

GEMEINDE SCHUTTERWALD

Bebauungsplan

„Gottswaldstraße Süd“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“

Projekt-Nr.

22054

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Interne Prüfung: DWI, 27.11.2025

Datum

27.11.2025



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2021

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Unterrichtung der Öffentlichkeit und Äußerungsmöglichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB	12.05.2025- 23.05.2025
---	---------------------------

Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	02.10.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Von 06.10.2025 bis 07.11.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	Von 06.10.2025 bis 07.11.2025

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	17.12.2025
---	------------

Ausfertigung


Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde, den 29.12.2025



DER BÜRGERMEISTER


Martin Holschuh, Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Schutterwald bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzung
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Hinweisen
 - C Nachrichtlichen Übernahmen
- 04 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

GEMEINDE SCHUTTERWALD

01

Satzung

zum

Bebauungsplan

„Gottswaldstraße Süd“

im Verfahren nach § 13a BauGB

SATZUNG

Gemeinde Schutterwald



Bebauungsplan

„Gottswaldstraße Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald hat am 17.12.2025

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 03.11.2017
- b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24.07.2000

- den Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“ sowie
als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 27.11.2025 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 27.11.2025,
2. dem Textteil (03) mit
 - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1),

- B** Hinweisen (S. 2-3)
C Nachrichtliche Übernahmen (S. 4)
in der Fassung vom 27.11.2025,

Beigefügt sind:

- eine Begründung (04, in der Fassung vom 27.11.2025)

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Schutterwald, den 29.12.2025

DER BÜRGERMEISTER



M. Holschuh

Martin Holschuh, Bürgermeister

GEMEINDE SCHUTTERWALD

02

Zeichnerischer Teil

zum

Bebauungsplan


„Gottswaldstraße Süd“

im Verfahren nach § 13a BauGB



PLANZEICHENLEGENDE

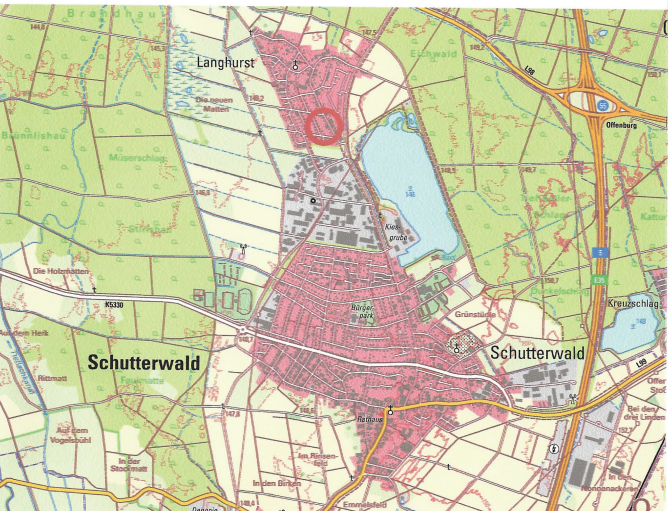
RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
BP "Gottswaldstraße Süd"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

 geschütztes Biotop (Offenlandbiotopkartierung)



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Gemeinde Schutterwald, den 29.12.2025


Martin Holschuh
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gemeinde Schutterwald, den 29.12.2025


Martin Holschuh
Bürgermeister



Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan

Projekt

"Gottswaldstraße Süd"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhalt

02 Zeichnerischer Teil

Projektnummer

24054

Datum

27.11.2025

Maßstab

1:1000

bearbeitet

BKO



BHM Planungsgesellschaft mbH
Bruchsal • Freiburg • Nürtingen

07251-98198-0
07251-98198-29
info@bhmp.de
www.bhmp.de

GEMEINDE SCHUTTERWALD

03

Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan

„Gottswaldstraße Süd“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	1
B HINWEISE	2
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	2
2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	2
3. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung	2
4. Bodenfunde	3
5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	3
6. DIN-Normen und Regelwerke	3
C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	4
1. Gesetzlich geschützte Biotope.....	4

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gottswaldstraße Süd“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Die Hanfbündt“ (in Kraft getreten 15.09.1995) unverändert weiter, sofern sie nicht nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Es sind maximal 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

B HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

3. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

4. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

6. DIN-Normen und Regelwerke

Die in vorliegendem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeindeverwaltung Schutterwald, Kirchstraße 2, 77746 Schutterwald eingesehen werden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gesetzlich geschützte Biotope

Das gesetzlich geschützte Biotop der Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg – Biotopnummer: 175133175178 „Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Langhurst“ – das als Feldhecken und Feldgehölze gem. NatSchG geschützt ist, wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

GEMEINDE SCHUTTERWALD

04

Begründung

zum

Bebauungsplan

„Gottswaldstraße Süd“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“

Projekt-Nr.

24054

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Interne Prüfung: DWI, 27.11.2025

Datum

27.11.2025



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

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
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen.....	3
2.2.2 Erschließung	4
2.2.3 Impressionen Plangebiet.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben	5
3.1. Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Bestehende Bebauungspläne	7
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	9
4. Verfahren	11
5. Artenschutz	12
6. Umweltbeitrag	12
7. Standortwahl / Standortalternativenprüfung.....	14
8. Planungsvarianten	14
9. Planungskonzept.....	15
9.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	15
9.2. Verkehrserschließung	15
9.3. Ver- und Entsorgung	15
9.4. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz.....	15
10. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	1
10.1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	1

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Blick in die Gottswaldstraße	4
Abb. 4: Blick in die Straße „Am Buchenrain“	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 7: Geltungsbereiche BP „Gottswaldstraße Süd“ (schwarz gestrichelt), BP „Die Hanfbündt“ (orange gestrichelt) im Kataster.....	8
Abb. 8: Schutzgebiete.	9
Abb. 9: Überflutungsflächen.	10

Tabellenverzeichnis**Seite**

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes.....	13
--	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schutterwald, die im Ortenaukreis liegt und dem Regierungsbezirk Freiburg angehört, hat eine Einwohnerzahl von 7.386 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Im Süden des Ortsteils Langhurst im Bereich zwischen Erlenweg, Gottswaldstraße, Eichenweg und der Straße „Am Buchenrain“ ist die städtebauliche Gestalt durch Einzelgebäude geprägt, Doppelhäuser sind in einer untergeordneten Anzahl ebenfalls vorhanden. Das Gebiet zeichnet sich darüber hinaus durch Gebäude mit nur jeweils wenigen Wohneinheiten aus. Dieses Maß der Nutzungsintensität zeichnet den Gebietscharakter des Plangebiets und dessen nähere Umgebung aus und soll daher durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bewahrt werden. Jüngste Entwicklungen mit baulicher Verdichtung stehen diesem Ziel entgegen, weshalb zur Wahrung des Gebietscharakters im Plangebiet die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Schutterwald im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Langhurst und im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es wird im Norden vom Erlenweg, im Osten von der Gottswaldstraße, im Süden vom Eichenweg und im Westen von der Straße „Am Buchenrain“ begrenzt.

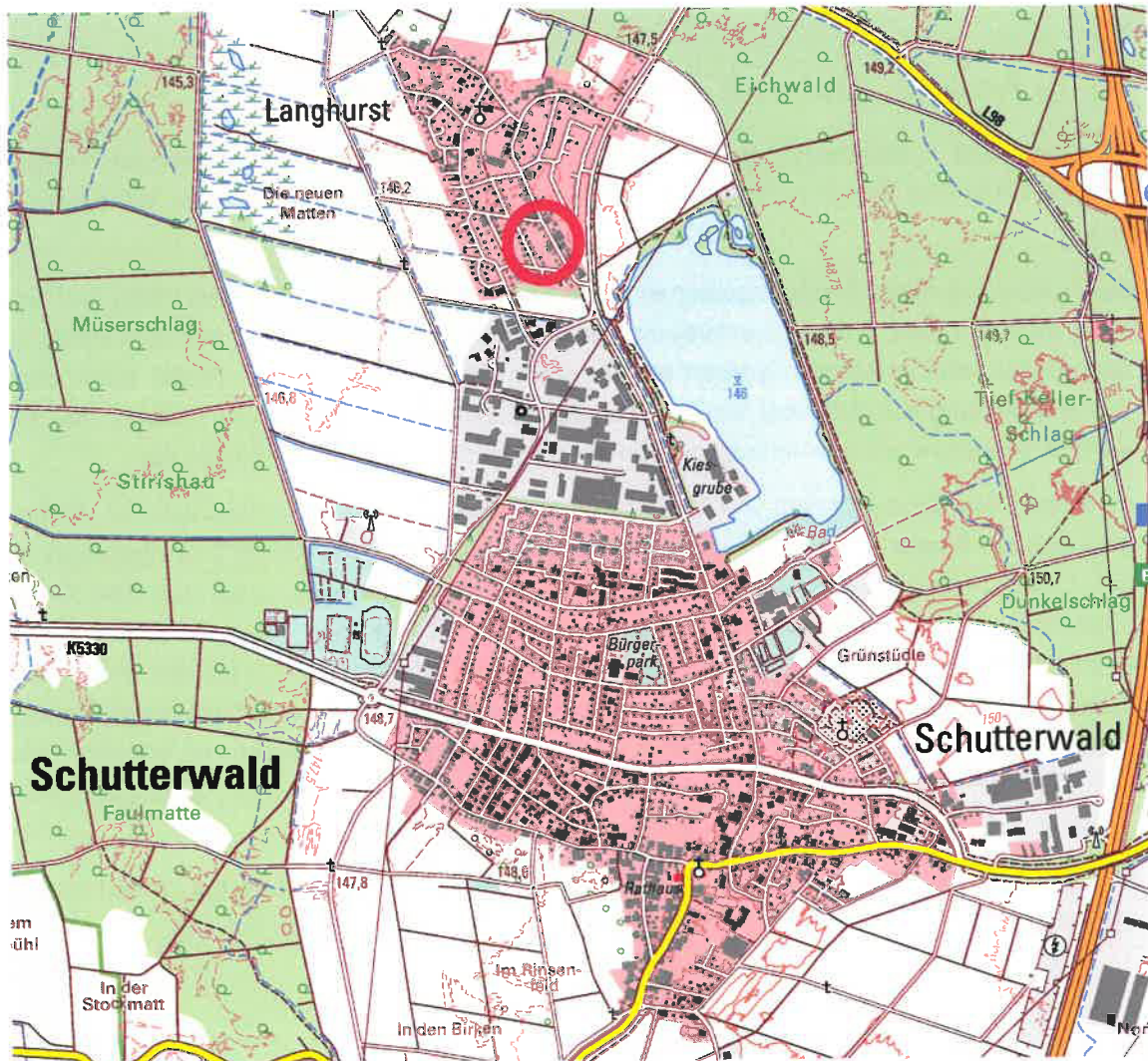


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle TK25: LGL, www.lgl.de)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 1003/4, 1003/5, 1003/6, 1003/7, 1003/8, 1003/9, 1003/10, 1003/11, 1003/12, 1003/13, 1003/14, 1003/15, 1003/16, 1003/17, 1003/18, 1003/19 und 1003/73 in der Gemarkung Schutterwald mit einer Fläche von ca. 1,17 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrausschnitt.
(Quelle Kartengrundlage: LGL, www.lgl.de)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit Wohngebäuden sowie den zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die unmittelbare Umgebung ist ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt. Es handelt sich um eine klassische Struktur aus Einzelhäusern mit Gartenflächen. Darüber hinaus befinden sich südlich ein Gewerbegebiet sowie südöstlich der Baggersee Schutterwald.

Altlasten, Altflächen oder Abtablagerungen sind im Plangebiet keine bekannt.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich keine bekannt, sollten dennoch Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Störfallbetriebe sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine bekannt.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Erlenweg, die Gottswaldstraße, den Eichenweg sowie der Straße „Am Buchenrain“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. In nördlicher Richtung schließt die Gottswaldstraße an die Landesstraße 98 an, die wiederum an die Autobahn A5 anschließt und das Plangebiet damit an das überörtliche Straßennetz anschließt.

Direkt im Osten des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Langhurst (Schutter) Süd“, von der aus die Buslinien R2 (Schulverkehr) und R9 verkehren, die den Bahnhof Offenburg anfährt und damit Anschluss an den schienengebundenen Nah- und Fernverkehr sicherstellt.

Die Führung des Radverkehrs erfolgt im Umfeld des Plangebiets auf der Fahrbahn.

Das Plangebiet ist bereits hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung erschlossen. Veränderungen an den vorhandenen Leitungen und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

2.2.3 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick in die Gottswaldstraße
Foto bhm.



Abb. 4: Blick in die Straße „Am Buchenrain“
Foto bhm.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein festgelegt. Der Landesentwicklungsplan wird aktuell fortgeschrieben.

Der LEP ordnet Schutterwald dem Mittelbereich Offenburg sowie dem Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl zu. Die Verdichtungsräume sind gem. Grundsatz 2.2.2 u.a. als Wohnschwerpunkte zu sichern.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

Im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet festgelegt ist. Schutterwald wird ohne zentralörtliche Einstufung dem Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum Offenburg/Lahr/Kehl zugeordnet. Dieser soll gem. Grundsatz 2.1.3.1 u.a. als Siedlungsschwerpunkt gefestigt und weiterentwickelt werden.

Diese Vorgaben des LEP sowie des Regionalplanes stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

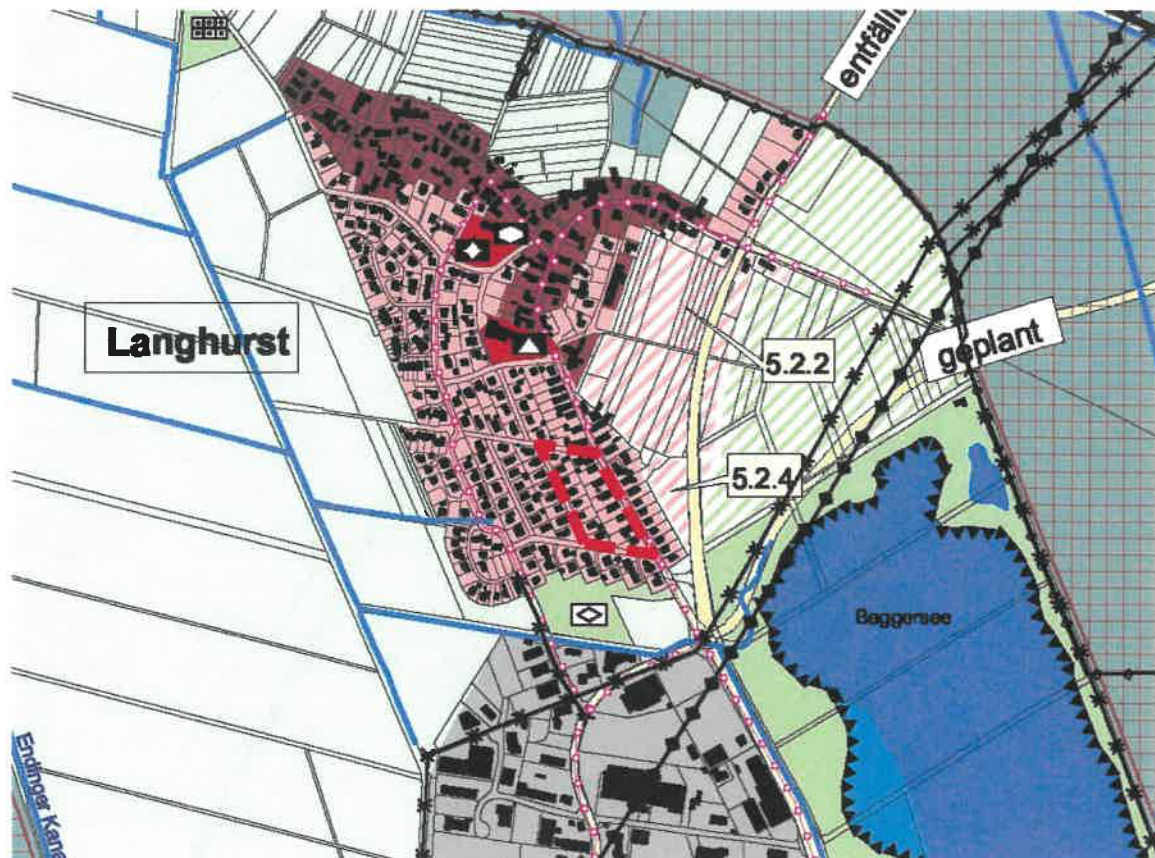


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, 2009)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen im Bestand dar. Im direkten Anschluss an das Plangebiet sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt. Östlich des Plangebiets verläuft in der Gottswaldstraße eine Haupttrinkwasserleitung, die nachrichtlich übernommen ist.

Die vorliegende Planung, die die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, sondern lediglich die Verdichtung im Plangebiet regelt, steht den Darstellungen des FNP nicht entgegen und das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die Hanfbündt“. Für den östlichen Teil des Plangebiets existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans nach § 30 BauGB und im übrigen Bereich nach § 34 BauGB.



Abb. 7: Geltungsbereiche BP „Gottswaldstraße Süd“ (schwarz gestrichelt), BP „Die Hanfbündt“ (orange gestrichelt) im Kataster.
(Quelle: Kartengrundlage: LGL, www.lgl.de)

Der Bebauungsplan „Die Hanfbündt“ wurde am 15.09.1995 rechtskräftig. Für einen Teilbereich des aktuellen Plangebiets setzt dieser ein allgemeines Wohngebiet, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise sowie Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und örtliche Bauvorschriften fest. Im Bereich der Sichtdreiecke ist festgesetzt, dass Bepflanzungen maximal 80 cm über Fahrbahn zulässig sind. Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind nicht enthalten.

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um einen einfachen Bebauungsplan handelt, gelten nach dessen Rechtskraft, die Regelungen des Bebauungsplans „Gottswaldstraße Süd“ und darüber hinaus die des bestehenden Bebauungsplans in dessen Geltungsbereich sowie die Regelungen des § 34 BauGB in den bisher unbeplanten Bereichen weiter.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten von Natur- und Landschaft oder geschützter Biotope. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich keine bekannt.



Abb. 8: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, letzte Abfrage 04.07.2025)

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung keine bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

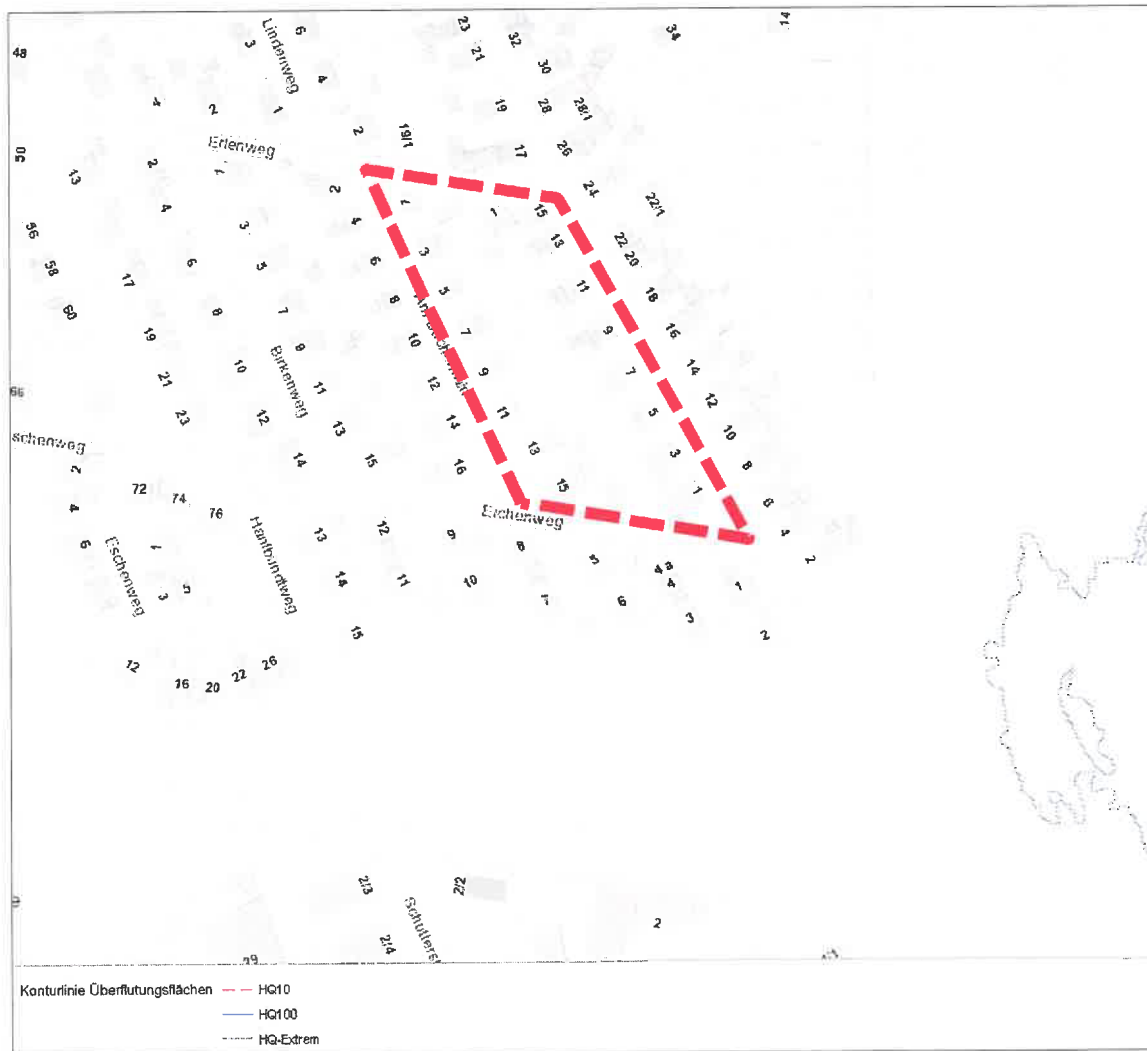


Abb. 9: Überflutungsflächen.
(Quelle: LUBW, letzte Abfrage 04.07.2025)

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird demnach entsprochen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Land- und waldwirtschaftliche Belange sind demnach durch die Planung nicht betroffen.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist ein einfacher Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall soll zur Wahrung des Gebietscharakters die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden, was im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten ist.

Die zweite Anwendungsvoraussetzung (Grundfläche < 20.000 m²) ist allein aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 11.700 m² erfüllt. Darüber hinaus ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 im Bebauungsplan „Die Hanfbündt“ die zulässige Grundfläche auf ca. 2.000 m² begrenzt. Im östlichen Teilbereich variiert die Grundfläche der Gebäude im Plangebiet und der Umgebung zwischen ca. 80 m² und 230 m², was hier als Grundlage für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB anzunehmen wäre. Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem o.g. Schwellenwert und die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

Es ist auch zu beachten, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB und in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Derzeit befinden sich in der Gemeinde Schutterwald noch zwei weitere Bebauungspläne in Aufstellung, womit ein zeitlicher Zusammenhang besteht. Es handelt sich dabei zum einen um den Bebauungsplan „Vorderes Kirchfeld“, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und Wohngebiete festsetzt. Es besteht demnach auch ein sachlicher Zusammenhang. Aufgrund der Distanz zwischen den Geltungsbereichen von ca. 2,0 km ist jedoch nicht von einem räumlichen Zusammenhang auszugehen. Zum anderen handelt es sich dabei um die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Die Waide“, die ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Diese setzt jedoch ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, sodass kein direkter sachlicher Zusammenhang besteht. Aufgrund der Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet ist darüber hinaus nicht von einem räumlichen Zusammenhang auszugehen. Der Bebauungsplan „Naturkindergarten in Schutterwald“, der im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt wurde und eine Grünfläche festsetzt, ist bereits rechtskräftig. Die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB findet daher keine Anwendung.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) ist aufgrund deren Entfernung zum Plangebiet von im Minimum ca. 600 m nicht zu befürchten. Es bestehen bei der Planung keine Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Durch die Planung werden keine Änderungen an der Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorgenommen. Es wird lediglich die Zahl der in einem Wohngebäude zulässigen Wohnungen begrenzt. Daher sind durch die Planung keine Veränderungen im Plangebiet zu erwarten, die Auswirkungen auf vorhandene Habitatpotentiale haben können.

6. Umweltbeitrag

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden)
Mensch und Gesundheit	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verursacht keine Emissionen und hat demnach keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein ggf. dadurch eintretender Lebensraumverlust ist damit nicht verbunden. Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen.
Boden und Fläche	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die zulässige, versiegelbare Fläche bleibt unverändert.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung im Plangebiet bleiben unverändert.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder weitere Versiegelung, die Auswirkungen auf Klima und Luft haben könnten.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen zu erwarten. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung bleibt unverändert.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung erfolgt lediglich die Wahrung des derzeitigen Gebietscharakters.
Natura 2000 Gebiete	Keine Betroffenheit. Es bestehen keine Natura2000-Gebiete in unmittelbarer Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ sowie das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Gottswald“ liegen im Minimum ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.
Emissionen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Planung erfolgt lediglich die Wahrung des derzeitigen Gebietscharakters.
Erneuerbare Energien	Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie über das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) geregelt und damit sichergestellt. In Baden-Württemberg ist beispielsweise die Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen bei Neubauten verpflichtend. Es sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Für die Gemeinde Schutterwald besteht der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 2022. Hinsichtlich der Realnutzung wird das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Außerdem wird der Geltungsbereich als

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung (Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden)
	<p>Wirkungsraum Dorf-Klimatop mit leichter Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind dargestellt. Hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie der Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge wird das Plangebiet im Offenland als sehr gering eingestuft.</p> <p>Im Plangebiet werden keine Nutzungen zugelassen, bei denen regelmäßig gefährliche Abfälle anfallen.</p> <p>Der Lärmaktionsplan sieht für die Gottswaldstraße eine Temporeduzierung auf 30 km/h vor, was jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat.</p> <p>Der Wärmeplan der Gemeinde Schutterwald befindet sich derzeit noch in Aufstellung.</p>
Unfälle und Katastrophen	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein festgesetztes bzw. faktisches allgemeines Wohngebiet. Änderungen an der Art der baulichen Nutzung erfolgen durch die Planung keine.</p>
Wechselwirkungen	<p>Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.</p>

7. Standortwahl / Standortalternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Sicherung der bestehenden Situation zur Wahrung des Gebietscharakters. Da sich die Planung auf den Bestand bezieht, ist diese am Ort gebunden. Standortalternativen bestehen demnach nicht.

8. Planungsvarianten

Die Planung dient der Wahrung des Gebietscharakters, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsintensität. Die Nutzungsintensität wird in Wohngebieten maßgeblich durch die Anzahl der Wohneinheiten beeinflusst. Die diesbezüglichen Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans beschränken sich auf die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Weitere denkbare Möglichkeiten zur Regelung der Nutzungsintensität wären Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, da dies jedoch mit einem wesentlich stärkeren Eingriff in das Grundeigentum einherginge, wird die Planung auf die zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen.

9. Planungskonzept

9.1. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die Wahrung des Gebietscharakters, der sich in seiner städtebaulichen Gestalt durch Einzelgebäude auszeichnet. Doppelhäuser sind in einer untergeordneten Anzahl ebenfalls vorhanden. Weitere wesentliche Eigenschaft des Gebietes ist das Maß der Nutzungsintensität, es sind Gebäude mit nur jeweils wenigen Wohneinheiten vorhanden. Dies soll durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bewahrt werden.

9.2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Gottswaldstraße, Erlen- und Eichenweg sowie der Straße „Am Buchenrain“ verkehrlich erschlossen. Änderungen an den bestehenden Straßen sind keine vorgesehen.

9.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Veränderungen an den vorhandenen Leitungen und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

9.4. Freiraum / Ökologie / Klimaschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Langhurst. Die freie Landschaft wird durch die Planung nicht tangiert. Darüber hinaus erfolgen durch die Planung keine Änderungen an der Zulässigkeit der baulichen Dichte im Plangebiet und einhergehend sind keine Beeinträchtigungen der Freiraumqualität zu erwarten.

Die ökologische Situation im Plangebiet wird durch die Planung, die sich auf die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt, nicht verändert.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 BauGB) Durch die Planung werden keine zusätzlichen Nutzungen oder Versiegelungen zugelassen. Es sind demnach keine Veränderungen des lokalen oder globalen Klimas zu erwarten.

10. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des Gebietscharakters des Plangebiets und seiner Nutzungsintensität wird festgesetzt, dass maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind. Damit wird zum einen dem genehmigten Bestand Rechnung getragen, als auch ausreichend Spielraum für Neuaufteilungen innerhalb von Gebäuden zugelassen. Darüber hinaus wird damit eine wesentliche Erhöhung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet bzw. einer Erhöhung des Parkdrucks auf den umliegenden Straßenzügen sowie eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze vermieden.

27.11.2025

Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 02.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 07.11.2025 auf der Homepage der Gemeinde Schutterwald sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Schutterwald zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2025 und Frist bis einschließlich zum 07.11.2025.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Verzeichnis der Stellungnahmen	Seite
Abwasserverband Neuried Schutterwald	1
Badenvova Netze GmbH (Schreiben vom 23.10.2025)	2
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) – LV Baden-Württemberg (Schreiben vom 06.10.2025)	2
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.10.2025)	2
ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Schreiben vom 06.10.2025)	2
IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.10.2025)	2
Landratsamt Ortenaukreis (Schreiben vom 07.11.2025)	3
Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt (Schreiben vom 11.11.2025)	5
Netze BW GmbH (Schreiben vom 06.10.2025)	5
Polizeipräsidium Offenburg Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 10.10.2025)	6
Regierungspräsidium Feiburg – Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 03.11.2025)	6
terraneis bw GmbH (Schreiben vom 06.10.2025)	8
TransnetBW GmbH (Schreiben vom 07.10.2025)	8
Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.10.2025)	8
Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.11.2025)	9
Vodafone West GmbH (Schreiben vom 03.11.2025)	9

Nr.	Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B1.	Abwasserverband Neuried Schutterwald		
B1.1.	im Punkt 6 Umweltbeitrag schreiben Sie zum Schutzgut Wasser richtigerweise, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Chance zur positiven Entwicklung des Schutzguts Wasser werden nicht betrachtet!	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend dem Ziel der Planung soll der vorhandene Gebietscharakter gewahrt werden, weshalb sich die Regelungen im vorliegenden Verfahren auf die Verfolgung ebendieses Ziel beschränken und keine weitergehenden Regelungen aufgenommen wurden. Daran wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
B1.2.	<p>Zum genannten Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“ gebe ich folgende Stellungnahme ab: Die nachträgliche Aufstellung des Bebauungsplans bietet die Chance, einen nachhaltigeren Wasserhaushalt zu erreichen. Möglichkeiten können im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Entsiegelungspflicht bei baulichen Änderungen Bei Neubauten, Erweiterungen oder größeren Umbauten von Gebäuden sind versiegelte Flächen im Umfeld der betroffenen Grundstücke soweit wie möglich zu entsiegeln oder zu durchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Pflaster mit Fugen, Kiesflächen) umzugestalten. - Grundstücksbezogene Niederschlagswasserbewirtschaftung Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist – sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen – vorrangig ortsnahe zu versickern oder zur Verdunstung zu bringen. Eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation darf nur erfolgen, wenn die Versickerung technisch nicht möglich oder unzulässig ist (gemäß § 55 Abs. 2 WHG und den Anforderungen der AbwV). - Regenrückhaltung und Retention Bei Neuversiegelungen ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (z. B. durch Mulden, Rigolen oder Retentionszisternen) vorzusehen, um die hydraulische Belastung des öffentlichen Regenwasserkanals zu verringern. <p>Mit diesen Maßnahmen könnte das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden und es wäre ein Schritt Richtung nachhaltiger Wasserwirtschaft.</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgegriffen. Die Planung enthält zwar keine gesonderten Regelungen zur Verbesserung des Wasserhaushalts, diese sind jedoch bereits mit den unabhängig vom Bebauungsplan geltenden gesetzlichen Regelungen abgedeckt bzw. würden aufgrund des Bestandsschutzes nur bedingt eine Wirkung entfalten.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird in der Stellungnahme auf eine Anforderung des Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen, dessen Regelungen der vorrangigen Versickerung auf den Grundstücken, unabhängig vom Bebauungsplan ohnehin gelten. Dies wird im vorliegenden Fall als ausreichend erachtet. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

B2.	Badenvova Netze GmbH (Schreiben vom 23.10.2025)		
B2.1.	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können 1. Einwendung: Keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B3.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) – LV Baden-Württemberg (Schreiben vom 06.10.2025)		
B3.1.	da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten pro Haus für eine bereits bestehende Bebauung handelt, befürchten wir in dieser Sache keine Beeinträchtigung von Umweltbelangen und verzichten auf eine Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B4.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.10.2025)		
B4.1.	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss vorgesehen, sodass in diesem Verfahren keine weitere Beteiligung erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5.	ExxonMobil Production Deutschland GmbH (Schreiben vom 06.10.2025)		
B5.1.	die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B6.	IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.10.2025)		
B6.1.	Beim Plangebiet mit ca. 1,2 ha Fläche handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet im Ortsteil Langhurst. Im westlichen Teilbereich gilt insbesondere* der Bebauungsplan „Die Hanfbündt“, im größeren östlichen Teilbereich liegt unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB vor. Der östliche Teilbereich ist mit besonders großen Gebäuden bebaut. Einzige bzw. einzige neue Vorgabe soll eine Beschränkung auf 5 Wohneinheiten je Wohngebäude sein, um den Gebietscharakter zu wahren	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

	und eine Stellplatzproblematik zu verhindern. Laut Begründung wird damit dem genehmigten Bestand Rechnung getragen, aber auch ausreichend Spielraum für Neuaufteilungen in den Gebäuden zugelassen. In Gesamtschau werden in vorliegendem Fall keine Bedenken geäußert.		
B6.2.	*Frage: Überlagert der Bebauungsplan „Die Hanfbühnd“ den älteren Bebauungsplan „Langhurst Süd“ nicht?	Entgegen den bisherigen Angaben in der Begründung wurde der Bebauungsplan „Langhurst Süd“ mit Satzung vom 04.10.2021 (bekanntgemacht am 22.10.2021) aufgehoben. Bis zu dieser Aufhebung wurde der Bebauungsplan „Langhurst Süd“ in einem Teilbereich durch den Bebauungsplan „Die Hanfbündt“ überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die Hanfbündt“ erfasste jedoch nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langhurst Süd“. Die Angaben in der Begründung werden angepasst. Da es sich hierbei lediglich um eine Änderung der Begründung handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.	Landratsamt Ortenaukreis (Schreiben vom 07.11.2025)		
B7.1.	Baurechtsamt Stellungnahme wird bis 14.11.2025 nachgereicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ging am 11.11.2025 ein und wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.2.	Vermessung und Flurneuordnung <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.3.	Amt für Landwirtschaft <u>Dargelegte Planung</u>	Wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung jedoch nicht um eine Überarbeitung bzw. Änderung eines bestehenden	Wird zur Kenntnis genommen.

	Die Gemeinde Schutterwald hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gottswaldstraße Süd“ zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG beschlossen. Um das Ortsbild nach aktueller Bebauung zu wahren, soll der für die bestehende Siedlung im Innenbereich aufgestellte Bebauungsplan überarbeitet werden.	Bebauungsplans, sondern um die Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplans.	
B7.4.	Landwirtschaftliche Belange Landwirtschaftliche Belange werden durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt. Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.5.	Amt für Waldwirtschaft Wald ist weder direkt, noch indirekt vom Vorhaben betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.6.	Straßenverkehr und ÖPNV Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.7.	Straßenbauamt Die Belange des klassifizierten Straßennetzes sind von dem Vorhaben nicht berührt. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.8.	Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.9.	Amt für Umweltschutz Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Es sollen lediglich Änderungen an der planerischen Zulässigkeit (Anzahl Wohnungen pro Gebäude) vorgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.10.	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Der mit Schreiben vom 7. Oktober 2025 übersandte Bebauungsplan findet in dieser Form unsere Zustimmung. Ergänzungen sind aus Sicht der Wasserwirtschaft des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.11.	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. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B7.12.	Gesundheitsamt Sofern die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Einwände.	Durch die Planung wird lediglich die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Änderungen an der Schutzwürdigkeit des Plangebiets oder der zu erwartenden Emissionen sind demnach keine zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.

B7.13.	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B8.	Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt (Schreiben vom 11.11.2025)		
B8.1.	der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B8.2.	Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne) auf dem Postweg zukommen zu lassen. Zusätzlich senden Sie uns die Unterlagen mit dem Bekanntmachungsnachweis und der Abwägungstabelle bitte auch elektronisch zu.	Die Unterlagen werden zeitnah nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses übermittelt.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B8.3.	Es werden folgende Anregungen vorgebracht: Mit dem Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“ erfolgt lediglich eine Regelung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Als Rechtsgrundlage hierfür dient das BauGB. Die LBO darf als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan somit nicht angeführt werden (z.B. „Rechtsgrundlagen“, Vorspann Satzung, in § 2 der Satzung ist der Begriff „örtliche Bauvorschriften“ zu streichen, ...).	Die Anregung wird aufgegriffen und die Angabe der Rechtsgrundlagen geprüft und angepasst. Da es sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Änderung handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B8.4.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Mit Satzung vom 04.10.2021 (bekanntgemacht am 22.10.2021) wurde der Bebauungsplan „Langhurst Süd“ aufgehoben. § 1 Gegenstand und Geltungsbereich Der Bebauungsplan „Langhurst Süd“, in Kraft seit 10.05.1980 in der derzeit gültigen 1. Änderung, in Kraft seit 25.01.1986, sowie in der Ursprungsfassung, mit allen seinen Bestandteilen, wird vollumfänglich aufgehoben. Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Langhurst Süd“ mit Umweltbericht ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs vom 04.10.2021. Bei „A Planungsrechtliche Festsetzungen“ ist im Vorspann der Bebauungsplan „Langhurst Süd“ nicht mehr zu erwähnen. Gleiches gilt für die Begründung. Diese ist hieran anzupassen.	Die Aufhebung des Bebauungsplans „Langhurst Süd“ wird zur Kenntnis genommen und die Angaben in der Begründung korrigiert. Da es sich hierbei lediglich um eine Änderung der Begründung handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B9.	Netze BW GmbH (Schreiben vom 06.10.2025)		
B9.1.	im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss vorgesehen, sodass in diesem Verfahren keine weitere Beteiligung erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.

B10.	Polizeipräsidium Offenburg Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 10.10.2025)		
B10.1.	das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B10.2.	Wir weisen zudem auf den Stellplatzschlüssel für den ländlichen Raum hin und bitten um eine realistische Festsetzung.	Der Stellplatzschlüssel wird in der Gemeinde Schutterwald über die Stellplatzsatzung geregelt und in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnungsgröße erhöht. Dies wird als ausreichend erachtet und im vorliegenden Verfahren auf weitere Festsetzungen verzichtet.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B11.	Regierungspräsidium Feiburg – Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 03.11.2025)		
B11.1.	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1 Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Hochflutlehm" und "Ortenau-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Tertiär" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. 1.2 Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.2.	1.3 Bodenkunde Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Erhöhung der baulichen Dichte ist ebenfalls nicht Teil der Planung. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit entsprochen. Die Angaben werden in der Begründung ergänzt. Da es sich hierbei lediglich um eine Ergänzung der Begründung handelt, ist keine erneute	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

		Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	
B11.3.	Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	Die untere Bodenschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Anregungen wurden keine geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.4.	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.5.	2.1 Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Die Anregung wird aufgegriffen und der Hinweis in die Begründung aufgenommen. Da es sich hierbei lediglich um die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.	<u>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</u>
B11.6.	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.7.	2.2 Hydrogeologie Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt und es sind derzeit auch keine geplant. 2.3 Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

B11.8.	3. Landesbergdirektion 3.1 Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.9.	Allgemeine Hinweise <u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden keine geologischen Untersuchungen durchgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B11.10.	<u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B12.	terrane BW GmbH (Schreiben vom 06.10.2025)		
B12.1.	die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terrane BW GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern, oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden, ist eine erneute Anfrage erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss vorgesehen, Änderungen am Umfang des Plangebiets werden keine vorgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B13.	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 07.10.2025)		
B13.1.	wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich der BIL-Anfrage mit der Nummer 202510060274 betreibt die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Als nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss vorgesehen, sodass keine weitere Beteiligung erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B14.	Verband Region Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 10.10.2025)		
B14.1.	der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,2 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und setzt im Wesentlichen max. 5 Wohneinheiten innerhalb eines bereits bebauten Wohngebietes fest. Die Festsetzung zur geordneten Nachverdichtung im Bestand wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

B14.2.	<p>Im Sinne der Rechtssicherheit, Plausibilität und Anwendung der Planung sollte geprüft werden, ob statt der Neuaufstellung eines Bebauungsplans besser die vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne hätten geändert werden sollen.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass die vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne ohne Beschränkung der Wohneinheiten u.E. weiterhin Rechtskraft haben und folglich im Widerspruch zum Bebauungsplan „Gottswaldstraße Süd“ stehen.</p>	Die Ansicht wird nicht geteilt. Es ist richtig, dass der bestehende Bebauungsplan weiterhin gilt, ein Widerspruch kann jedoch nicht erkannt werden, da der bestehende Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude enthält. Der vorliegende Bebauungsplan gilt ergänzend zum bestehenden Bebauungsplan. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
B14.3.	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B15.	Vodafone GmbH (Schreiben vom 03.11.2025)		
B15.1.	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p><i>[Hinweis: Es wurde eine zweite, fast identische Stellungnahme abgegeben, lediglich der letzte Absatz war darin nicht enthalten.]</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vodafone West GmbH wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
B16.	Vodafone West GmbH (Schreiben vom 03.11.2025)		
B16.1.	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Vodafone GmbH wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>		
--	--	--	--

Weiteres Vorgehen

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich folgende Änderungen:

Textteil

- Anpassung der Rechtsgrundlagen

Begründung

- Anpassung der Angaben zu rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Ergänzung um Angaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Aufnahme eines Hinweises zur Bodenbeschaffenheit

Bei den Änderungen handelt es sich um klarstellende Änderungen, die keiner erneuten Offenlage bedürfen. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.