt

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind; davon ist u. a. auszugehen, wenn eine positive Zielsetzung nur vorgeschoben wird, um eine in Wahrheit auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken, vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012, 4 BN 9/12.</p> <p>Zwar steht es einer Gemeinde grundsätzlich frei, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihrer städtebaulichen Ordnungsvorstellung entspricht. Dieser Spielraum umfasst auch die Befugnis zu einer Planung für einen künftigen Bedarf.</p> <p>Die Gemeinde darf im Vorgriff auf künftige Entwicklungen auch einer Bedarfslage gerecht werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann, vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17. Mai 2013 – 8 S 313/11 –. Im Vorliegenden zeigt sich dies jedoch gerade diametral!</p>	<p>terkunft, die Regulierung der Vergnügungsstätten als auch die Zusammenführung und Vereinheitlichung der Einzeländerungen.</p> <p>Somit beinhaltet der Bebauungsplan eine positive Planungskonzeption.</p> <p>Weiterhin ist eine systematische Steuerung von Vergnügungsstätten, d.h. deren Lenkung in geeignete räumliche Bereiche und die Freihaltung der übrigen Gebietsteile ein Ziel, für dessen Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs bestimmt sind.</p>	
98.		Das Vorhaben, Sondergebiet, das vorgeschoben ist, wurde bereits umgesetzt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Sondergebiet Einzelhandel wurde weder in den ausgelegten Unterlagen, noch in der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.07.2017 als Grund für die Änderung des Bebauungsplanes herangezogen.	Der Anregung wird nicht gefolgt
99.		Die Notwendigkeit, das Gewerbegebiet dann in ein Mischgebiet umzuwandeln, erschließt sich unter keinen denkbaren rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung will die Gemeinde Schutterwald die Errichtung der Asylunterkunft über den vorliegenden Bebauungsplan regeln. Eine ausnahmsweise Genehmigung über § 246 BauGB ist nicht im Interesse der Gemeinde. Daher wird im Bebauungsplan die Fläche, auf der die Errichtung der Asylunterkunft geplant ist, als Mischgebiet ausgewiesen.	Der Anregung wird nicht gefolgt
100.		3. Seitens der Rechtsprechung wird die Grenze durch das Verbot des „Etikettenschwindels“ gezogen: Veränderungen der baulichen Struktur, die nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben sind, dürfen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nicht als entgegenstehende Belange dafür herhalten, die Abwägungsmaßstäbe zu verschieben, vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Februar 2002 – 4 CN 5/01 –, UPR 2002, 313.</p>		
101.		<p>Bei der Ausweisung eines Mischgebiets handelt es sich um einen derartigen Etikettenschwindel, wenn diese Gebietsfestsetzung offensichtlich nicht ernsthaft gewollt, sondern nur vorgeschoben ist, um die Vergnügungsstätte, die beantragt worden war, zu verhindern Der wahre Wille der Gemeinde, so wie er aus dem Planungsvorgang und dem Planungsergebnis zu Tage tritt, ist ausschlaggebend.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung will die Gemeinde Schutterwald die Errichtung der Asylunterkunft über den vorliegenden Bebauungsplan regeln. Eine ausnahmsweise Genehmigung über § 246 BauGB ist nicht im Interesse der Gemeinde. Daher wird im Bebauungsplan die Fläche, auf der die Errichtung der Asylunterkunft geplant ist, als Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>Durch den Antrag zur Errichtung einer Vergnügungsstätte wurde die Gemeinde auf das Fehlen eines Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufmerksam. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan neben den sonstigen Änderungen auch eine systematische Steuerung von Vergnügungsstätten, d.h. deren Lenkung in geeignete räumliche Bereiche und die Freihaltung der übrigen Gebietsteile, integriert.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt
102.		<p>Dies zeigt sich auch in der Ausweisung des GE 4 Gebietes, auf dem unter keinem denkbaren Gesichtspunkt eine Vergnügungsstätte gebaut werden kann. Insbesondere fragt sich, warum das GE 4 Gebiet, bestehend aus einem sogenannten „Handtuchgrundstück“, das ganz offensichtlich im Eigentum der Gemeinde steht, mit der Zulassung der Vergnügungsstätte ausgestattet ist und nicht das Gewerbegrundstück, auf dem der Bauantrag gestellt worden ist. Auch dieses Flurstück ist eigenständig bezeichnet mit GE 2. Eine Abwägung hat nicht stattgefunden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde wünscht eine systematische Steuerung von Vergnügungsstätten, d.h. deren Lenkung in geeignete räumliche Bereiche und die Freihaltung der übrigen Gebietsteile. Es ist im Interesse der Gemeinde, solche Gewerbegrundstücke, welche gut für Gewerbebetriebe geeignet sind, auch für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Das angesprochene „Handtuchgrundstück“ ist hingegen durch seinen Zuschnitt weniger gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Eine Nutzung als Standort für eine Vergnügungsstätte hingegen ist auch</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt

**Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 2017“ in Schutterwald
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und TÖBs gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**

Pos.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			mit dem bestehenden Zuschnitt sehr gut umsetzbar.	
103.		Aufgrund der fehlenden Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen, gilt diese Einlassung als Ergänzung unserer bereits vorgelegten Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass die Unterlagen innerhalb der Beteiligungsfrist der frühzeitigen Beteiligung sowohl öffentlich ausgelegt haben als auch, obwohl im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nicht notwendig, online auf der Homepage der Gemeinde Schutterwald abrufbar waren.	Wird zur Kenntnis genommen.
104.		Wir regen an, ein gemeinsames Gespräch stattfinden zu lassen, um gegebenenfalls eine Lösung in der Angelegenheit herbeizuführen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.