



GEMEINDE SCHUTTERWALD

04

Begründung Teil 1

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Am Ziegelplatz 2020“

Fassung für die Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Ziegelplatz 20“

Projekt-Nr.

1712

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

M. Sc. T. Kaupert

B. Sc. K. Plücker

Datum

07.04.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	1
3. Übergeordnete Vorgaben	3
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Verfahren	6
5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3 Bauweise	8
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5 Stellplätze, Garagen, Carports	8
5.6 Verkehrsflächen.....	9
5.7 Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses	9
5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	9
5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	10
6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	10
6.1.1 Dachgestaltung.....	10
6.2 Werbeanlagen	10
6.3 Grundstücksgestaltung	10
6.3.1 Umgang mit Niederschlagswasser	10

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	3
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	4
Abb. 5: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete	5
Abb. 6: Kartenübersicht Wasserschutzgebiete	6

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schutterwald mit rund 7.206 Einwohnern (Stand 2020) befindet sich im Süd-Westen Baden-Württembergs, westlich von Offenburg und in unmittelbarer Nähe zur französischen Grenze. Zur Gemeinde Schutterwald gehören die Ortsteile Schutterwald, Höfen und Langhurst.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2020“ umfasst einen größeren Bereich östlich des Ortszentrums von Schutterwald, welcher überwiegend gewerblich genutzt wird und zum Großteil bereits bebaut ist. Der für den Bereich rechtskräftige Bebauungsplan „Am Ziegelplatz“ aus dem Jahr 1994 umfasst bereits mehrere Änderungen, die zum Teil nicht mehr zeitgemäß sind sowie den aktuellen Bedürfnissen und Planungen entgegenstehen.

Mit der Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz 2020“ sollen die Rahmenbedingungen für die Unterbringung einer Asylunterkunft sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gesteuert werden. Daneben sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung hin überprüft und an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst werden.

Ziel der Planung ist daher eine Angleichung der Festsetzungen im Sinne einer Harmonisierung aller Betriebe und vorhandenen Nutzungen, um die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen zu verbessern.

Bei Aufstellungsbeschluss und frühzeitiger Beteiligung hieß der Bebauungsplan noch „Am Ziegelplatz 2017“. Der Name wurde mit Beschluss vom 29.07.2020 in „Am Ziegelplatz 2020“ geändert.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtteils Schutterwald. Es wird begrenzt durch die A 5 im Osten, die Hauptstraße im Süden, Wohnbebauung im Westen und landwirtschaftliche Nutzung im Norden.

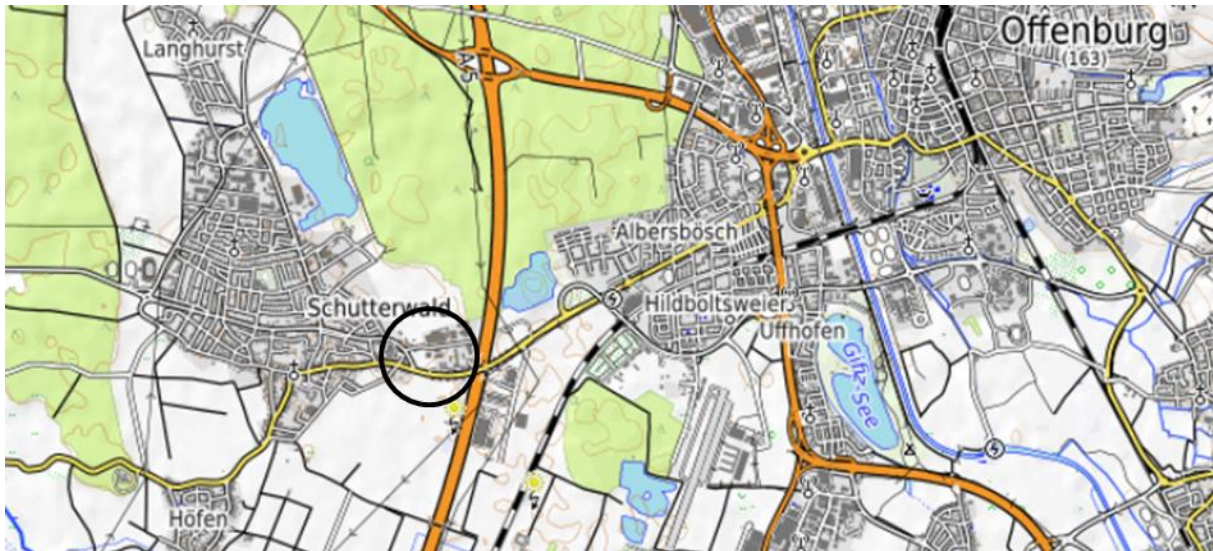


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, bhm, 2020)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von etwa 15,5 ha auf und wird begrenzt durch:

- Im Norden die südlichen Grenzen der Flurstücke 8024 – 8027/1, 8000, 8036, 6373 – 6375, 6378, 6379, 6381 – 6383 und 5201
- Im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 6361, 6359/1, 6360/2
- Im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 6355 sowie der Straße mit der Flurstücknummer 6351
- Im Westen durch die Straßen mit den Flurstücknummern 448 und 5204.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Schutterwald, bhm, 2020)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein liegt der Geltungsbereich in Gebieten, zum Teil als Siedlungsfläche Bestand für Wohn- und Mischgebiet sowie Industrie und Gewerbe. Ein südlicher Teilbereich ist im Regionalplan als „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ ausgewiesen. Die Ausweisungen stimmen an einigen Stellen nicht mit den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes oder dem rechtskräftigen Bebauungsplan überein.

Die fehlerhaften Darstellungen sind im Zuge der nächsten Änderung des Regionalplanes zu berichtigen.

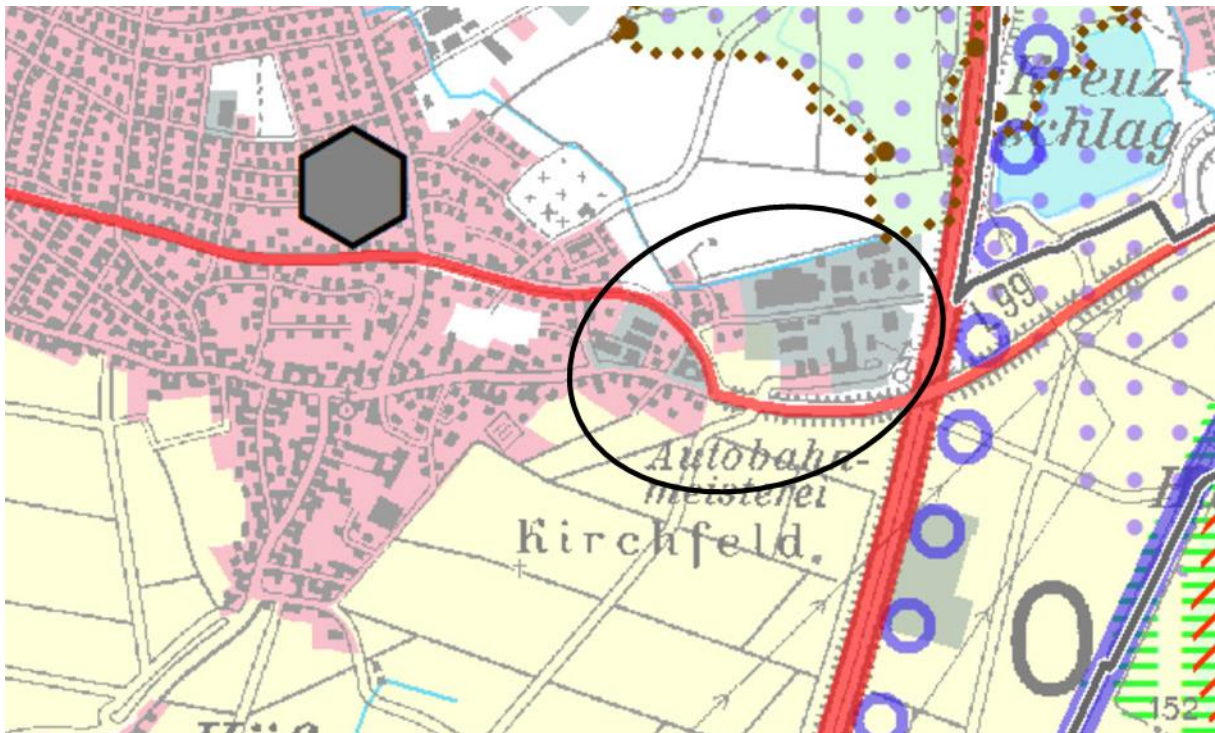


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband südlicher Oberrhein, 2017)

3.2 Flächennutzungsplan

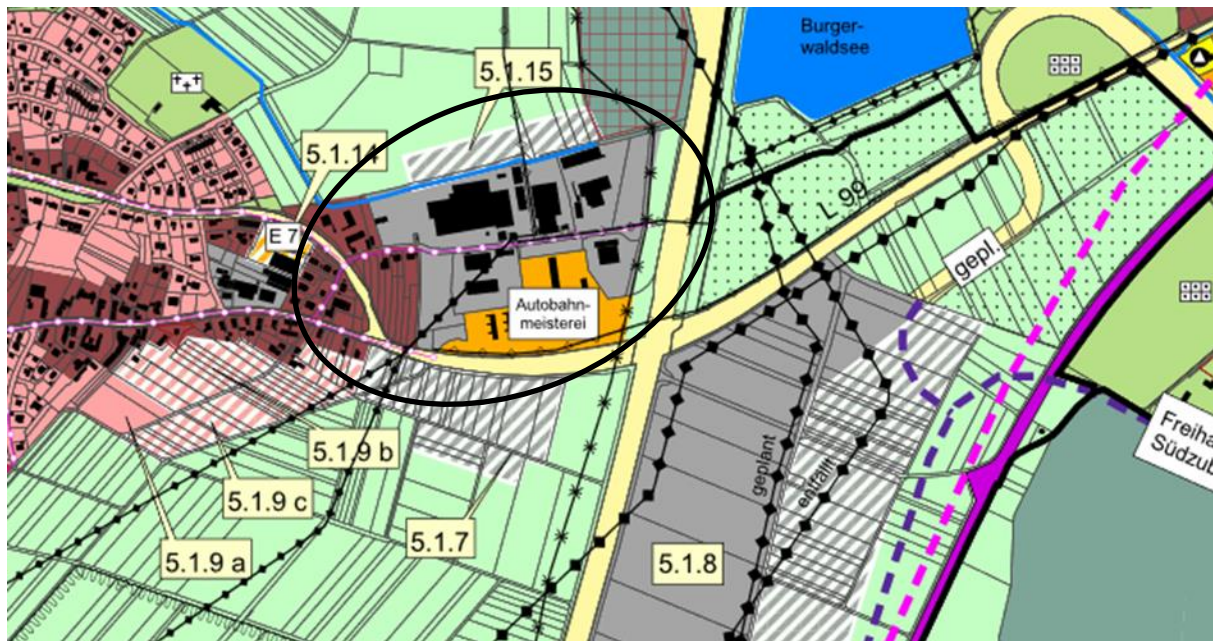


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Gemeinde Schutterwald, 2009)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Mischbaufläche und Gewerbefläche sowie Sonderbaufläche dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechen dabei überwiegend den bestehenden und vorgesehenen Nutzungsarten des Bebauungsplanes. Ausnahme bildet hierbei eine kleinere Mischgebietsfläche im Westen des B-Plans (MI 1), welche im FNP noch als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Da die Ausweisung dieser Fläche als Mischgebiet jedoch bereits in einer bereits rechtskräftigen vorherigen Änderung des Bebauungsplanes „Am Ziegelplatz“ erfolgte, ist hier lediglich noch die Übernahme in den FNP nachzuführen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Dem Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Am Ziegelplatz“ aus dem Jahr 1994 zugrunde, welcher inzwischen sechs Änderungen aufweist. Der Ursprungsplan setzt im östlichen Bereich sowie im westlichen Bereich Gewerbegebiete fest. Dazwischen befinden sich vereinzelt Mischgebiete. Im Süden ist zudem eine Grünfläche festgelegt. Die erste Änderung betreffen unter anderem die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung oder Baugrenzen. Die zweite Änderung bezieht sich auf die Art der Nutzung im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. Das Gebiet was bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen war wurde im Rahmen der 2. Änderung in ein Mischgebiet umgewandelt. Die 3. Änderung bezog sich lediglich auf den zeichnerischen Teil. Dabei wurden die Baufenster neu angeordnet. Im Rahmen der 4. Änderung wurde für den bereits bestehenden Lebensmittelmarkt in einem Mischgebiet aufgrund einer geplanten Erweiterung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die 5. Änderung bezieht sich auf einen kleinen Teilbereich des Mischgebietes südlich der Straße „Am Ziegelplatz“, bei welcher die Festsetzungen (z.B. Dachform) geändert wurden. Die letzte Änderung (6.) aus dem Jahr 2019 erweitert das bestehende Gewerbe-

biet südlich der Straße „Am Ziegelplatz“ nach Süden in einen Bereich, welcher bisher als Grünfläche ausgewiesen war.

Die zahlreichen Änderungen der letzten Jahre sollen im Bebauungsplan „Am Ziegelplatz 2020“ berücksichtigt und vereinheitlicht werden sowie den aktuellen Bedürfnissen der Nutzer angepasst werden

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sodass sich hierdurch keine Einschränkungen ergeben. Weiterhin sind keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung vorhanden und somit von der Planung betroffen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt das Vogelschutzgebiet „Gottswald“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ an. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung des Plangebietes sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

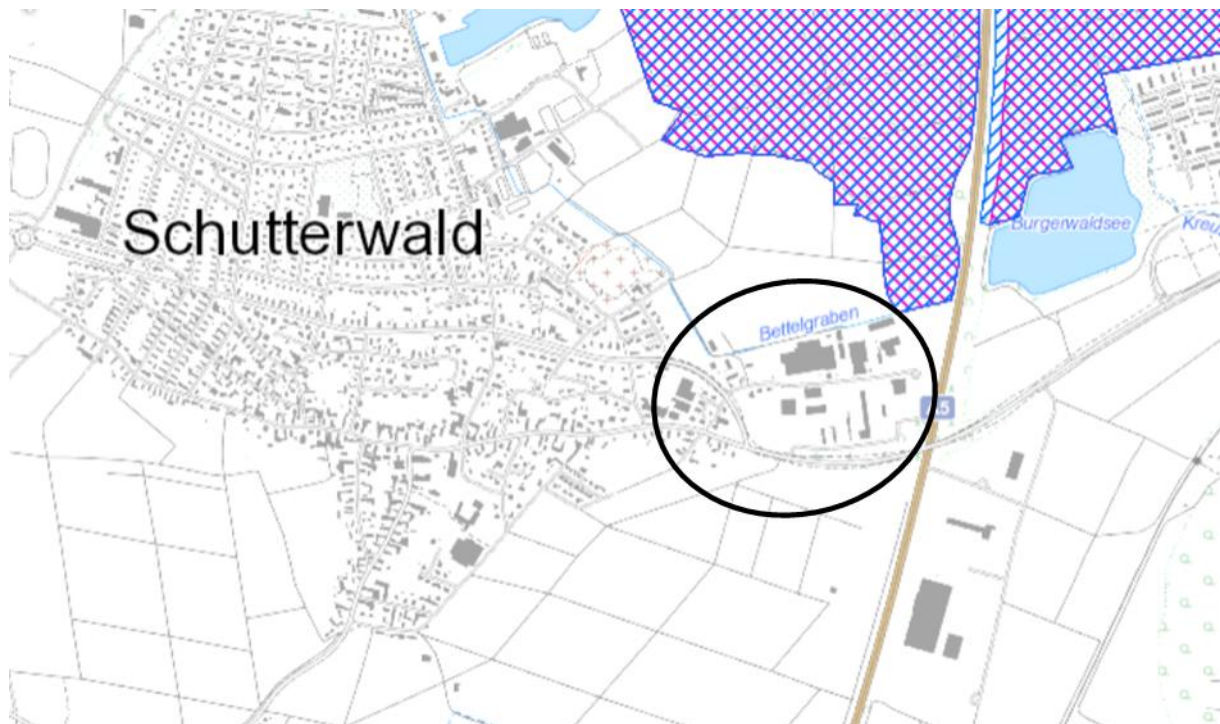


Abb. 5: Kartenübersicht der Natur- und Landschaftsschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Stand: 11.03.2020)

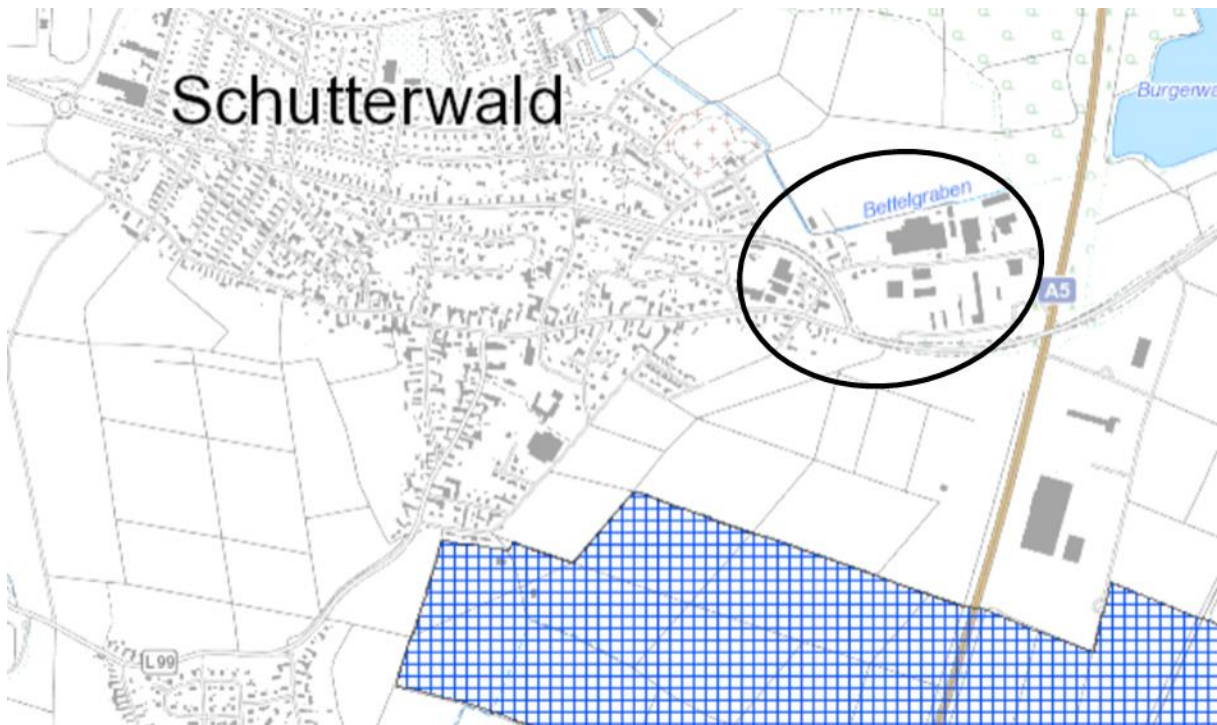


Abb. 6: Kartenübersicht Wasserschutzgebiete
(Quelle: LUBW, Stand 11.03.2020)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens „Am Ziegelplatz 2020“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbeitrag beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbeitrag hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbeitrag beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Wird daraufhin eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt? Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen gesichert.

Im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes erfolgten in einem Teilbereich an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung im

März 2017 faunistische Untersuchungen zu Vögeln und Eidechsen. Für Arten, die nach § 44 BNatSchG dem besonderen Artenschutz unterliegen, wurde ein Ergebnisbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Im Ergebnis wurden im damaligen Untersuchungsgebiet brütende störungstolerante Vogelarten sowie angrenzend daran Arten der Vorwarnliste (Feld- und Haussperling, Goldammer) nachgewiesen. Des Weiteren wurden im Rahmen der saP Mauereidechsen im südwestlichen Gewerbegebiet nachgewiesen und im Anschluss eine Ausgleichsfläche geschaffen (bhm, 2019a). Somit ist auch im restlichen Geltungsbereich ein Vorkommen von Mauereidechsen anzunehmen. Wochenstuben und Winterquartiere (mit Ausnahme in bestehender Bebauung) von Fledermäusen sind aufgrund fehlender geeigneter Höhlenbäume nicht anzunehmen. Da sich die vorhandenen Bäume als Tagesquartier eignen, ist eine Nutzung als solches nicht auszuschließen. Auf Grundlage der erfolgten Kartierungen kann eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Wie schon im bestehenden Bebauungsplan ist der Artenschutz bei Abriss- oder Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung entsprechen dem Bestand.

Vergnügungsstätten werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind das Gewerbegebiet GE 4 (Spielhallen allgemein zulässig) und das eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 (Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig). Auf diese Weise können die sonstigen Gewerbeflächen explizit von Vergnügungsstätten freigehalten werden, um die für das Gewerbe benötigten Flächen nicht mit einer konkurrierenden Nutzung zu blockieren.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme untergeordneter zum Betrieb zugehöriger Einzelhandelsnutzungen, werden in allen Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten ausgeschlossen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Ortskerns sowie der zentralen Versorgungsbereiche umliegender Gemeinden. Weiterhin werden so für das Gewerbe benötigte Flächen nicht mit einer anderen Nutzung blockiert. Um die bereits vorhandene genehmigte Einzelhandelsnutzung des Betriebes „Sports Warenhaus GmbH“ in der Straße „Am Ziegelplatz 13“ zu sichern, wird eine entsprechende Fremdkörperfestsetzung ergänzt.

Tankstellen werden im Dorf- und Mischgebiet ausgeschlossen da sie in der vorliegenden Gemengelage städtebaulich und auch hinsichtlich der Emissionen nicht gewünscht sind.

Ausnahmsweise dürfen im Dorfgebiet sowie im Mischgebiet MI 5 betriebseigene Tankstellen errichtet werden, welche den hier bestehenden Betrieben nutzen.

Im Dorfgebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da entsprechende Möglichkeiten bereits im Umfeld vorhanden sind.

Die Ausnahme der Zulässigkeit kleiner Karosseriebetriebe in MI 5 dient der Sicherung des dort bestehenden Betriebes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, der maximalen Gebäudehöhe (Hmax), der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich sowohl am baulichen Bestand als auch am bisher rechtlich zulässigen Bestand.

5.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- bzw. Straßenbild.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude.

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit einer erhöhten maximalen Begrenzung der Gebäudelänge auf 140,0 m, was der längsten bestehenden Gebäudelänge im Gewerbegebiet entspricht.

Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung werden übernommen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Ausweisungen orientieren sich sowohl am baulichen Bestand als auch am bisher rechtlich zulässigen Bestand.

Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. Grundstückszuschnitte flexibler angepasst werden.

5.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind generell auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, was die bauliche Ausnutzung der Grundstücke optimiert.

An der Einfahrtsseite von Garagen, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen einen senkrecht gemessener Mindestabstand von 0,50 m, die mit ihrer Torseite an die Straßenbegrenzungslinie einen senkrecht gemessenen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies verhindert, dass Garagentore in den Straßenraum hinein öffnen bzw. vor den Garagen geparkte Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Beim Einparken bzw. Öffnen der Garage kann der Fahrer sein Pkw auf dieser Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren.

5.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

5.7 Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses

Die Festsetzung sichert den bestehenden Entwässerungsgraben.

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

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 6. Änderung des Bebauungsplans einschließlich örtlicher Bauvorschriften „Am Ziegelplatz“ verwiesen.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Die Festsetzungen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung (IB Fichtner, 25.01.2022) und sind hier begründet.

5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sichern die bisher im Geltungsbereich geltenden Pflanzgebote.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

6.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude orientieren sich am vorhandenen Bestand.

Die festgesetzte einheitliche Dachneigung bei Doppelhäusern soll dazu dienen, dass diese ein harmonisches Ganzes bilden und somit als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

6.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Um eine übermäßige Ausbreitung von Werbeanlagen auszuschließen sind im Misch- und Dorfgebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung sowie an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen zulässig.

6.3 Grundstücksgestaltung

6.3.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen hat sich auch in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg etabliert. Niederschlagswasser soll vorrangig versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Um sicher zu stellen, dass durch die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ein nachhaltiger Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer gewährleistet ist, müssen deshalb auch entsprechende Festsetzungen nach Landesbauordnung erfolgen.