



Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans

"Freizeitzentrum 2018"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 14.08.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023

Satzung (Satzung)

1 / 2

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

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

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

hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 27.09.2023 die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum 2018" vom 14.08.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 14.08.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.08.2023
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 14.08.2023, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 14.08.2023
 - b. den textlichen Festsetzungen vom 14.08.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ vom 14.08.2023
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023

Satzung (Satzung)

2 / 2

§ 3 Ordnungswidrigkeit

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

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Mit Inkrafttreten der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans werden alle bisher gültigen
Vorgaben im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

Schutterwald, den 05.10.2023



Der Bürgermeister Martin Holschuh

Vermerk über die Rechtskraft der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften zur 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche
Bekanntmachung am 06.10.2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den 05.10.2023



Der Bürgermeister Martin Holschuh

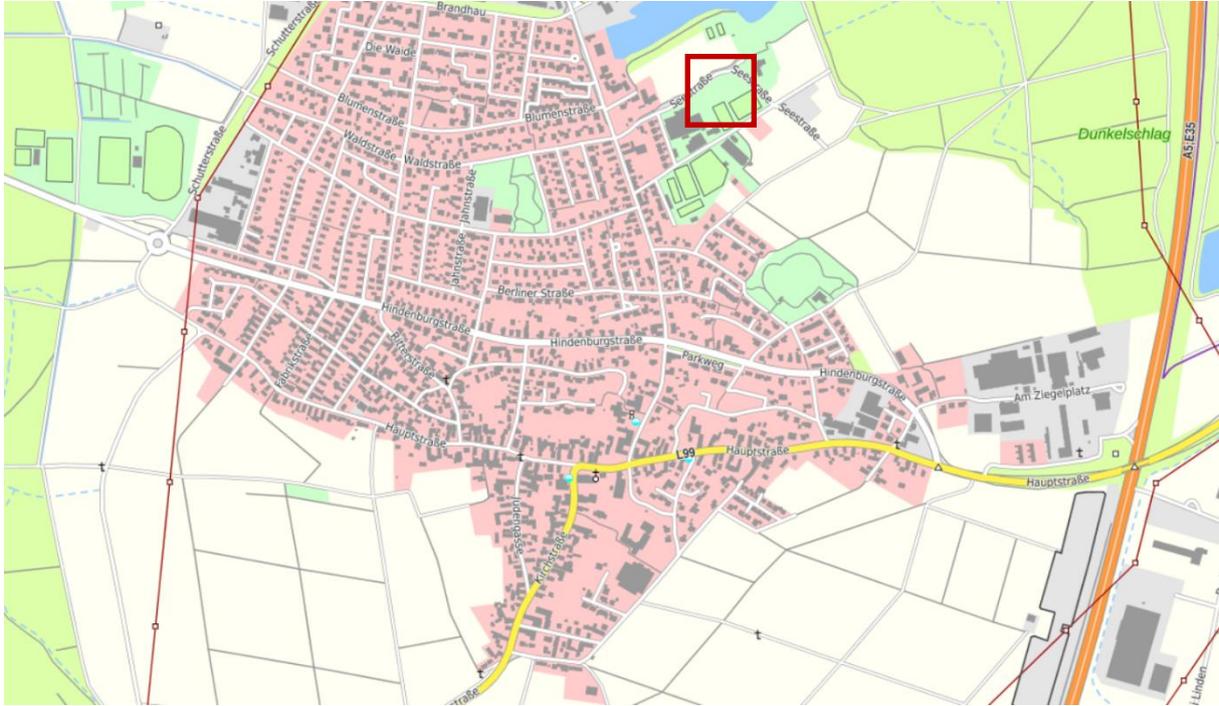
Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Übersichtskarte (Satzung)

Stand: 14.08.2023

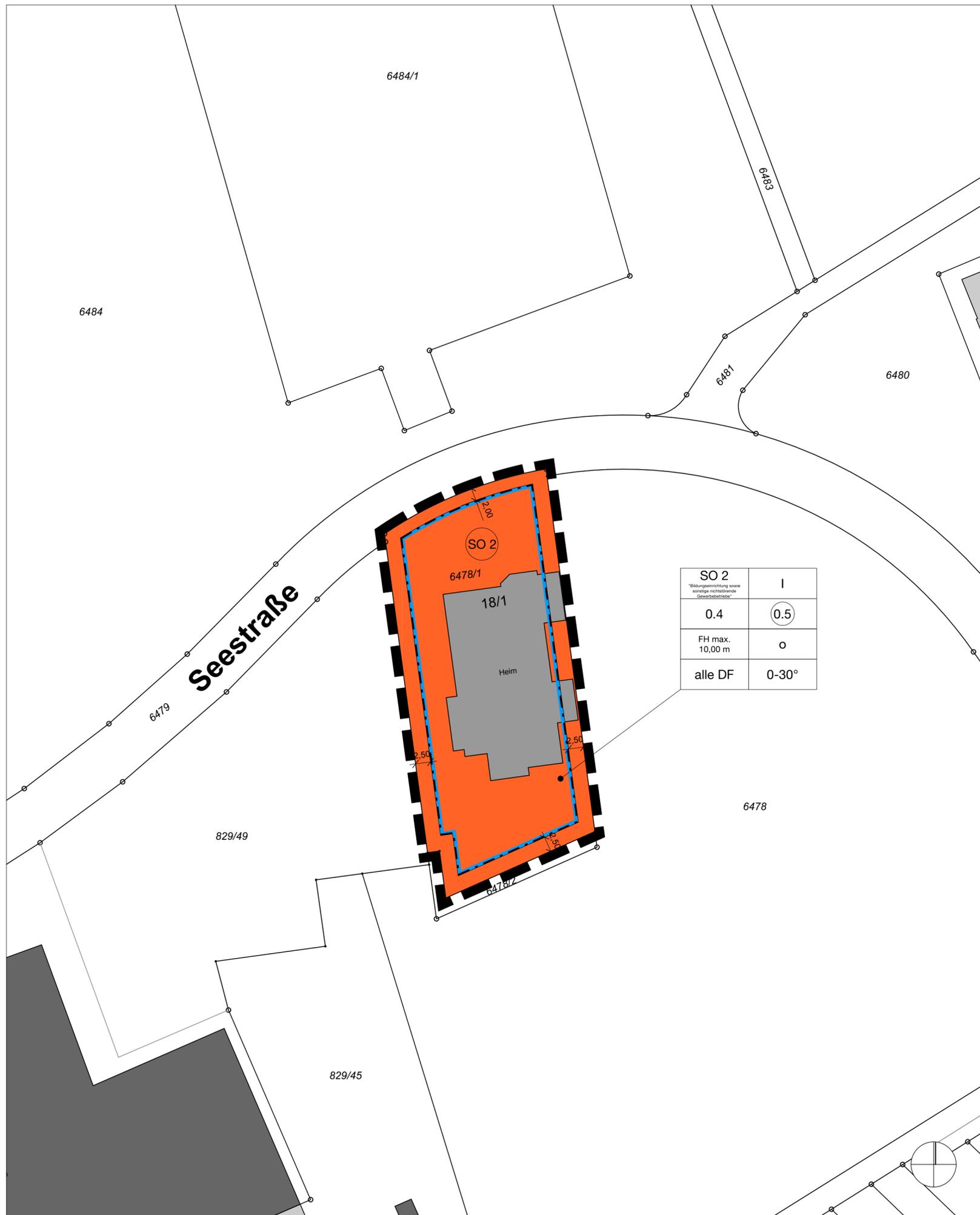
Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sondergebiet 2
"Bildungseinrichtung sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe" § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.5 Geschossflächenzahl GFZ
0.4 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse

FH 10.00 Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Gebäude Bestand

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

alle DF Alle Dachformen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
0-30° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 30.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 18 am 05.05.2023

Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 26.04.2023

Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr.18 am 05.05.2023

Auslegung vom 15.05.2023 bis 16.06.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.04.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 27.09.2023

Ausgefertigt: 

Schutterwald, den 05.10.2023
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 40 am 06.10.2023

In Kraft getreten am 06.10.2023

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



Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum 2018"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	14.08.2023
Erstellt	KH, DB		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01/A geändert		

Planschmiede
Hansert + Partner mbB
Architekten | Stadtplaner
Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137) m. W. v. 15.04.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet 2 „Bildungseinrichtung sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

In den Sondergebieten sind alle Gebäude und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen, zulässig.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist je nach Erfordernis durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Die zulässigen Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

- o offene Bauweise

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

Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung muss zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen. Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen.

Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.

Schutterwald, den *05.10.2023*



Martin Holschuh, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und die zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

1.2 Dachbegrünung

Garagen und Nebenanlagen mit flachen und flach geneigten Dächern (DN 0-10°) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

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

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

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

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

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

Einfriedungen

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



Schutterwald, den 05.10.2023
Martin Holschuh, Bürgermeister

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Hinweise

1.0 **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 **Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub**

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

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

3.0 **Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. 4.0 Erneuerbare Energien Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

4.0 **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5.0 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Eine Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem ist nur in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Notentlastung in das öffentliche Entwässerungssystem für die befestigten Flächen die gemäß Abwassersatzung festgelegten Regenwassergebühren fällig werden.

Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlage sind v. a. das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen gewachsene Mutterbodenschicht oder über ein von seiner Reinigungswirkung gleichwertiges Substrat erfolgen.

Bis auf 2,00 m bis 2,5 m Tiefe sind die Bodenschichten zum Teil nur sehr gering wasserdurchlässig. Für die Versickerung von Niederschlagswasser muss daher das über eine belebte Bodenschicht vorgereinigte Wasser in die Schichten des tieferen Untergrundes geleitet werden. Im Zweifelsfall muss ein vor Ort durchgeführter Versickerungsversuch durchgeführt werden. Grundwasserstände sind bei der Auslegung der Versickerungsanlage zu beachten.

Vorzugsweise sind Versickerungsanlagen vorzusehen, die mit einem speziellen Substrat gefüllt sind (z. B. Eco Bodenfilter, Fa. Müller oder Terra-Regenspeicher, Fa. Mall). Das Regenwasser wird zunächst über den Erdfilter gefiltert, der aus diesem von Seiten der Genehmigungsbehörden statt des Mutterbodens zulässigen Substrat besteht. Das Substrat ermöglicht eine robuste Bepflanzung und ist unempfindlich gegen Verstopfen. Das bereits gefilterte Wasser wird i. d. R. über ein Drainagevlies über einen die schlecht durchlässigen Schichten überbrückenden Sickerraum (Durchleitungszone) aus Kies-Sand in den tieferen durchlässigen Untergrund abgeleitet.

Alternativ kann das gefilterte Wasser unter dem Drainagevlies in einem Behälter auch gesammelt und als Nutzwasser verwendet werden. Falls der Speicher voll ist, fließt das Wasser über Öffnungen am Behälter in den Untergrund. Um eine ausreichende Versickerung zu ermöglichen, ist der Behälter am Behälterrand und am Behälterboden mit ausreichendem Kies-Sand zu verfüllen. Ebenso ist ein hydraulischer Anschluss an den durchlässigen Untergrund herzustellen.

Nach überschlägigen Berechnungen ist bei den o. g. Durchlässigkeitsbeiwerten für eine angeschlossene Fläche von ca. 200 m² (Dach- und Hoffläche) eine Sickerfläche unter dem Bodensubstrat bzw. Behälter von mind. 20 m² bzw. mehr als 10% der angeschlossenen Fläche erforderlich. Hierbei ist eine Einbindung der Durchleitungszone von mindestens 50 cm in den tieferen durchlässigen Untergrund vorzusehen. Um den Regenabfluss gering zu halten ist zu empfehlen die Hof- und Stellplatzflächen, sowie Garagenvorplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Nach derzeitigem Stand der Technik ist die Versickerungsanlage für 5-jährliche Ereignisse auszulegen. Ohne Notüberlauf sind darüber hinaus 20-jährliche Niederschlagsereignisse auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hier ist auch darauf zu achten, dass keine Überflutungsfahr für benachbarte Grundstücke besteht. Der jeweilige Stand der Technik ist einzuhalten.

Genaue Angaben zur geplanten Versickerungsanlage sind in den Entwässerungsgesuchen anzugeben. Der Abwasserzweckverband Neuried-Schutterwald ist frühzeitig in die Planung der Grundstücksentwässerung einzubeziehen. Nach dem Anlegen der Versickerungsanlage hat zwingend eine Abnahme durch den Abwasserzweckverband zu erfolgen.

6.0 Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

Abfallwirtschaftssatzung

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

7.0 Vogelschlag

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

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

8.0 Außenbeleuchtung

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

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

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrah- lende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Begründung

Inhaltsverzeichnis

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

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023
2 / 10

Begründung (Entwurf)

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Im derzeit gültigen Bebauungsplan „Freizeitzentrum 2018“ ist das Flurstück Nr. 6478/1 als Sondergebiet Nr. 2 - zulässig sind ausschließlich nichtstörende Gewerbebetriebe - festgesetzt. Der private Grundstückseigentümer möchte in diesem Bereich eine Ausbildungsstätte betreiben bzw. an eine Ausbildungsstätte (geplant ist laut Antrag auf Nutzungsänderung eine Werkrealschule als Ersatzschule mit Inklusion) vermieten.

Diese Nutzungsart fällt nicht unter die Kategorie nichtstörender Gewerbebetrieb.

Um den Betrieb der Ausbildungsstätte zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert und die Art der Nutzung entsprechend angepasst werden.



Bebauungsplan "Freizeitzentrum 2018" - ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren die Festsetzungen des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ innerhalb des Geltungsbereichs ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.710 m² (Flurstück Nr. 6478/1) und liegt südlich der Seefläche des Baggersees im Kernort Schutterwald.

Er wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 6479 (Straßengrundstück), im Westen, durch das Flurstück Nr. 829/49, im Süden durch das Flurstück Nr. 6478/2 und im Osten durch das Flurstück Nr. 6478.

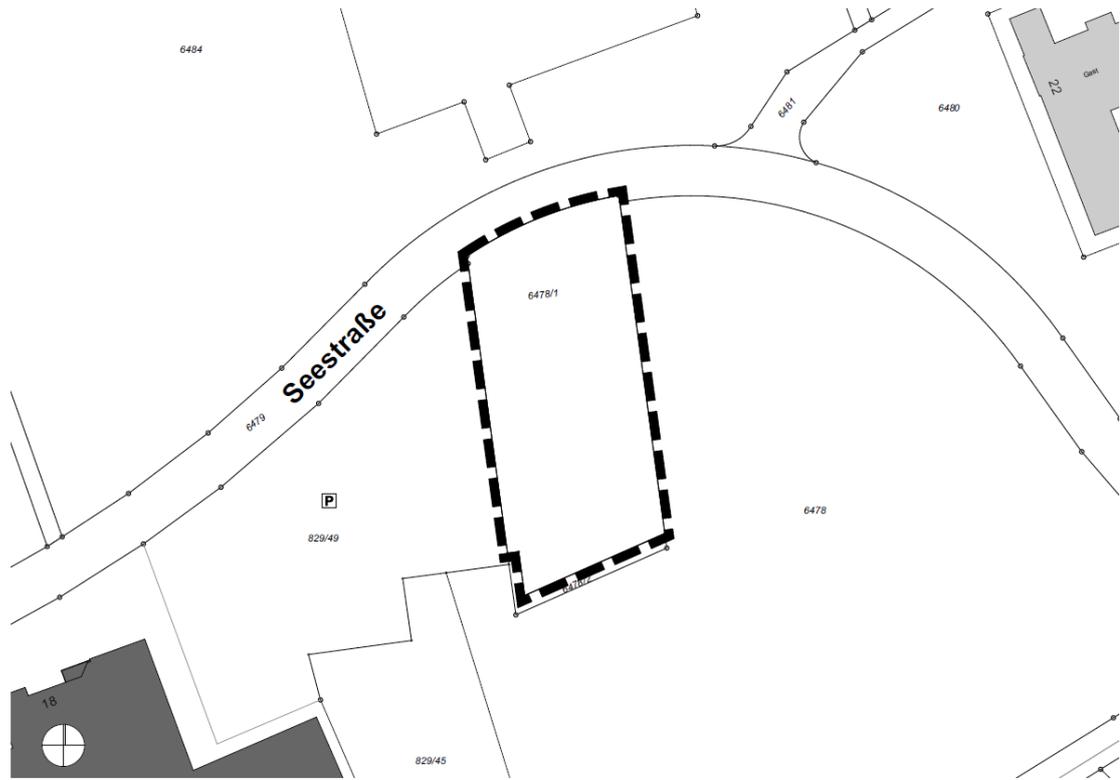
Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023
3 / 10

Begründung (Entwurf)

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



Geltungsbereich 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans "Freizeitzentrum 2018" - ohne Maßstab

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023

Begründung (Entwurf)

4 / 10

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung – andere Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans sichert die adäquate Weiternutzung eines Bestandsgebäudes und erfüllt damit die Ziele der Innenentwicklung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (überbaubarer Bereich ca. 650 m²).

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

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

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

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

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

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

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

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

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

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

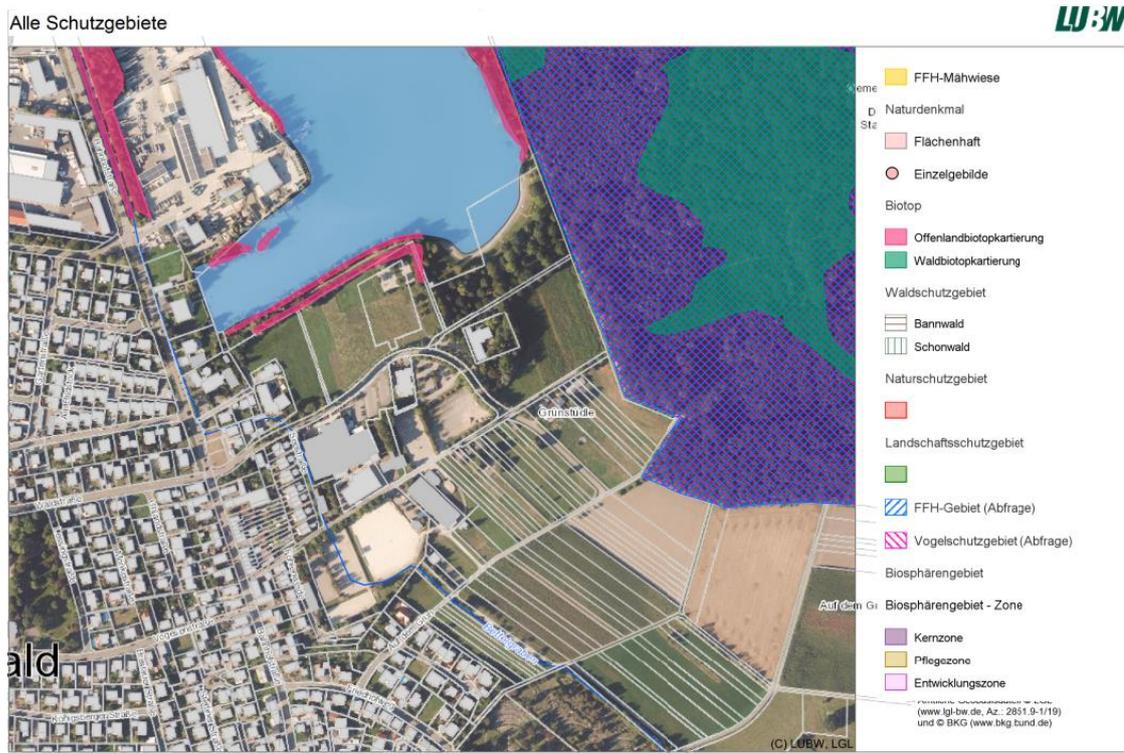
Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023

Begründung (Entwurf)

5 / 10



Auszug aus den Online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), abgerufen am 03.03.2023

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Da die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans lediglich eine neue Nutzungsart ermöglicht und weder eine neue Erschließung noch eine erweiterte bauliche Nutzung im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan (z. B. zusätzliche Baubereiche) ermöglicht, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung mit hinreichender Sicherheit für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023
6 / 10

Begründung (Entwurf)

2.3 Umweltbelange

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

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

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

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplangebiets zu erwarten.

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

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023
7 / 10

Begründung (Entwurf)

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



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

Im Jahr 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg (Stand 1. Änderung von 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) - ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum“ als Sonderbaufläche Bestand dargestellt.

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

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Teil-Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan "Freizeitzentrum 2018" (In Kraft seit dem 05.10.2018).

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan "Freizeitzentrum 2018" (In Kraft seit dem 05.10.2018), der im Teilbereich durch die vorliegende 1. Teil-Änderung überplant wird.

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023
8 / 10

Begründung (Entwurf)

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet bildet den östlichen Abschluss der Bauflächen des Ortsteils Schutterwald zum Wald hin.

Bebauung

Das Planungsgebiet ist mit einem Gebäude – ursprünglich errichtet als Wellnessoase (Sauna, Massage etc.) - sowie Nebenanlagen bebaut.

Erschließung Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.



Luftbild – geoportal bw

4.2 Planungskonzept

Mit der vorliegenden Teil-Bebauungsplanänderung soll auf Flurstück Nr. 6478/1 die Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebiets an die zukünftig gewünschte Nutzung erfolgen. Weitere Änderungen werden durch die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans "Freizeitzentrum 2018" werden (bis auf die Nutzungsart sowie die festgesetzten Baumstandorte) übernommen.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird als „Sondergebiet 2 – Bildungseinrichtung sowie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe“ festgesetzt und damit im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan geändert. Waren bislang nur sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, werden die Bildungseinrichtungen hier ergänzt.

Es sind entsprechend ausschließlich Gebäude, Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die entweder einer Bildungseinrichtung oder einem sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieb dienen.

Dabei ist der Begriff „Bildungseinrichtung“ planungsrechtlich den kulturellen Einrichtungen, hier insbesondere den Einrichtungen von Bildung und Wissenschaft, zuzuordnen.

Im gesamten Planungsgebiet werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind nicht mit der derzeitigen sowie der gewünschten Nutzung im Planungsgebiet vereinbar. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Die Firsthöhe ist definiert als die maximal zulässige Höhe vom Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Die *Bauweise* wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Aufgrund von Veränderungen im Kataster – am südlichen Grundstücksende wurde das Flurstück Nr. 6478/2 herausgetrennt – wird hier die überbaubare Fläche im Abstand von 2,50 m zur neuen Grundstücksgrenze modifiziert.

Die Festsetzungen zu *Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen* werden modifiziert. Zulässig sind die o. g. Bauwerke nur innerhalb der Baubereiche sowie außerhalb der Baubereiche außerhalb von Grünflächen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie werden sämtliche *Flachdächer* verpflichtend als extensiv begrünte Dächer festgesetzt. Dazu werden technische Vorgaben gemacht, um die Funktionalität hinsichtlich der Begrünung als auch hinsichtlich der Retentionswirkung für Niederschlagswasser zu sichern.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

Gemeinde Schutterwald

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Freizeitzentrum 2018“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a Bau GB ohne Umweltbericht

Stand: 14.08.2023

Begründung (Entwurf)

10 / 10

Zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* wird hinsichtlich des Versiegelungsgrades die Vorgabe gemacht, dass alle Flächen, die nicht unmittelbar als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

6.0 Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet ca. 1.710 m²
davon

Sondergebiet „Bildungseinrichtung“ ca. 1.710 m²



Schutterwald, den 05.10.2023
Martin Holschuh, Bürgermeister

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net