



Gemeinde Schutterwald

Bebauungsplan

„Judengasse“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

**Satzung in der Fassung vom 17.04.2023**

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

# **Gemeinde Schutterwald - Satzung**

über den Bebauungsplan „Judengasse“ 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 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)  
hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 26.04.2023 den Bebauungsplan „Judengasse“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Judengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Judengasse" vom 17.04.2023.

## **§ 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 17.04.2023
  - b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 17.04.2023
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 17.04.2023, bestehend aus
  - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 17.04.2023
  - b. den textlichen Festsetzungen vom 17.04.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „Judengasse“ vom 17.04.2023
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP), 28.07.2022, BHM Büro Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

**Gemeinde Schutterwald**

Bebauungsplan „Judengasse“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Umweltbericht

Satzung (Satzung)

Stand: 17.04.2023

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).

Schutterwald, den 27.04.2023



Der Bürgermeister Martin Holschuh

**Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „Judengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

Der Bebauungsplan „Judengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.05.2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

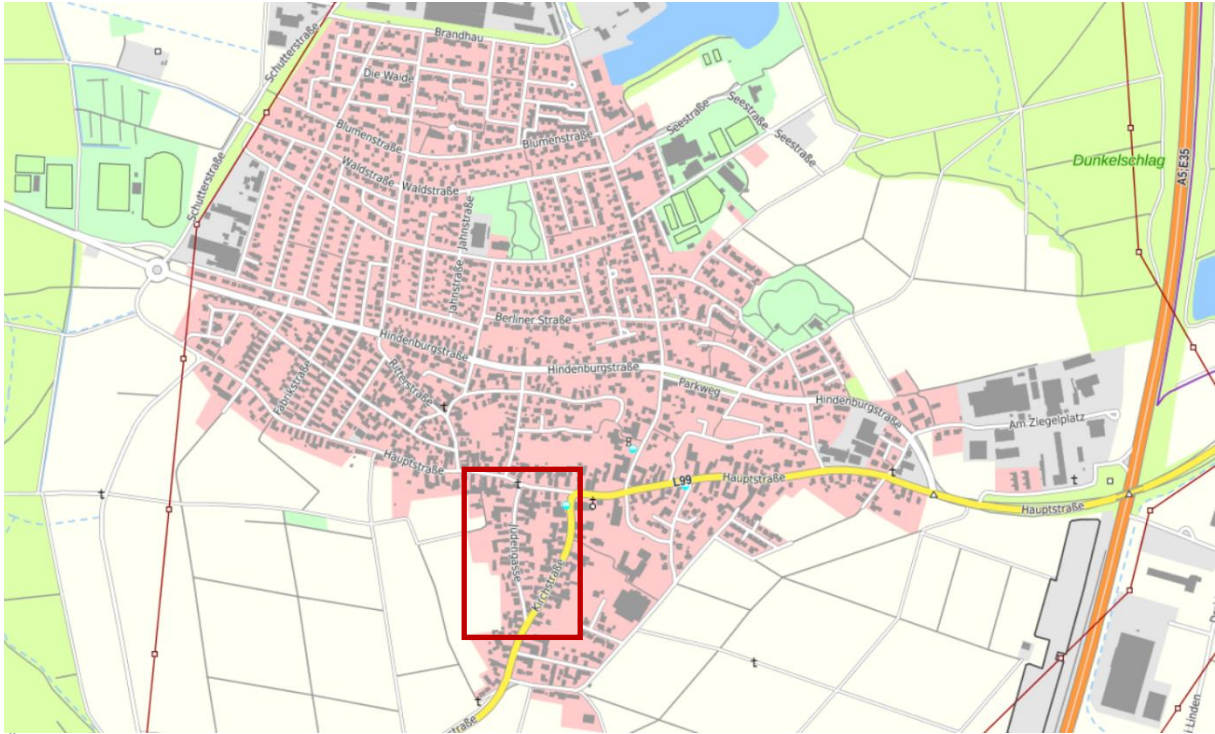
Schutterwald, den 27.04.2023



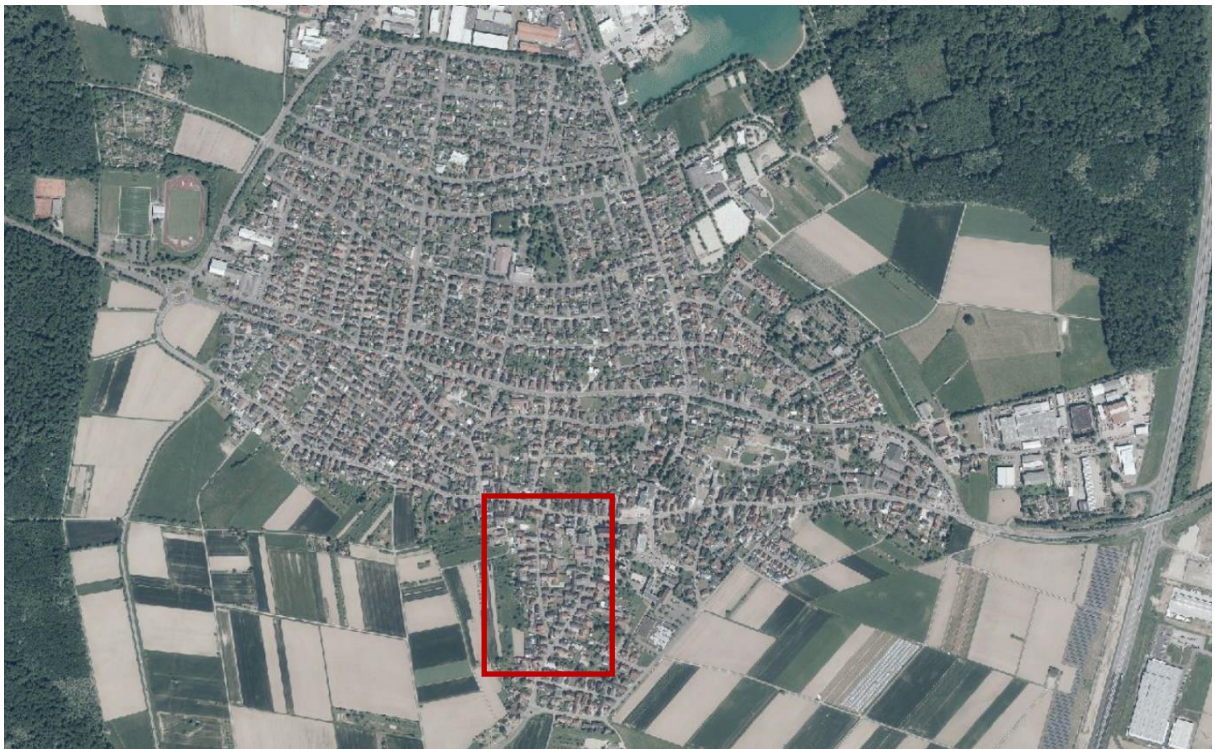
Der Bürgermeister Martin Holschuh

Übersichtskarte (Satzung)

# Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- MDW** Dörfliches Wohngebiet § 5a BauNVO
- siehe textl. Festsetzungen Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0.6 Grundflächenzahl GRZ
  - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
  - abweichende Bauweise
  - Hintere Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Gebäude Bestand
- Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht**
- SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
  - FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
  - Firstrichtung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
  - 35° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
MDW1	II	0.6	-	-	
MDW2	II	0.6	-	-	a
		SD 25° - 35° FD 0° - 4°		Anzahl Wohneinheiten siehe textl. Festsetzungen	
		SD 25° - 45° FD 0° - 4°		Anzahl Wohneinheiten siehe textl. Festsetzungen	

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Geplantes Bauvorhaben - Hochbauplanung Müller + Huber Architekturbüro 02.08.21
- Denkmal nach § 2 DSchG
- Prüffall Denkmal nach § 2 DSchG



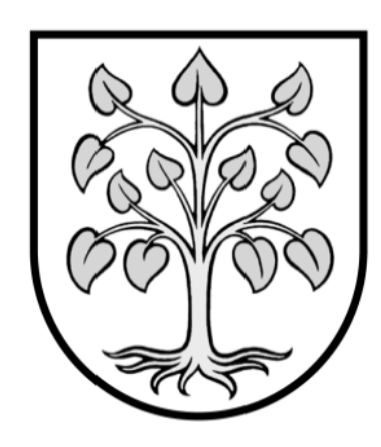
**Übersicht ohne Maßstab**

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 18.05.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 23 am 10.06.2022
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 12.10.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 42 am 21.10.2022
- Auslegung vom 31.10.2022 bis 02.12.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 08 am 24.02.2023
- Erneute Auslegung vom 06.03.2023 bis 07.04.2023
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.10.2022
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.02.2023
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 26.04.2023

**Ausgefertigt:**

- Schutterwald, den 21.04.2023  
Bürgermeister
- Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 18 am 05.05.2023
- In Kraft getreten 05.05.2023
- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.



**Gemeinde Schutterwald**

**Bebauungsplan "Judengasse"**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	17.04.2023
Erstellt	KH, DB		
Format	841 x 841 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01	geändert	

---

## Textliche Festsetzungen

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 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023, 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, 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)

Dörfliches Wohngebiet (MDW1 und MDW2) gem. § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 5a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 5a Abs. 3 BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Betriebe der Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

---

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **2.1 Grundflächenzahl GRZ**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (hintere Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Erdoberfläche.

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Abweichende Bauweise – Hauptgebäude können innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend zu beachten.

### **3.2 Stellung der baulichen Anlagen**

Bei Abbruch und Neubebauung ist die Hauptfirstrichtung des abzubrechenden Bestandsgebäudes zu übernehmen.

Wird ein zweites Gebäude errichtet, ist dieses im 90°-Winkel zum Bestandsgebäude zu stellen (Haus-Hof-Struktur), alternativ ist die Hauptfirstrichtung des ersten Gebäudes zu übernehmen.

Auf den bislang unbebauten Grundstücken ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig. Nebenanlagen sind im Rahmen der Regelungen der BauNVO und LBO zulässig.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. In diesem von Bebauung freizuhaltenden Bereich sind nur Stellplätze zulässig.

Werden Garagen parallel zur Verkehrsfläche errichtet, muss ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen eingehalten werden, dieser ist zu bepflanzen.

Mit Carports und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen einzuhalten, dieser ist zu bepflanzen.

## **5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Im MDW1 und im MDW2 ist in Wohngebäuden maximal eine Wohneinheit je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

Wohnungen mit einer Wohnfläche (nach WoFIV) größer gleich 75 m<sup>2</sup> werden dabei als eine Wohneinheit angerechnet. Bei 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf also eine Wohnungseinheit dieser Größe errichtet werden.

Wohnungen, die weniger als oder genau 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen, werden nur zu einem Viertel angerechnet. Auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen also vier Wohnungseinheiten dieser Größe errichtet werden.

Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 61 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> werden zur Hälfte angerechnet, so dass auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zwei Wohnungseinheiten dieser Größe errichtet werden dürfen.

Wird eine vorhandene Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit umgenutzt, ist diese nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten anzurechnen, sofern genügend Stellplätze entsprechend der Stellplatzverpflichtung für diese Wohneinheit vorhanden sind.

## **6.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

## **7.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und §14 Abs. 2 BauNVO)**

Versorgungsanlagen können als Ausnahmen zugelassen werden.

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

### **8.1 Außenbeleuchtung**

Generell soll die Außenbeleuchtung 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. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

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. Künstliche Beleuchtung im baulichen Außenbereich (Ortsrand) ist zu vermeiden (§ 21 NatSchG). Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder o. ä. soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Anregungen dazu liefert der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (Schroer et al. 2019).

### **8.2 Artenschutz**

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand sind im Rahmen des Bauantrags weitere Untersuchungen auf das Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich.



Bei Erweiterung der Wohnfläche (Bauantrag) und somit Eingriffen in die Gärten sind weitere Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorzusehen.

Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Höhlenbäume	1 Begehung	Laubfreie Zeit	Ende Februar
Fledermäuse	4 Begehungen des Plangebiets + Wirkungsraums: - 4 Detektorbegehungen inkl. Ausflugkontrollen	Mai – Juli	Juni
Fledermäuse	- 1 Gebäudebegehung zur Kontrolle auf Wochenstuben - 1 Gebäudebegehung zur Kontrolle auf Winterquartier	Mai – Juli  Dezember bis Februar (Winterquartiere)	Juni  Februar
Brutvögel	Sichtbeobachtungen, Verhören - 5 Begehungen mit Sonnenaufgang - 2 x Erfassung von Eulen ab Abenddämmerung	März – Juli Februar – April	März März
Eidechsen	5 Begehungen - 1 Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - 4 Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April
Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Schlangen	6 Begehungen - 1 x Ausbringen/ Einsammeln Schlangenblechen  - 5 x Kontrolle der Schlangenbleche	innerhalb der Aktivitätsphase des Vorjahres der Erfassungen April – September	August  April
Schmetterlinge	- Futterpflanzenkartierung Optional bei Vorhandensein von Futterpflanzen: - 2 Begehungen geeigneter Flächen Erfassung von Eiern, Raupen und Adulten an Futterpflanzen	April – Juni  Juli - August	Juni  August

Schutterwald, den **27.04.2023**



**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

  
Martin Holschuh, Bürgermeister

Planverfasser

---

## Örtliche Bauvorschriften

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

Die Dachform und die zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

#### 1.1 Fachdächer sind extensiv begrünt auszuführen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb der Drän- und Filterschicht muss mindestens 12 cm betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Für Garagen oder Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer (DN 0-4°, ohne Vorgabe zur Mindestsubstratdicke) oder Satteldächer, die die zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen, zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

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.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdachanteilen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

#### 1.3 Dachflächen von Tiefgaragendecken und Unterkellerungen sind intensiv zu begrünen. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht muss mindestens 40 cm betragen. Bei Strauchpflanzungen muss diese Stärke auf mindestens 60 cm erhöht werden, im Bereich von Baumstandorten auf mindestens 1 m im Radius von mindestens 3,50 m um den Baumstandort.

### 2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind nur die nach LBO verfahrensfreien Werbeanlagen und nur am Ort der Leistung bzw. an gemeinschaftlichen Werbeanlagen, die durch die Gemeinde aufgestellt werden, zulässig.

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

Zufahrten und Stellplätze - Zufahrten und Stellplätze sind mit teilweise wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähigem Pflaster, siehe Abwassersatzung der Gemeinde ) zu gestalten.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass an Kreuzungen und Einmündungen sowie Ausfahrten in den Verkehrsraum die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleibt (§ 28 Abs.2 Straßengesetz BW). In diesen Bereichen ist die Höhe auf maximal. 0,80 m zu begrenzen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

**Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen – das heißt zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Alle Bepflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter-, Kies oder vergleichbarem Material ist nicht zulässig.

**4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Schutterwald, den **27.04.2023**



Martin Holschuh, Bürgermeister



**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

---

## Hinweise

### 1.0 Bauzeitenbeschränkung

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

### 2.0 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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.

### 3.0 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der sogenannten „Salzfahne Offenburg“. Hier können im Grundwasser erhöhte natürlich bedingte Chloridgehalte auftreten. Dies sollte bei eventuellen Grundwassernutzungen beachtet werden. Sollten Brunnen gebaut werden, besteht seitens des LGRB u. U. das Interesse, diese Grundwasseraufschlüsse ebenfalls beproben zu können.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

### 4.0 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 Altlasten-Verordnung.

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.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsimmissionen (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 Abfallbereitstellung**

Die Bereitstellung der Abfälle (Abfallbehälter und Gelbe Säcke), soweit diesem 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.

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

#### **6.0 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.

#### **7.0 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

#### **8.0 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 Denkmalschutzgesetz sowie Gebäude, bei denen es sich begründeter Vermutung nach um Kulturdenkmale handelt, für deren abschließende Beurteilung aber noch eine Innenbesichtigung erforderlich ist (Prüffall):

**Judengasse 3** – Flurstück Nr. 0-14, Prüffall: Wohnhaus, 19. Jhd., über Quadersockel massives Erdgeschoss; vom Kniestock an sehr schönes Fachwerk, heute verkleidet

**Judengasse 6** - Flst.Nr. 0-99, Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: Gehöft, 19.Jh. Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude mit massivem Erdgeschoss, Obergeschoss in Fachwerk, Satteldach. An der Traufseite Backofen. Rückwärtig, winkelförmig anschließend Ökonomiegebäude (Sachgesamtheit)

**Judengasse 14** - Flst.Nr. 0-103, Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: Gehöft, 19. Jh. Wohnhaus eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, Satteldach. Rückwärtig anschließend Ökonomiegebäude, dabei Tabakschopf. Zur Straße Einfriedung mit Sandsteinpfeilern (Sachgesamtheit)

**Judengasse 15** - Flst.Nr. 0-34), Prüffall: Wohnhaus, 19. Jh. Eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock und Satteldach. Backofen an der rückwärtigen Traufe.

**Judengasse 18** - Flst.Nr. 0-55, Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG: Wegkreuz, 1884. Steinernes Wegkreuz mit Korpus und Marienfigur. Errichtet von Joseph Mundenast und Theresia Wurth.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

# 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
- 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

---

## **1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans**

Der erweiterte Ortskern im Bereich Hauptstraße, Kirchstraße und Judengasse ist einer der wenigen Bereiche in Schutterwald, der noch von historischer und ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz geprägt ist. Hier findet man noch die typische Haus-Hof-Struktur mit großen Scheunen, die quergestellt zum Wohnhaus den Hof bilden.

Allerdings befindet sich das Gebiet schon seit einigen Jahren im Transformationsprozess. Alte Wohngebäude und Scheunen wurden abgerissen, um Platz für Neubauten zu schaffen. Nach wie vor sind aber landwirtschaftliche (Nebenerwerbs-) Nutzungen vorhanden.

Hier stellt sich für die nächsten Jahre die Aufgabe, das Nebeneinander dieser Nutzungen zu sichern und die fortschreitende Umwandlung hin zum Wohnen durch Nachverdichtung und/oder Weiternutzung von vorhandener Bausubstanz für alle verträglich zu gestalten.

Das konkret von einem Investor geplante Vorhaben Judengasse 7 erfüllt die im Innenentwicklungskonzept, das am 18.05.2022 vom Gemeinderat als informelle Planung beschlossen wurde, dargestellten Planungsabsichten und leistet darüber hinaus aufgrund des angebotenen Wohnungsmixes (reiner Mietwohnungsbau mit verschiedenen Wohnungsgrößen und vorrangig kleinen Wohneinheiten) einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsangebot in der Gemeinde. Die Vorberatungen des Projekts wurden vom Gemeinderat mehrheitlich positiv geführt, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wurde erteilt.

Um dieses konkrete Bauvorhaben zu ermöglichen und die ohnehin bereits jetzt oder zukünftig in diesem Transformationsgebiet auftretenden planerischen Themen zu lösen, soll nun ein qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha und befindet sich im Süden der des Ortsteils Schutterwald der Gemeinde Schutterwald. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 7, 8, 9 und der Straße „Hauptstraße“,
- im Osten durch die Flst. Nr.4, 22 und der Straße „Kirchstraße“,
- im Süden durch die Flst. Nr. 68, 70/1, 60/2 und den Straßen „Kirchstraße“ und „Judengasse“,
- im Westen durch die Flst. Nr. 59, 57, 3233, 3232, 3229, 3226, 3225, 116/1 und 119

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



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Judengasse" - ohne Maßstab



---

## **2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

### **2.1 Verfahrensart**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Überbaubarer Bereich ca. 13.654 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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.

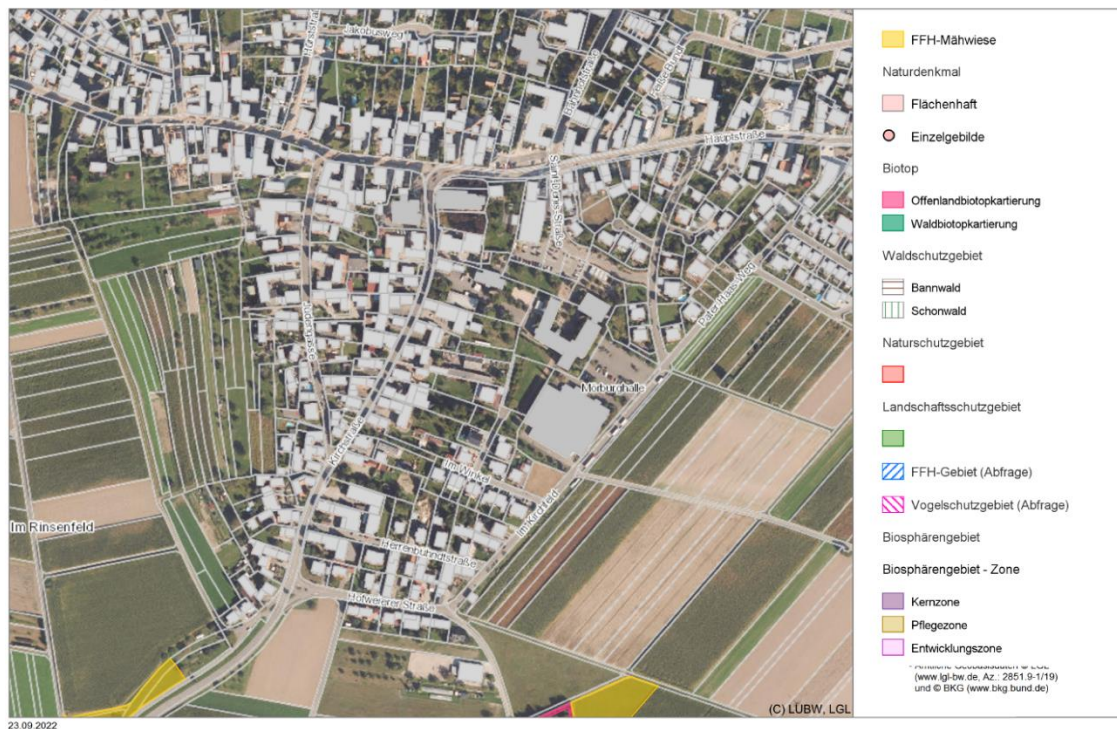
### **2.1 Belange des Natur- und Artenschutzes**

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 Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Alle Schutzgebiete



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

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).

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. (siehe „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“, Bresch Henne Mühlhngaus Planungsgesellschaft mbH, Juli 2022)

Ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Tagfaltern ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszuschließen.

Da im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes keine weitere Erschließung des Gebietes vorgesehen ist, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung mit hinreichender Sicherheit für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit kann sich bei Umsetzung konkreter Bauvorhaben für jeweils spezifische Arten (-gruppen) ergeben. Dies beinhaltet sämtliche Vorhaben, bei denen in bestehende Bausubstanz eingegriffen wird (u. a. Sanierungen, Abrisse, Umbauten) oder durch Umnutzung der Grundstücke Freiflächen versiegelt werden.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird ein Untersuchungsumfang, empfohlen.

Die Untersuchungen sind auf Ebene der jeweiligen Bauanträge bzw. Abrissanträge durchzuführen. Bzgl. geplanten Abrissen ist zu beachten, dass der strenge Artenschutz auch bei verfahrensfreien Abrissvorhaben zu berücksichtigen ist. Der Untersuchungsumfang ist dem jeweiligen Vorhaben anzupassen.

Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### 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 besteht keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und 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. Die mögliche Beeinträchtigung von Arten wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

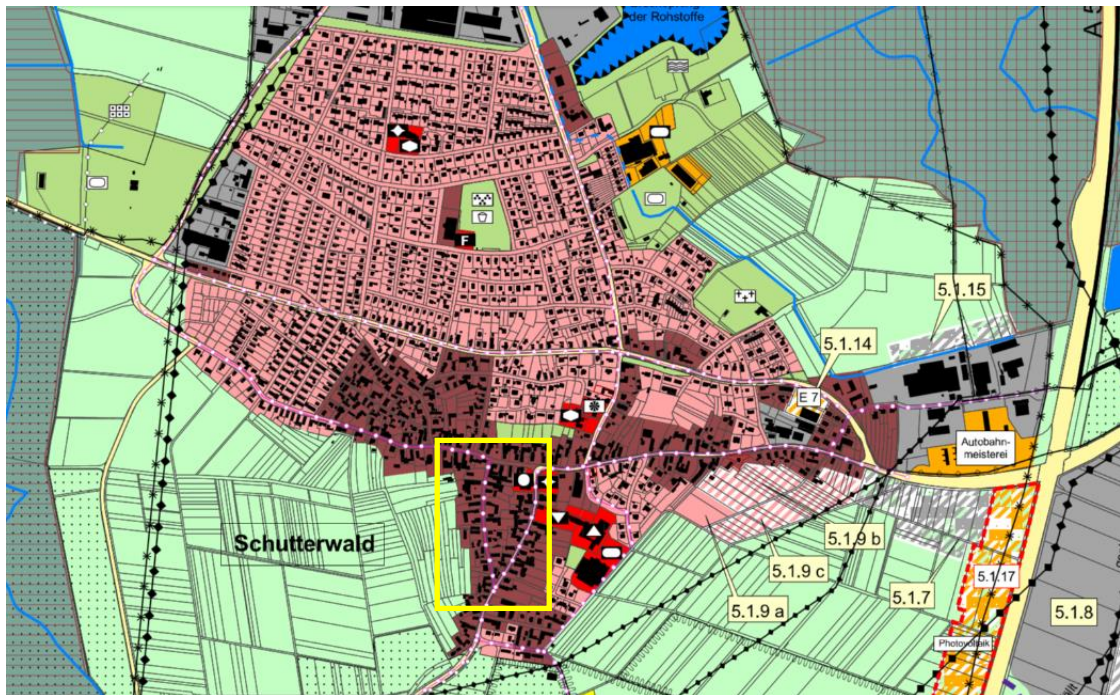
*Landschafts-/Ortsbild, Erholung:* Es ist keine negative Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten und das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

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

*Sach- und Kulturgüter:* Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet vorhanden, werden allerdings durch die Planung nicht tangiert. Sollte ein Kulturdenkmal abgebrochen werden sollen oder eine Umbauphase durchlaufen, greift die Denkmalschutzgesetzgebung.

### 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 des Bebauungsplans „Judengasse“ als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Somit ist die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

### 4.0 Beschreibung des Plangebiets

#### 4.1 Bestand

##### Lage

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Schutterwald. Es liegt unmittelbar nördlich an der Hauptstraße L99.

##### Bebauung

Der erweiterte Ortskern im Bereich Hauptstraße, Kirchstraße und Judengasse ist einer der wenigen Bereiche in Schutterwald, der noch von historischer und ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz geprägt ist. Hier findet man oft noch die typische Haus-Hof-Struktur mit großen Scheunen, die quergestellt zum Wohnhaus den Hof bilden.

Allerdings befindet sich das Gebiet schon seit einigen Jahren im Transformationsprozess. Alte Wohngebäude und Scheunen wurden abgerissen, um Platz für Neubauten zu schaffen. Nach wie vor sind aber landwirtschaftliche (Nebenerwerbs)-Nutzungen vorhanden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

#### 4.2 Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll nur die Festsetzungen enthalten, die notwendig sind, um eine städtebaulich genordnete Entwicklung zu garantieren. Dazu zählt insbesondere

- Sicherung der Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft im Nebenerwerb → Gebietsart MDW (Dörfliches Wohngebiet): landwirtschaftliche Nutzungen sind ausdrücklich zugelassen und gewünscht, das Wohnen ist eine von vielen verschiedenen Nutzungen, die grundsätzlich zulässig sind → Konfliktvermeidung Nebenerwerbs-Landwirtschaft/Tierhaltung mit Wohnnutzung
- Festsetzung einer hinteren Baugrenze und damit Freihaltung des Grünraums in den rückwärtigen Grundstücksbereichen
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten)

### 5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

#### 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

##### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird mit MDW – Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 5a BauNVO so vorgenommen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich mit der Umgebung des Plangebiets vertragen und im Plangebiet selbst angestrebt sind.

So sind nur Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Dagegen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten Nutzungsart und vertragen sich städtebaulich nicht mit der Umgebung, die durch Wohnen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen geprägt ist.

Ausnahmsweise zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (als Haupterwerb) und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Bewusst zulässig bleiben Ferienwohnungen als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0.6 für das MDW festgesetzt, was den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entspricht.

Die zulässigen Vollgeschosse werden auf maximal zwei begrenzt. Das entspricht der gebauten Umgebung und sorgt dafür, dass die Ausnutzung der Grundstücke das gebotene städtebauliche Maß nicht übersteigt.

Mit diesen beiden Festsetzungen kann in Verbindung mit der Anzahl der Wohneinheiten die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

### **Bauweise**

Die Bauweise wird als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Hauptgebäude innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht.

Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und ermöglicht damit die Weiternutzung und den Umbau von Bestandsgebäuden.

Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend einzuhalten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten hinteren Baugrenzen.

Östlich der Straße „Judengasse“ im Bereich der Flst. Nr. 11, 14, 15 und 16 weisen die Grundstücke Tiefen von mehr als 60 m auf. Nördlich und östlich der genannten Grundstücke schließt eine verdichtete Bebauung an. In diesem Zwischenbereich wäre es theoretisch denkbar, eine zweite Bebauungsreihe zu errichten. Diese würde allerdings zu einer nicht gewünschten Verdichtung in diesem Bereich führen, sodass der überbaubare Bereich hier auf 42 m ab Straßenkante begrenzt wird. Hier wird die Zielsetzung aus dem Innenentwicklungskonzept, in diesem Bereich einen Grünraum zu erhalten, gesichert. Das auf Flurstück 18/1 errichtete Wohnhaus steht insofern atypisch in der zweiten Reihe und soll städtebaulich bewusst die Ausnahme bleiben.

Am südlichen Ende des Geltungsbereichs wird östlich der Judengasse durch eine hintere Baugrenze mit 25 m Abstand zur Straßenkante noch ein Minimum dieses Grünbereichs gesichert, bevor die Bebauung dann als nahezu geschlossene Bebauung im Dreieck zwischen Judengasse und Kirchstraße mündet.

Westlich der Straße „Judengasse“ wird durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze der westliche Ortsrand abschließend definiert.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Um die städtebauliche Struktur auch in der Überformung weitgehend zu erhalten, werden Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

So ist bei Abbruch und Neubebauung die Hauptfirstrichtung des abzubrechenden Hauptgebäudes wird aufzunehmen. Wird ein weiteres Gebäude ergänzt, soll wenn möglich die Haus-Hof-Struktur wieder- oder erstmals hergestellt werden: Hauptgebäude und ehemals Nebenanlage bilden einen Hof, der sich zur Erschließungsstraße hin öffnet – der Grünraum befindet sich geschützt hinter der Nebenanlage. Diese städtebauliche Struktur kann auch durch Wohnhäuser nachgebildet werden – damit wird das Straßenbild erhalten bzw. in Teilen zu reparieren.

---

### **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind maximal bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. Damit wird neben dem gewünschten gestalterischen Bild der zurückspringenden Garagen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Außerdem ergibt sich durch das Zurückspringen der Garage automatisch der benötigte zweite Stellplatz.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist wie bei Carports und Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche einzuhalten und zu bepflanzen. Damit wird verhindert, dass der Straßenraum zu stark durch die eingeschossigen Gebäude geprägt wird.

Nebenanlagen sind im Rahmen der Regelungen der LBO Baden-Württemberg zulässig. Dies entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete und ist ortstypisch.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt.

In Schutterwald fehlen derzeit kleine Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwischen 60 und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Deshalb sollen analog zu den Regelungen in der Schutterwälder Stellplatzsatzung auch in diesem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung von kleinen Wohneinheiten erleichtern.

So wird die Standard-Wohneinheit mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr (Berechnung nach Wohnflächenverordnung) definiert. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche darf eine dieser Standard-Wohneinheiten errichtet werden.

Um nun die Errichtung von kleinen Wohneinheiten zu fördern, wird eine Wohneinheit mit weniger als 60 m<sup>2</sup> und genau 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche nur zu einem Viertel angerechnet, Wohneinheiten zwischen 61 und 75 m<sup>2</sup> nur zur Hälfte.

Unter Berücksichtigung der Stellplatzverpflichtung können so auf einem Grundstück von beispielsweise 1000 m<sup>2</sup> entweder vier Wohneinheiten > 75 m<sup>2</sup> oder alternativ 8 Wohneinheiten zwischen 60 und 75 m<sup>2</sup> oder bis zu 16 Wohneinheiten < 60 m<sup>2</sup> entstehen. Mischformen sind ebenso möglich.

Die alternative Möglichkeit, die zulässigen Wohneinheiten an eine deutlich geringere Grundstücksgröße (beispielweise eine Wohneinheit je angefangene 100 m<sup>2</sup>) zu koppeln, versagt hier städtebaulich, da auf den großen, teils unterbebauten Grundstücken eine viel zu hohe Ausnutzung aufgrund der großen überbaubaren Flächen in Kombination mit der relativ hohen GRZ von 0.6 möglich wäre.

Durch die Privilegierung von kleineren Wohneinheiten kann der für Schutterwald notwendige Wohnungsmix gefördert werden.

Bislang im Bestand vorhandene genehmigte Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

Folgende Szenarien sind für die Zukunft denkbar:

*Zusammenlegung von Wohneinheiten* – Werden beispielsweise zwei Wohneinheiten mit je 60 m<sup>2</sup> zu einer Wohneinheit zusammengelegt, kann dies verfahrensfrei geschehen. Aus ½ Wohneinheit (2 x Anrechnung zu ¼ der 60 m<sup>2</sup>-Einheiten) wird eine vollwertige Wohneinheit. Ggf. wird damit die Vorgabe der Festsetzung überschritten, sollte die Ausnutzung auf dem Grundstück schon die maximale Anzahl an Wohneinheiten aufweisen.

Städtebaulich hat diese keine Auswirkungen, da sich die Änderung innerhalb der Gebäudekubatur und mit dem entsprechenden Stellplatznachweis abspielt. Erst bei einer baulichen Erweiterung greift ggf. die Festsetzung und das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig.

*Umnutzung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit* – Reizt ein Vorhaben die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten aus und beinhaltet gleichzeitig eine Gewerbeeinheit, kann diese Gewerbeeinheit später nicht zur Wohneinheit umgewandelt werden. Beim Antrag auf Umnutzung würde die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten greifen und der Antrag wäre nicht genehmigungsfähig. Hierzu wird die Festsetzung ergänzt: eine solche umgenutzte Wohneinheit wird nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten angerechnet, soweit die notwendigen Stellplätze nach Stellplatzverpflichtung für diese Wohneinheit nachgewiesen werden können.

In der Gesamtheit der Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohneinheiten sowie Anzahl der Stellplätze) sind diese Fälle jedoch eher theoretischer Natur – eine vollumfängliche Ausnutzung aller Festsetzungen ist sehr unwahrscheinlich bis unmöglich, insofern sind auch die skizzierten Umnutzungsszenarien eher unwahrscheinlich.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden. So sind bei Einreichung eines Bauantrags weitere Untersuchungen für eine artenschutzrechtliche Beurteilungen vorzusehen.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

### **Dächer und Dachaufbauten**

Die getroffenen Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten sollen ein Einfügen der neuen Gebäude in gestalterischer Hinsicht gewährleisten. Es hat sich gezeigt, dass beim Verzicht auf solche Festsetzungen gerade bei der Nachverdichtung gestalterisch unbefriedigende Ergebnisse erzielt werden. Die Festsetzungen werden jedoch recht liberal gehalten, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren nicht zu stark einzuengen.

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldächer mit entsprechend zugeordneten Dachneigungen sowie extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Für die Gründächer werden technische Vorgaben gemacht, um sowohl die positiven Auswirkungen auf die Regenwasserretention als auch auf das Kleinklima zu sichern.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer (Dachneigung gleicher Korridor wie Hauptgebäude) oder extensiv begrünte Flachdächer (DN 0-4°) zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterisch verträglich errichtet werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ohne weitere Vorgaben zulässig.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Im Sinne von Ökologie und Nachhaltigkeit ist es wichtig, dass solche Anlagen sinnvoll zu errichten und zu nutzen sind. Allerdings werden auch hier Vorgaben zur Ausführung gemacht, um zu verhindern, dass allzu „wilde“ Dachlandschaften entstehen.

Auch hier atypisch steht das Gebäude auf Flurstück 18/1, da es ein Zeltdach aufweist, welches auch in seinem Bestand geschützt ist. Allerdings sollen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Gebiet Zeltdächer nicht mehr zulässig sein, da sie mit ihrem Erscheinungsbild die angestrebte städtebauliche Struktur (Haus-Hof-Bildung oder langgestreckte giebelständige Baukörper) konterkarieren.



### **Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standortes und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Insofern sind nur die nach LBO verfahrensfreien Werbeanlagen und nur an der Stätte der Leistung sowie an gemeinschaftlichen Werbeanlagen der Gemeinde zugelassen.

### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebiets sowie einer möglichst geringfügigen Versiegelung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze sowie von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Dabei wird auf die Abwassersatzung der Gemeinde hinsichtlich der Sickerfähigkeit der einzelnen Belagsarten verwiesen.

### **Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen richtet sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze zur LBO BW wird demnach bestimmt durch die Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheiten. Wohnflächen sind nach Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

1. für Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze
2. für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> auf 2 Stellplätze.

Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge gedacht.

## **6.0 Umlegung und Kosten**

Es wird keine Umlegung erforderlich. Der Gemeinde entstehen somit keine Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

## **7.0 Statistik**

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	28.676 m <sup>2</sup>
davon		
Dörfliches Wohngebiet	ca.	26.233 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.443 m <sup>2</sup>

Schutterwald, den **27.04.2023**

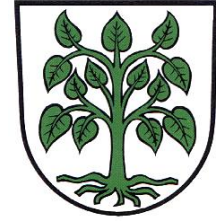


Martin Holschuh, Bürgermeister

  
**planschmiede**  
hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

kinzigalstraße 11 | 77799 ortenberg  
fon 0781 – 20554302  
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser



Gemeinde Schutterwald

# Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

zum

Bebauungsplan

**„Judengasse“, Schutterwald**

# Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum Bebauungsplan „Judengasse“, Schutterwald

## Projekt-Nr.

22068

## Bearbeitung

Dipl.-Landschaftsökol. D. Krümborg

Interne Prüfung: MR, 07.07.2022

## Datum

28.07.2022



## Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhalt	Seite
<b>1. Anlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Ergebnisse der Begehung</b> .....	<b>2</b>
2.1. Derzeitige Nutzung.....	2
2.2. Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen) .....	5
2.2.1 Höhere Pflanzen .....	5
2.2.2 Säugetiere .....	5
2.2.3 Vögel.....	5
2.2.4 Amphibien.....	6
2.2.5 Reptilien.....	6
2.2.6 Fische und Rundmäuler .....	6
2.2.7 Käfer .....	6
2.2.8 Libellen .....	7
2.2.9 Schmetterlinge .....	7
2.2.10 Weichtiere.....	7
<b>3. Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang</b> .....	<b>7</b>
 <b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs .....	1
Abb. 2: Fotodokumentation „Siedlungsbereich“ (Fotos: bhm 2022).....	3
Abb. 3: Fotodokumentation „Umgebung“ (Fotos: bhm 2022).....	4
 <b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	8

# 1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Judengasse“ der Gemeinde Schutterwald.

Wie in Abb. 1 dargestellt, erstreckt sich der zu betrachtende Geltungsbereich auf einer Fläche von ca. 2,87 ha im Südwesten des Ortsteils Schutterwald entlang der Judengasse. Bislang besteht für diesen bebauten Bereich kein Bebauungsplan, daher wird die Fläche baurechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u.a. die Sicherung des Grünsaums in westliche Richtung.

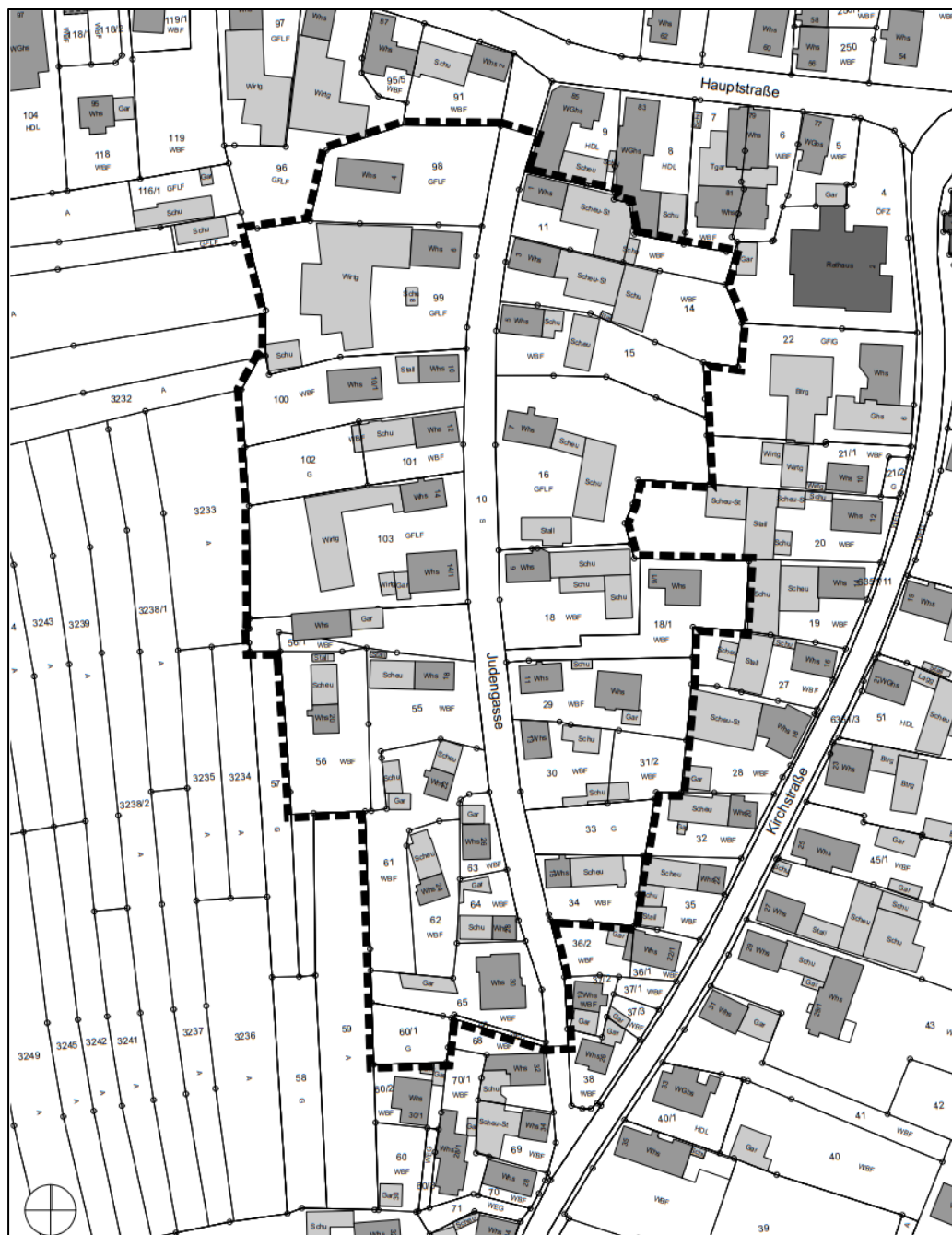


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs

(Quelle: Gemeinde Schutterwald 28.04.2022)

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit die überplante Fläche und deren nahes Umfeld Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Falls bei der Begehung Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt wird, werden i. d. R. weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchführen zu können.

Die Begehung der Fläche für die ASVP fand am 20.06.2022 statt.

## **2. Ergebnisse der Begehung**

### **2.1. Derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Schutterwald und erstreckt sich beidseits der Judengasse. Er wird im Norden durch die Flurstücke Nr. 96, 91, 9, 8 sowie 7, im Westen durch die Flurstücke Nr. 3225, 3226, 3229, 3232, 3233, 3234, 57 und 59, im Süden durch die Flurstücke Nr. 60/2, 70/1, 68, 38, 37/2 und 36/2 sowie im Osten durch die Flurstücke Nr. 35, 32, 28, 27, 19, 20, 21/1, 22 und 4 begrenzt.

Der erweiterte Ortskern im Bereich Hauptstraße, Kirchstraße und Judengasse ist ein von historischer und ehemals landwirtschaftlich Nutzung geprägter Bereich des Ortsteils Schutterwald.

Es finden sich für die Region typische Haus-Hof-Struktur mit großen Scheunen, die quergestellt zum Wohnhaus den Hof bilden. Vereinzelt ist im Geltungsbereich traditionelle landwirtschaftliche (Nebenerwerbs) -Nutzungen vorhanden. Einige Gebäude wurden innerhalb der letzten Jahre bereits abgerissen und teilweise neu gebaut. Eine Fotodokumentation zum Siedlungsbereich zeigt Abb. 2.

Nach Norden, Osten und Süden grenzt weitere Wohnbebauung an den Geltungsbereich, im Westen gehen die außen liegenden Gärten teilweise fließend in landwirtschaftliche Nutzung über (kleinparzellige Ackernutzung, Hühnerhaltung, Streuobst und Wiesen). Siehe dazu Fotodokumentation zur Umgebung (Abb. 3).



a) Altes Wohnhaus mit Scheune



b) Wohnhaus mit Vordachbereichen



c) freiliegende Bausubstanz



d) Strukturreicher Kleingarten



e) Garten und Grünbereiche

**Abb. 2: Fotodokumentation „Siedlungsbereich“**  
(Fotos: bhm 2022)



a) Wiesen- und Feld/ Ackerbereiche, direkt an den Geltungsbereich angschließend



b) Holz- und Steinlager



c) Streuobstwiese mit Hühnerhaltung



d) Gehölzstrukturen mit Astlöchern und Rindenspalten in der Umgebung

**Abb. 3: Fotodokumentation „Umgebung“**  
(Fotos: bhm 2022)



## **2.2. Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)**

### **2.2.1 Höhere Pflanzen**

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Pflanzenarten sind alle auf spezielle Standortbedingungen angewiesen und nur bedingt in Baden-Württemberg vorkommend.

Diese speziellen Standortbedingungen sind in der Planfläche nicht vorhanden.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten kann daher in der Planfläche ausgeschlossen werden. Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen nicht.

### **2.2.2 Säugetiere**

Streng geschützte Säugetierarten sind alle bei uns heimischen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, Braunbär sowie diverse Meeressäuger.

Im Geltungsbereich ist großes Habitatpotenzial für Fledermäuse vorhanden. Nennenswert sind hier vor allem die Dachstühle und Speicher von Wohn- und Scheunengebäuden mit alter Bausubstanz und Einflugmöglichkeiten, sowie brüchige Gemäuer, geschützte Vordach- und Traufbereiche sowie Baumhöhlen oder Bäume mit Rindenspalten (siehe Abb. 2 a, b, c, d und Abb. 3 c).

Weiterhin ist eine Nutzung der Gärten, Streuobstbestände sowie der an den Geltungsbereich angrenzenden Außenbereiche als Jagdgebiet wahrscheinlich - diese können bei Vorhandensein eines Quartiers in räumlicher Nähe von essenzieller Bedeutung und somit artenschutzrechtlicher Relevanz sein (siehe Abb. 3 a, c, d).

Für weitere Säugetiere weist das Gebiet kein Habitatpotenzial auf oder es liegt außerhalb der Verbreitungsgebiete der Arten.

### **2.2.3 Vögel**

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Das Plangebiet bietet für Vögel geeignete Lebensräume vor allem in Gartenbereichen mit strukturreichen Hecken- und Baumbeständen, sowie in Gebäuden mit alter Bausubstanz (Dachstühle und Speicher von Wohn- und Scheunengebäuden), an Außenfassaden und Trauf- sowie Vordachbereichen. Das Vorkommen von Höhlen-, Frei- und Gebäudebrütern ist daher im Plangebiet zu erwarten (siehe Abb. 2 a, b, d, e und Abb. 3 c, d).

Darunter fallen unter anderem ubiquitäre Arten wie Kohlmeise, Blaumeise, Amsel und Hausrotschwanz.

Auch ein Vorkommen selteneren Arten der Roten Listen und Vorwarnlisten Deutschlands und Baden-Württembergs wie z. B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling, Gartenrotschwanz und Steinkauz kann im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Für eine artenschutzrechtliche Beurteilung sind weitere Untersuchungen erforderlich (siehe Kap. 3).

#### **2.2.4 Amphibien**

Artenschutzrechtlich relevante Amphibien sind Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Alpensalamander und Nördlicher Kammolch.

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern im Geltungsbereich und dessen Umfeld kann ein Vorkommen von streng geschützten Amphibien im Geltungsbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht zu prognostizieren, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

#### **2.2.5 Reptilien**

Artenschutzrechtlich relevante Reptilien sind Europäische Sumpfschildkröte, Äskulapnatter, Westl. Smaragdeidechse, Schlingnatter, Mauer- und Zauneidechse.

Der Geltungsbereich und dessen Umgebung haben hohes Habitatpotenzial für Zaun- und Mauereidechse sowie Schlingnattern. Vor allem Mauerabschnitte, Hecken, sowie strukturreiche Gärten, Holz- und Steinlagerplätze (siehe Abb. 2 d, e und Abb. 3 b) bieten Lebensräume für die genannten Arten. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet ist dementsprechend zu erwarten.

Um die tatsächliche Nutzung durch Reptilien zu klären, sind weitergehende Untersuchungen erforderlich (siehe 3.).

#### **2.2.6 Fische und Rundmäuler**

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb der Verbreitungsgebiete der prüfungsrelevanten Fischarten (Baltischer Stör, Donau-Kaulbarsch, Europäischer Stör, Schnäpel).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

#### **2.2.7 Käfer**

Bei den streng geschützten Käferarten handelt es sich vor allem um Totholzkäfer und Wasserkäfer. Für beide Gruppen ist im Plangebiet keine Lebensraumeignung vorhanden (Gewässer und geeignete Totholzbäume, d.h. Alteichen und Bäume mit großen Mulmhöhlen).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.8 Libellen**

Libellen sind zur Fortpflanzung auf Gewässer unterschiedlicher Art angewiesen. Zur Nahrungssuche halten sie sich meist in Gewässernähe auf. Der Untersuchungsraum hat keine Lebensraumeignung für Libellen – weder zur Fortpflanzung noch zur Nahrungssuche.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.9 Schmetterlinge**

Die streng geschützten Schmetterlinge sind auf spezifische Futter- oder Eiablagepflanzen angewiesen. Ein Vorkommen von Großem Wiesenknopf, nicht sauren Ampferarten sowie Nachtkerze kann in den im Westen gelegenen Gärten, welche an den Außenbereich angrenzen, nicht ausgeschlossen werden.

Um das Vorkommen dieser Pflanzen im Geltungsbereich zu überprüfen sind weitergehende Untersuchungen erforderlich (siehe 3.).

### **2.2.10 Weichtiere**

Für streng geschützte Weichtiere sind im Plangebiet und dessen Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

## **3. Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang**

Ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Tagfaltern ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht auszuschließen.

Da im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes keine weitere Erschließung des Gebietes vorgesehen ist, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auf Ebene der Bebauungsplanung mit hinreichender Sicherheit für alle oben genannten Artengruppen ausgeschlossen werden.

Eine Betroffenheit kann sich bei Umsetzung konkreter Bauvorhaben für jeweils spezifische Arten (-gruppen) ergeben. Dies beinhaltet sämtliche Vorhaben bei denen in bestehende Bausubstanz eingegriffen wird (u. a. Sanierungen, Abrisse, Umbauten) oder durch Umnutzung der Grundstücke Freiflächen versiegelt werden.

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde

abgestimmter Untersuchungsumfang, empfohlen (siehe Tab. 1). Die Untersuchungen sind auf Ebene der jeweiligen Bauanträge bzw. Abrissanträge durchzuführen. Bzgl. geplanten Abrissen ist zu beachten, dass der strenge Artenschutz auch bei verfahrensfreien Abrissvorhaben zu berücksichtigen ist! Der Untersuchungsumfang ist dem jeweiligen Vorhaben anzupassen.

Der in Tabelle 1 dargestellte Umfang stellt den voraussichtlichen maximalen Untersuchungsumfang dar.

**Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Umfang abhängig vom jeweiligen Bauantrag)**

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Höhlenbäume	1 Begehung	Laubfreie Zeit	Ende Februar
Fledermäuse	4 Begehungen des Plangebiets + Wirkraums: - 4 Detektorbegehungen inkl. Aus- flugkontrollen	Mai – Juli	Juni
Fledermäuse	- 1 Gebäudebegehung zur Kon- trolle auf Wochenstuben - 1 Gebäudebegehung zur Kon- trolle auf Winterquartiere	Mai – Juli  Dezember bis Februar (Winterquartiere)	Juni  Februar
Brutvögel	Sichtbeobachtungen, Verhören - 5 Begehungen mit Sonnenauf- gang - 2 x Erfassung von Eulen ab Abenddämmerung	März – Juli Februar – April	März März
Eidechsen	5 Begehungen - 1 Erfassung geeigneter Habi- tatstrukturen - 4 Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April
Schlangen	6 Begehungen - 1 x Ausbringen/Einsammeln Schlangenblechen - 5 x Kontrolle der Schlangenble- che	innerhalb der Aktivitäts- phase des Vorjahres der Erfassungen April – September	August  April
Schmetterlinge	- Futterpflanzenkartierung Optional bei Vorhandensein von Fut- terpflanzen: - 2 Begehungen geeigneter Flä- chen Erfassung von Eiern, Rau- pen und Adulten an Futterpflan- zen	April – Juni  Juli - August	Juni  August