

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“, Gmkg. Ewattigen im beschleunigten Verfahren nach § 13b/ 13a BauGB**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10. November 2022 dem Antrag des Vorhabenträgers, auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB, zugestimmt.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 10. November 2022 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
3. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. November 2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht.
4. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 2. Februar 2023 gebilligt. Ferner wurde beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Sie wurden am 14. Februar 2023 schriftlich benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 31. März 2023 aufgefordert.
6. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 8. Februar 2023 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 23. Januar 2023 einschließlich der Begründung wurde vom 16. Februar 2023 bis einschließlich 31. März 2023 ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Wutach veröffentlicht.
7. In der öffentlichen Sitzung vom 22. Juni 2023 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen.
8. Die umweltrechtliche Vorprüfung vom 07.05.2024 ergab für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Ihre Lebensräume sowie Boden, dass keine weiteren und genaueren Untersuchungen notwendig sind. Die Untersuchung hat auch ergeben, dass keine Schutzgebiete oder Biotope vom geplanten Bebauungsplan betroffen sind. Erhebliche Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB fortgeführt.
9. In der öffentlichen Sitzung vom 06. Juni 2024 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14. Mai 2023 als Satzung beschlossen.

10. Die Ausfertigung erfolgte am 10. Juni 2024. Hiermit wurde bestätigt, dass der Inhalt des Satzungsbeschlusses, des zeichnerischen Teils und der Begründung zur Satzungsänderung mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.
11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12. Juni 2024 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ist die Satzung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach dem BauGB durchgeführt wurde.

Wutach, den 12. Juni 2024

  
Pfliegensdörfer, Bürgermeister



# Öffentliche Bekanntmachung

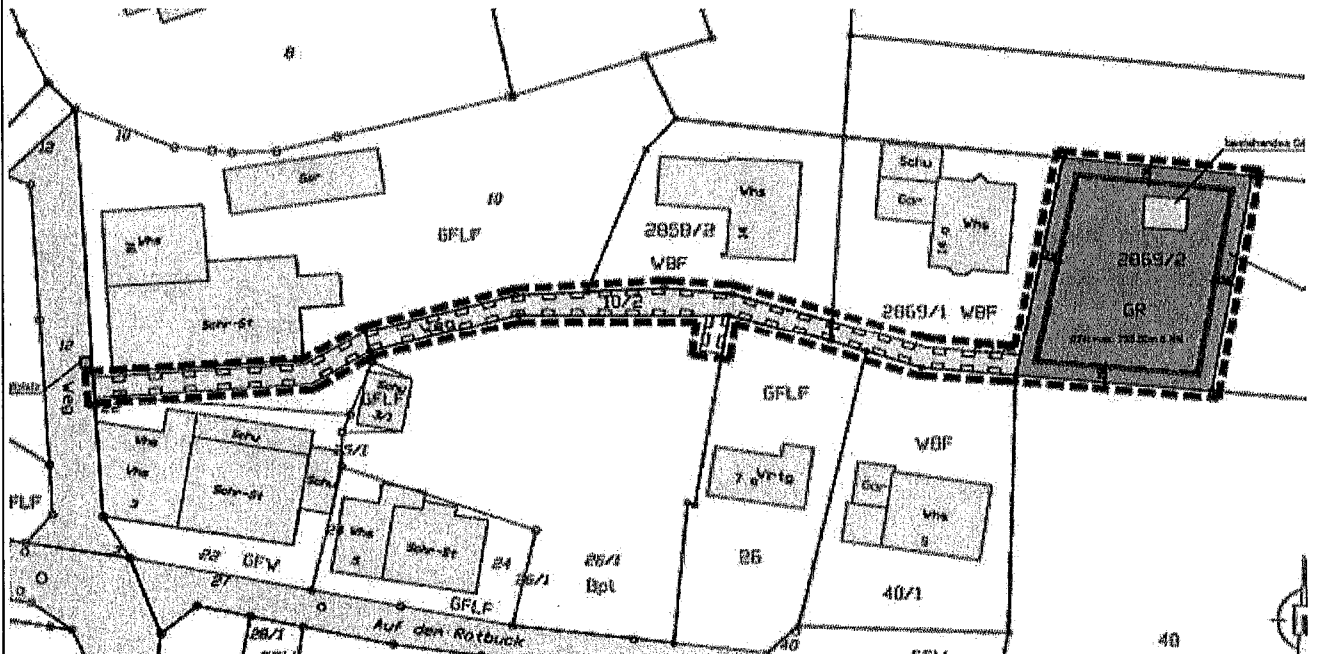
## Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“ Ewattingen Gemeinde Wutach

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat am 06.06.2024 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“ nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

**Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“ mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Maßgebend ist der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2023 sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften vom 14.05.2023.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



### Einschbarkeit der Planunterlagen

Der in Kraft gesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können einschließlich ihrer Begründung (jeweils in der Fassung vom 14.05.2023) im Rathaus der Gemeinde Wutach, Zimmer Nr. 1, Amtshausstraße 2, 79879 Wutach während der Dienstzeiten (Montag, Donnerstag, Freitag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr) und im Internet unter [www.wutach.de](http://www.wutach.de) eingesehen werden. Ferner wird über den Inhalt der Satzung auf Verlangen Auskunft erteilt.

### Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 GemO gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplans verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Wutach, den 10.06.2024

gez. Alexander Pfliegensdörfer  
Bürgermeister

## Nachrichten aus dem Standesamt

### Sterbefälle

Keller Karl Hermann, Ewatingen, am 31.05.2024

## Annahmeschluss

Das Mitteilungsblatt KW 26 erscheint am **Mittwoch, 26. Juni 2024**. Anzeigen und Vereinsmitteilungen bitte spätestens **Freitag, 21.06.2024 bis 11:00 Uhr** unter rathaus@wutach.de vorlegen. Wir bitten dies zu beachten, später eingegangene Anzeigen oder Vereinsmitteilungen können nicht berücksichtigt werden.

und zum besseren Verkehrsfluss die Fahrbahn halbsseitig gesperrt. Der Verkehr wird in diesem Bereich mit einer Lichtsignalanlage auf beiden Seiten der halbseitigen Sperrung geregelt.

Die Böschung wird nun vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) des Regierungspräsidiums Freiburg begutachtet und anschließend über das weitere Vorgehen entschieden. Bis die notwendigen Maßnahmen vom Landesamt für Geologie festgelegt und von einer Fachfirma umgesetzt wurden, wird die halbsseitige Sperrung Bestand haben.

Das Straßenbauamt des Landratsamts Waldshut wird hierüber weiter informieren und bittet alle betroffenen Verkehrsteilnehmer um Verständnis.



## Böschungsrutsch auf der L 171



In der Nacht zum Freitag, dem 31.05.2024, ereignete sich in Folge der extremen Regenfälle auf der L 171 zwischen Ewatingen und der Wutachmühle ein bergseitiger Böschungsrutsch.

Die Straßenmeisterei Bonndorf hat als Sofortmaßnahme das lose und durchnässte Material von der Fahrbahn entfernt, sodass der Verkehr am Freitag ohne Einschränkungen fließen konnte. Da weiteres Material auf die Fahrbahn gerutscht ist, wurde zur Sicherheit

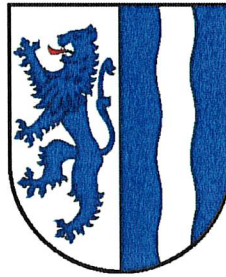
## Weg- und Straßenränder mähen

Da die Gräser in den Grünstreifen entlang der Äcker in den letzten Wochen sehr hoch gewachsen sind, sind die Ortsverbindungsstraßen sehr unübersichtlich geworden. Die Landwirte werden deshalb als Anlieger gebeten, ihre Randstreifen zu mähen.

## Fundsache

Am Peterhaldenweg, Höhe RÜB Herrenwiese, wurde ein Schlüssel-mäppchen mit Dacia Auto- und Garagenschlüssel gefunden. Der Verlierer meldet sich bitte bei der Gemeindeverwaltung, Tel. 07709 / 92 96 9-0.

## Gemeinde Wutach



# Satzung

über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“, Gemarkung Ewattingen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“, Gemarkung Ewattingen

---

Aufgrund der §§ 10, 12 und 13 a i.V.m. § 215a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach in öffentlicher Sitzung am 06. Juni 2024

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“, Gemarkung Ewattingen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“, Gemarkung Ewattingen

als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 14.05.2023 maßgebend.

## § 2 Bestandteile der Satzung

- a) Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 14.05.2023
  - dem Textteil:  
planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.05.2023
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 14.05.2023
  - dem Textteil:  
örtliche Bauvorschriften vom 14.05.2023
- c) Beigefügt sind:
- gemeinsame Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 28.05.2024
  - Umweltrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan vom 07.05.2024
  - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.05.2023

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

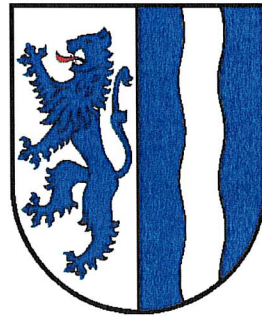
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Wutach, 10.06.2024

  
Alexander Pfliegensdörfer  
Bürgermeister





**Gemeinde Wutach,  
Ortsteil Ewattingen**



**PLANUNGSRECHTLICHE**

**FESTSETZUNGEN**

**zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**„Flurstück Nr. 2869/2  
Amtshausstraße“**

**Gemarkung Ewattingen**

**-im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB-**

---

# Inhaltsverzeichnis

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>  | <b>Seite</b> |
|---------------|--|--------------|
| <b>A.</b>     | <b>Rechtsgrundlagen</b>  | <b>2</b>     |
| <b>B.</b>     | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  |              |
| 1.            | Art der baulichen Nutzung  | 2            |
| 2.            | Maß der baulichen Nutzung  | 3            |
| 3.            | Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten  | 3            |
| 4.            | Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                     | 4            |
| 5.            | Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen | 4            |
| 6.            | Flächen für Leitungsrechte   | 4            |
| <b>C.</b>     | <b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise</b>                        | <b>5</b>     |
| 1.            | Geotechnische Hinweise und Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub   | 5            |
| 2.            | Denkmalschutz  | 5            |



---

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der letztgültigen Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der letztgültigen Fassung.

## **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 – 21 a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

---

**2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)**

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im Baugebiet festgesetzt auf GRZ = 0,4.

**2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)**

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im Baugebiet festgelegt auf GFZ = 0,8.

**2.3. Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

**2.4. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert auf NN festgesetzt. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der EFH festgesetzt auf TH = max. 7,00 m, die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der EFH festgesetzt auf FH = max. 9,50 m. Bei Flachdachgebäuden gilt die TH als maximale Gebäudehöhe und somit max. 7,00 m.

**3. Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Festgesetzt ist:

- je Einzelwohnhaus max. drei Wohneinheiten
- je Doppelhaushälfte max. drei Wohneinheiten.

**4. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)**

**4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag. Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäuser ist möglich. Eine Hausgruppe ist unzulässig.

#### **4.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen**

##### **5.1. Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Festgesetzt ist:**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

##### **5.2. Flächen für Nebenanlagen (§§ 14 BauNVO i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und dem Nachbarrecht widersprechen.

#### **6. Flächen für Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten des Erschließungsträgers und zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 2869/2, Gemarkung Ewattlingen, zur Einlegung, Unterhaltung und Erneuerung einer Kanalisation, einer Wasserversorgung und der Infrastruktur der kabelgebundenen Versorger (Strom, Telefon, Glasfaser). Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung des Erschließungsträgers zugelassen werden.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Geotechnische Hinweise und Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes bzw. des Mittleren Unterjuras, welche im Plangebiet von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu, genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Bereich des Baugebiets fand bisher keine alllastenrelevante Nutzung statt. Dementsprechend wurden im Baugebiet keine künstlichen Auffüllungen festgestellt.

Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

### **2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(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.

### **Aufstellung:**

Gemeinde Wutach

Wutach, den 22.06.2023



Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister



---

### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wutach, den 10.06.2024



Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

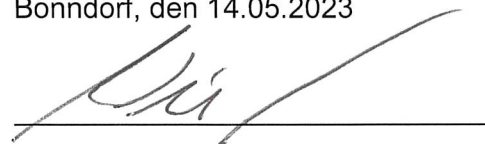


---

### **Bearbeitung:**

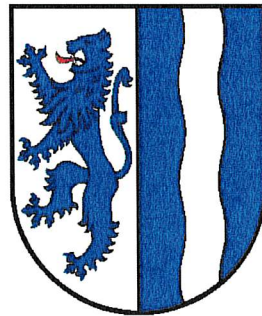
Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

Bonndorf, den 14.05.2023





**Gemeinde Wutach,  
Ortsteil Ewattingen**



**ÖRTLICHE BAUVOR-  
SCHRIFTEN**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungs-  
plan**

**„Flurstück Nr. 2869/2  
Amtshausstraße“**

**Gemarkung Ewattingen**

**-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-**



# Inhaltsverzeichnis

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>  | <b>Seite</b> |
|---------------|--|--------------|
| <b>A.</b>     | <b>Rechtsgrundlagen</b>  | <b>2</b>     |
| <b>B.</b>     | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>  |              |
| 1.            | Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung für Hauptgebäude und Garagen/ Carports         | 2            |
| 2.            | Dachaufbauten  | 2            |
| 3.            | Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen  | 2            |
| 4.            | Einfriedungen und Stützmauern  | 3            |
| 5.            | Niederschlagswasserbeseitigung (privat)  | 3            |
| 6.            | Grünordnung  | 3            |
| 7.            | Kanalhausanschlüsse  | 3            |
| 8.            | Unzulässigkeit von Freileitungen des Energieversorgers und der kabelgebundenen Versorger | 3            |
|               | Anlage 1:  | 5            |
|               | Anlage 2:  | 6            |

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der letztgültigen Fassung.
2. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der letztgültigen Fassung.

## **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1. Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung für Hauptgebäude und Garagen/ Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Es sind alle Dachformen zulässig.

### **2. Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- a) Folgende Arten und Formen von Dachaufbauten sind zulässig (siehe auch Definitionen unter Ziffer 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan und Anlage 1 dieser örtlichen Bauvorschriften)
  - I. Schleppgaupen und deren abgewandelte Formen wie Ochsenaugen-, Fledermaus-, Rundgaupen etc.
  - II. Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach (Spitz- und Dreiecksgaupe, Dachhäuschen, Segmentbogengaupe) auch in Form von fassadenbündigen Wiederkehren (Frontbauten, Zwerchgiebel, Drittgiebel)
  - III. Dachaufsätze, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge
- b) Mit den seitlichen Wänden der Dachaufbauten bzw. seitlichen Begrenzung von Dachbaubauten ist ein seitlicher Abstand von 0,80 m zum Hauptdachortgang einzuhalten (siehe Anlage 2).
- c) Das Höhenmaß bei Dachaufsätzen, Dachverlängerungen und Dachaufschieblinge darf vom Schnittpunkt Hauptdach bis zur Oberkante Dachaufbau max. 1,30 m betragen (siehe Anlage 2 dieser örtlichen Bauvorschriften). Die unter Abschnitt B Ziffer 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzte max. Gebäudehöhe (FH) darf durch die in Satz 1 genannten Dachaufbauten nicht überschritten werden.

### **3. Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen (§ 29 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m bezogen auf das gewachsene Gelände sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugesuch prüffähig dazustellen.

#### **4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und auf das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg verwiesen. Bezüglich der Errichtung von Stützmauern ist die zusätzliche Einschränkung von Ziffer 3 dieser örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintier zu ermöglichen.

#### **5. Grünordnung und Flächenversiegelung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Flächen, die nicht durch Zufahrten, Zugangswege, Stellplätze o.ä. in Anspruch genommen werden, sind zu 100 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge zu bevorzugen.

#### **6. Kanalhausanschlüsse (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Hausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

#### **7. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung (Mulden / Rigolen) auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsanlagen nach dem Stand der Technik zu dimensionieren und zu errichten. Regenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die gedrosselte Einleitung über Zisternen ist nur zulässig, wenn die Versickerung nicht möglich ist.

Gedrosselte Zisternen müssen ein Mindestrückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> haben. Grundsätzlich ist pro 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die Überläufe sind an die Kanalisation anzuschließen. Der Einsatz von Zisternen zur Brauchwassernutzung ist ökologisch sinnvoll und wird empfohlen.

#### **8. Unzulässigkeit von Freileitungen des Energieversorgers und der kabelgebundenen Versorger (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

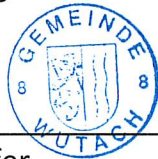
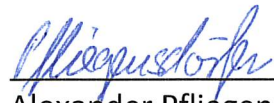
Die oberirdische Verlegung von Stromleitungen und von Leitungen der sonstigen kabelgebundenen Versorger ist nicht zulässig. Es werden ausschließlich unterirdische Verlegungen für zulässig erklärt.

---

## Aufstellung:

Gemeinde Wutach

Wutach, den 22.06.2023



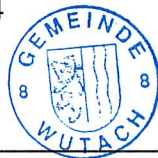
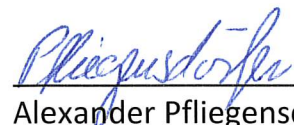
Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

---

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Wutach, den 10.06.2024



Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

---

## Bearbeitung:

Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

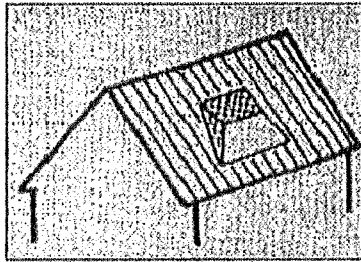
Bonndorf, den 14.05.2023



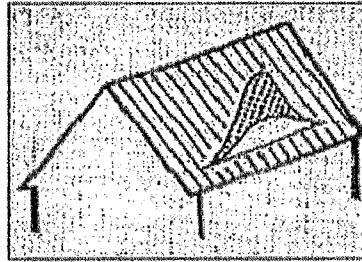
---

## **Anlage 1:**

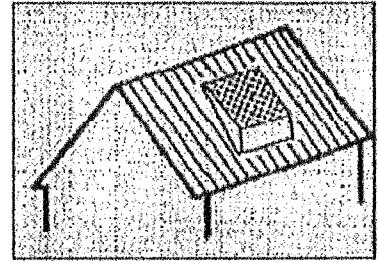
### **Gestaltung von Dachaufbauten – Beispiele zulässiger Arten und Formen**



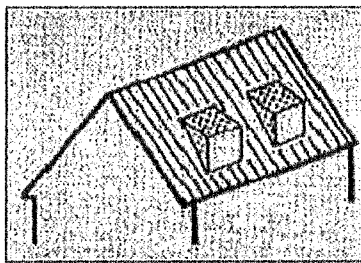
**Schleppgaube**



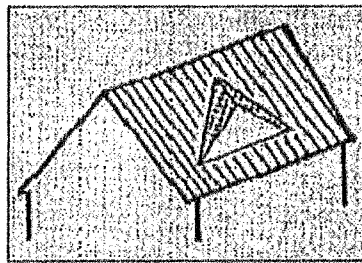
**Fledermausgaube**



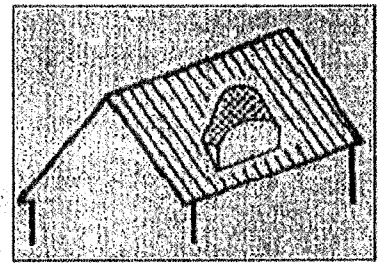
**Breitgezogene Gaube**



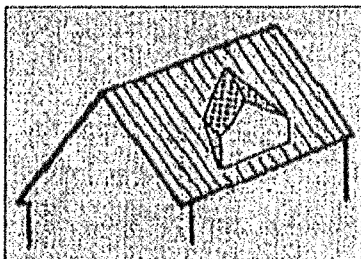
**Kasten- (Einzel-)gaube**



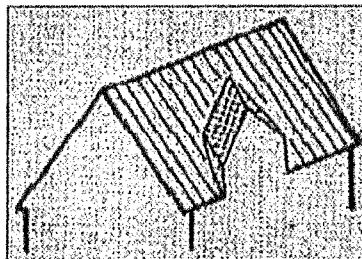
**Spitz-, Dreiecksgaube**



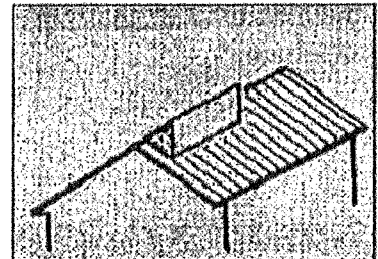
**Segmentbogengaube**



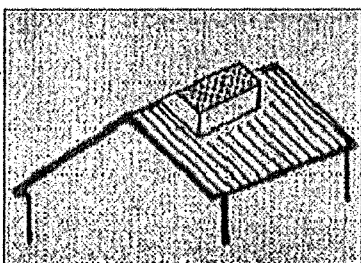
**Dachhäuschen**



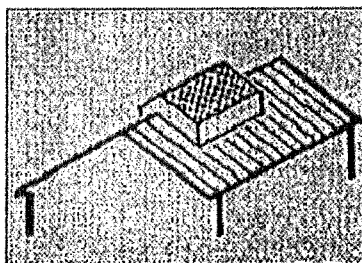
**Frontbau**



**Dachverlängerung**



**Dachaufschiebling**

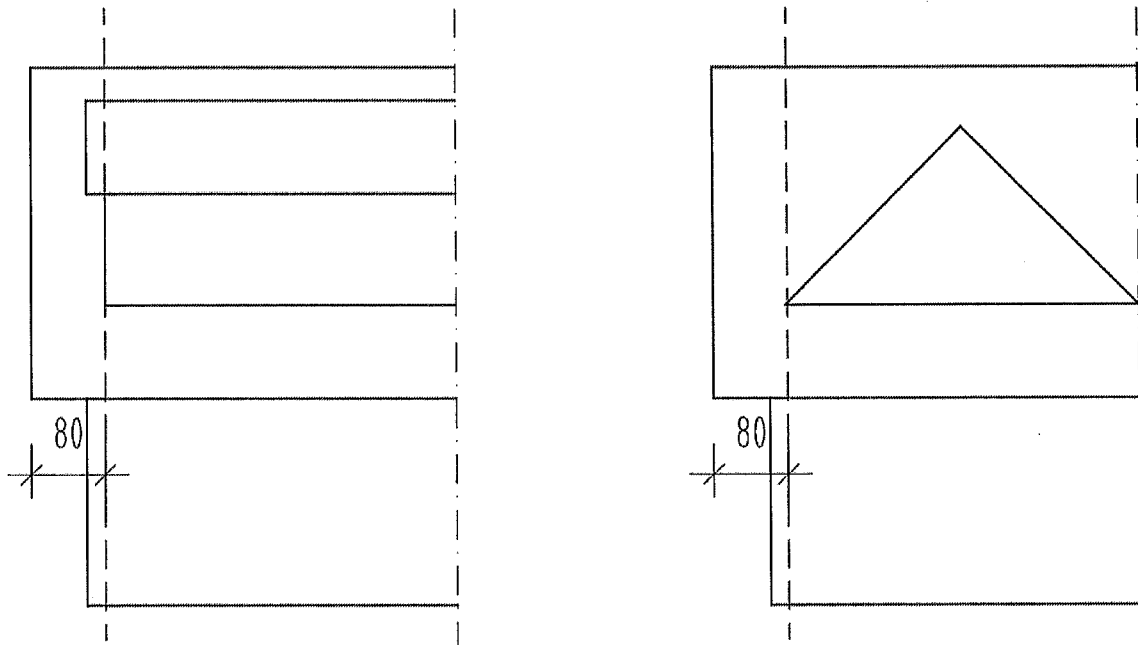


**Dachaufsatz**

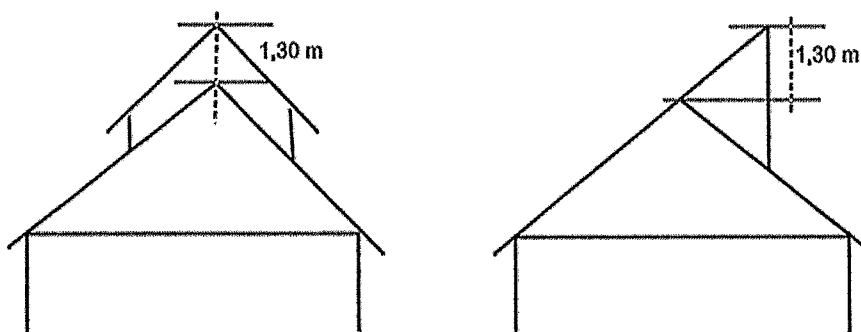
## Anlage 2:

### Erläuterungsskizzen zu Einzelbestimmungen

Abschnitt B, Ziffer 2 b):



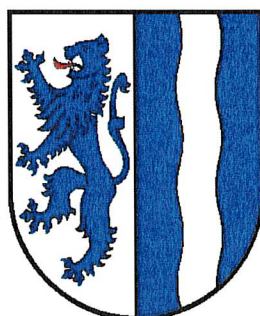
Abschnitt B, Ziffer 2 c):







**Gemeinde Wutach,  
Landkreis Waldshut**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**“Flurstück Nr. 2869/2 Amtshaus-  
straße”**

**Gemarkung Ewattingen**

**Begründung und  
Umweltbericht**

| <b>Ziffer</b> | <b>Inhalt</b>   | <b>Seite</b> |
|---------------|---|--------------|
| <b>1.</b>     | <b>Erfordernis der Planung</b>  | <b>2</b>     |
| <b>2.</b>     | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b>   | <b>2</b>     |
| <b>3.</b>     | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>   | <b>2</b>     |
| <b>4.</b>     | <b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>  |              |
| 4.1           | Regionalplan  | 3            |
| 4.2           | Flächennutzungsplan   | 3            |
| 4.3           | Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen<br>nach § 34 Abs. 4 BauGB   | 4            |
| <b>5.</b>     | <b>Inhalt der Planung</b>   | <b>4</b>     |
| <b>6.</b>     | <b>Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB,<br/>Wechsel des Verfahrens nach §§ 215a Abs. 3 S. 3, 13 BauGB</b> | <b>6</b>     |
| <b>7.</b>     | <b>Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>   | <b>6</b>     |
| <b>8.</b>     | <b>Erschließung</b>   | <b>10</b>    |
| <b>9.</b>     | <b>Bodenordnung</b>   | <b>11</b>    |
| <b>10.</b>    | <b>Verwirklichung</b>   | <b>11</b>    |

## 1. Erfordernis der Planung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 2869/2 als auch Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke Flst. Nrn. 2869/1 und 2869. Die Grundstücke Flst. Nrn. 10/2, 10 Teil, 25/1 Teil welche für die Erschließung (Straße und Leitungen der Versorgungsträger) der zu überbauenden Fläche benötigt werden, stehen nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2869/1 wohnt die Vorhabenträgerin mit ihrer Familie.

Zur Verdeutlichung folgender Übersichtslageplan:



Die Antragstellerin beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Errichten eines Wohnhauses mit Garagen oder Carports. Das neue Gebäude soll nach Fertigstellung durch die Familie des Sohnes der Vorhabenträgerin bewohnt werden. Die Schaffung eines Baugrundstückes entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung, da das Baugrundstück direkt an die Bestandsbebauung anschließt.

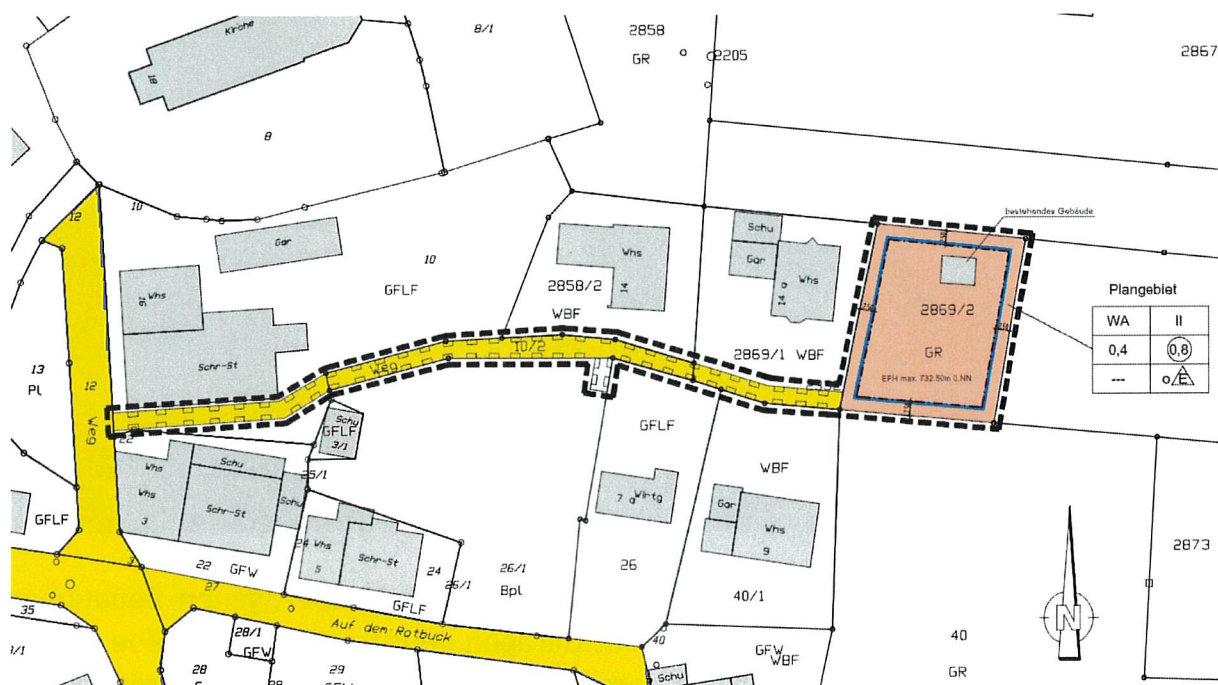
## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.409 m<sup>2</sup>. Dieser erstreckt sich auf das Gebiet des zeichnerischen Teils vom 23:01:2023. Er umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2869/2 (Art der Nutzung = allgemeines Wohngebiet) und die Grundstücke Flst. Nrn. 10/2, 10 Teil, 25/1 Teil (Straßenfläche und Leitungsfläche).

Übersichtslageplan:



Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ewattingen und grenzt direkt an die dort vorhandene Bestandsbebauung an.

## 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.



## 4.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutach bildet mit der Stadt Bonndorf i. Schw. eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im Flächennutzungsplan ist das bebaute Nachbargrundstück (Flst. Nr. 2869/1) der Antragstellerin als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Flst. Nr. 2869/2 ist dagegen im Flächennutzungsplan nicht überplant. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll für das Flst. Nr. 2869/2 Bauplanungsrecht für ein noch zu errichtendes Wohngebäude geschaffen werden.

## 4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden. Es finden keine Überschneidungen statt. Andere Planungen sind daher nicht tangiert.

## 5. Inhalt der Planung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der Vorhabenträgerin.

### Art und Umfang des Vorhabens:

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Im Planbereich soll ein Wohnhaus mit Garage und Nebenanlagen errichtet werden. Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, wird daher als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Zahl der Vollgeschosse = max. II, Höhenlage von baulichen Anlagen, maximale Firsthöhe
- Offene Bauweise
- Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen - Festsetzung von Bau fenstern
- Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden und zum Schutz der Ve getationsflächen

- Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub
- Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung
- Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Errichtung neuer Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen
- Einfriedungen und Stützmauern
- Niederschlagswasserbeseitigung
- usw.

Die überplante Fläche umfasst ca. 1.409 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet soll ein Wohnhaus mit Garagen und den dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrtsbereichen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist ausreichend Platz für einen großen Anteil an einer Durchgrünung auf. Der Versiegelungsanteil ist somit gering.

## **6. Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 ist § 13 b BauGB eingeführt worden. Dieser ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Gem. § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (I), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird (II), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (III).

(I) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt eine Fläche von 1.409 m<sup>2</sup>.

(II) Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

(III) Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Bestandsbebauung an und ergänzt die vorhandene Bestandsbebauung.

### **Wechsel des Verfahrens:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat am 10.11.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Flurstück Nr. 2869/2, Amtshausstraße“ in Ewattingen mit Vorhaben und Erschließungsplan sowie mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. In der Sitzung vom 22.06.2023 hat der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, nach den §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen, beschlussgefasst.

Das Verfahren wurde nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die Rechtsgrundlage wurde zwischenzeitlich vom BVerwG für ungültig erklärt.

Mit Wirkung zum 01.01.2024 hat der Bundesgesetzgeber mit § 215a BauGB nun eine Gesetzesänderung beschlossen. Demnach sind laufende Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen und abzuschließen soweit die umweltrechtliche Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen ergab.



## 7. Umweltrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung ergab für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Ihre Lebensräume sowie Boden, dass keine weiteren und genaueren Untersuchungen notwendig sind. Die Untersuchung hat auch ergeben, dass keine Schutzgebiete oder Biotope vom geplanten Bebauungsplan betroffen sind. Erhebliche Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Vorprüfung ist als Anlage beigefügt.

### Menschen (Wohnen und Erholen):

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 2869/2 Amtshausstraße“, Gemarkung Ewattingen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Wohnhauses mit Garagen geschaffen. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.409 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet kann mit einer klassischen Abrundung des Innenbereichs oder Nachverdichtung gleichgesetzt werden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die an das Plangebiet angrenzenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind aufgrund dieser geringfügigen Verdichtungserscheinung nicht zu erwarten.

### Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst keine Biotope. Ebenso sind innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiet, LSG, VSG) ausgewiesen bzw. tangiert. Ergänzend wurde zum Schutz bestimmter Tierarten festgesetzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen müssen, damit der Durchlass für Kleintiere gewährleistet werden kann.

Bei den zu entfernenden Bäumen handelt es sich nach Inaugenscheinnahme um keine Habitatbäume für Fledermäuse oder Höhlenbrüter. Es sind keine Fledermaushöhlen vorhanden. Bzgl. der Fällung bestehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die infolge künftiger minimaler baulicher Verdichtung zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

## Boden

Die in Zusammenhang mit diesem Plangebiet zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der zusätzliche Verdichtungsgrad ist geringfügig.

## Wasser

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Eine zusätzliche Versiegelung in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. In den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass die Sammlung und die Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat. Das künftig anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße eingeleitet. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

## Klima/ Luft

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

## Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die direkt angrenzende Bebauung mit den umgebenden privaten Gärten, sowie die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Die infolge der Überplanung des Gebiets zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Landschaft und des Ortsbildes.

## Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden. Folglich wird das Schutzgut Kultur durch die Überplanung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

## Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

| <b>Schutzgut</b> | <b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>   |
|------------------|--|
| Menschen         | Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen  |
| Pflanzen         | Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand);<br>Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes;<br>Anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)  |
| Tiere            | Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden und Wasserhaushalt);<br>Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)   |
| Boden            | Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen;<br>Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik);<br>Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung) |
| Grundwasser      | Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren;<br>Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)  |
| Klima/ Luft      | Im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten   |
| Landschaft       | Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung;<br>Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)  |

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

Das Plangebiet kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

#### Energie/ Telefon:

Die Stromversorgung und die kabelgebundene Versorgung erfolgen durch Erweiterung des Ortsnetzes durch die jeweiligen Versorger vor Ort.

#### Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

## 9. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Es werden private Grenzregelungen durchgeführt.

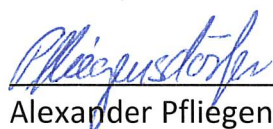
## 10. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 01.01.2027 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

#### **Aufstellung:**

Gemeinde Wutach

Wutach, den 10.06.2024



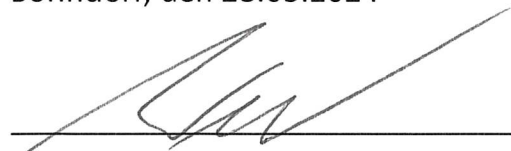
Alexander Pfliegensdörfer,  
Bürgermeister

---

#### **Bearbeitung:**

Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

Bonndorf, den 28.05.2024



Durch die Überplanung des Gebietes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 2869/2 Amtshausstraße“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten. Da es sich bei den zu fällenden Bäumen auch nicht um Habitatbäume für Fledermäuse handelt, enthält die Planung auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## **8. Erschließung**

### Verkehrsfläche:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Amtshausstraße in Ewatingen, und die privaten Grundstücke Flst.-Nrn. 10, 10/2 und 2869/1, Gemarkung Ewatingen.

Da mehrere Privatgrundstücke hinsichtlich der Erschließung betroffen sind, sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Überfahrtsbaulasten einzutragen.

### Abwasser:

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet kann mit dem Schmutzwasser problemlos an den bestehenden Kanal angeschlossen werden. Hierfür ist eine private Hausanschlussleitung über die Grundstücke Flst. Nrn. 2869/1, 10/2 und 26/1 durch die Vorhabenträgerin zu errichten.

Da mehrere Privatgrundstücke hinsichtlich der Erschließung betroffen sind, sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Leitungsrechtbaulasten einzutragen.

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten und zu bemessen. Der Überlauf der Versickerungsanlage ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m<sup>3</sup> festgelegt. Grundsätzlich ist pro 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die Überläufe sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

### Wasser:

## Umweltrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan

# „ Flurstück Nr. 2869/2 Amtshausstraße in Ewattigen“



## **1. Allgemeine Angaben**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage geschaffen. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.409 m<sup>2</sup>

Das Plangebiet kann mit einer klassischen Abrundung des Innenbereichs oder Nachverdichtung gleichgesetzt werden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die an das Plangebiet angrenzenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind aufgrund dieser geringfügigen Verdichtungserscheinung nicht zu erwarten.

Die nachfolgende Vorprüfung soll darlegen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen oder auszugleichenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorliegen.

Die Vorprüfung gilt als Ergänzung zu den schon bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gemachten Feststellungen und Informationen.

Untersucht wurden in der nachfolgenden Vorprüfung die Punkte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume sowie das Schutzgut Boden.



Bild 1: Überplante Fläche wird von der Antragstellerin bisher als Rasenfläche genutzt.



**2. Bestandsbeschreibung, Bewertung, Konfliktanalyse, Beurteilung**

| Schutzgut                | Bestand und Bewertung  | Konfliktanalyse   | Beurteilung   |
|--------------------------|--|---|---|
| Tiere                    | <p>Es wurde keine gesonderte Erhebung durchgeführt. Aufgrund der intensiven Nutzung als Rasenfläche ist ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Wertgebende Strukturen sind auf der Fläche nicht vorhanden.</p> <p>Bäume und Sträucher werden durch die geplante Bebauung nicht entfernt, somit wird kein Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten beeinträchtigt.</p> <p>Für streng geschützte Arten sind auf der geplanten Fläche und deren Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden.</p> | Auswirkungen auf Tiere sehr gering  | Keine weiteren Prüfungen und Maßnahmen erforderlich.  |
| Pflanzen und Lebensräume | <p>Biotoptypen</p> <p>Artenarmer Scherrasen, intensiv gemäht und genutzt, gedüngt und mit Herbiziden behandelt.</p> <p>Der Biotoptyp ist als artenarmer Scherrasen anzusprechen. Die Fläche ist häufig befahren, bereits verdichtet und wird regelmäßig gemäht (während der Vegetationszeit jede Woche).</p>   | Überbauung einer Intensivwiese. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 1.409 m <sup>2</sup> , hiervon sind durch die geplante Grundflächenzahl von 0,4 maximal 564 m <sup>2</sup> bebaubar. | <p>Die Beeinträchtigung von Pflanzen und Lebensräume wird durch die bisherige Bewirtschaftung und der geringen Flächeninanspruchnahme als sehr gering beurteilt.</p> <p>Geschützte Pflanzenarten können durch das regelmäßige mähen</p> |

|       |   |  |   |
|-------|---|--|---|
|       |   |  | <p>des Rasens ausgeschlossen werden.</p> <p>Es sind keine weiteren Prüfungen und Maßnahmen erforderlich</p> <p>Die in Zusammenhang mit diesem Plangebiet zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der zusätzliche Verdichtungsgrad ist geringfügig.</p> <p>Eine Versiegelung in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. In den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass die Sammlung und die Ableitung von Niederschlagswasser durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.</p> |
| Boden | <p>Durch die intensive Nutzung des überplanten Grundstückes besteht bereits eine vorhandene Verdichtung des Bodens.</p> | <p>Es ist eine Voll- bzw. Teilversiegelung einer Grundstücksfläche von max. 564 m<sup>2</sup> möglich.</p> |   |

### **3. Zusammenfassung der Vorprüfung**

Die Vorprüfung ergab für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume sowie Boden, dass keine weiteren und genaueren Untersuchungen notwendig sind. Die Untersuchung hat auch ergeben, dass keine Schutzgebiete oder Biotope vom geplanten Bebauungsplan betroffen sind.  
Erhebliche Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

07.05.2024

Daniel Wiest

