

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Vor Gärten“, Gmkg. Ewattingen im Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 17. Dezember 2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss) und am 10. Februar 2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17. Dezember 2020 gebilligt. Ferner wurde beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10. Februar 2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 17. Februar 2021 bis einschließlich 18. März 2021 im Rathaus Ewattingen aus. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist aufgrund der Corona-Pandemie war nicht erforderlich, das Rathaus hatte durchgehend geöffnet und der Entwurf wurde zusätzlich auf der Homepage veröffentlicht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden freiwillig, frühzeitig am Verfahren beteiligt. Sie wurden am 16. Februar 2021 schriftlich benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 18. März 2021 aufgefordert.
5. In der öffentlichen Sitzung vom 22. Juli 2021 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 28. Juli 2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf einschließlich der Begründung wurde vom 9. August 2021 bis einschließlich 10. September 2021 ausgelegt. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist aufgrund der Corona-Pandemie war nicht erforderlich, das Rathaus hatte durchgehend geöffnet und der Entwurf wurde zusätzlich auf der Homepage veröffentlicht.
7. In der öffentlichen Sitzung vom 11. November 2021 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und die Satzung in der Fassung vom 11. November 2021 als Satzung beschlossen.
5. Die Ausfertigung erfolgte am 22. November 2021. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu

ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 1. Dezember 2021 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 1. Dezember 2021


Christian Mauch,
Bürgermeister





Die nächste Sitzung des Gemeinderates

findet am **Donnerstag, 09.12.2021 um 19:30 Uhr in der Gänsbachhalle** in Münchingen statt,

Tagesordnung:

1. Bürgerinnen und Bürger haben das Wort
2. Bauanträge
 - a) Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Grundstück Flst. Nr. 3100, Gemarkung Ewattingen, Frohnwiesenstraße 14 sowie Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Frohnwiesen hinsichtlich der Firstrichtung des Wohngebäudes und der Farbe der Dacheindeckung sowie hinsichtlich der Baugrenzen
 - b) Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau eines Stallgebäudes zu zwei Wohnungen, Grundstück Flst. Nr. 38, Gemarkung Münchingen, Am Eisbuck 8
3. Nahwärme Ewattingen
hier: Anpassung der Wärmepreise zum 01.01.2022
4. Verschiedenes / Bekanntgaben

Hierzu ist die Bevölkerung unter Beachtung recht herzlich eingeladen.

Hinweise zu Corona:

Für Besucher besteht die Maskenpflicht. Außerdem müssen Besucher nach § 10 Abs. 6 Corona-Verordnung einen 3G Nachweis vorlegen.

Testnachweise können in verkörperter (Papierform) oder digital Form erbracht werden. Impfnachweise und Genesenennachweise müssen digital auslesbar (QR-Code) sein.

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor Gärten“, Ortsteil Ewattingen

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat am 11.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **Gewerbegebiet „Vor Gärten“** nach §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) und die mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW als jeweils eigenständige Satzung beschlossen.



Maßgebend sind der Lageplan des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.11.2021. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften **Gewerbegebiet „Vor Gärten“** treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft

(§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich der Begründung bei der Gemeindeverwaltung Wutach während der üblichen Dienstzeiten und im Internet unter www.wutach.de eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

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

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wutach 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 geltend gemacht worden ist.

Wutach, den 01.12.2021

Christian Mauch
Bürgermeister

Kiesstraße gesperrt

Die Land- und Forstwirtschaftliche Straße „Kiesstraße“ ist für den allgemeinen Straßenverkehr gesperrt. Da es in der Vergangenheit immer wieder zu Verstößen gegen das Fahrverbot gekommen ist, wurde die **Kiesstraße** zusätzlich **baulich abgesperrt**. Wir bitten um Einhaltung des Fahrverbotes und weisen auf die bauliche Absperrung hin.

Bürgermeisteramt Wutach

Ablesen des Wasserzählerstands 2021

Bei allen Wasserabnehmern der Gemeinde Wutach werden ab Anfang Dezember 2021 die Wasserzählerstände abgelesen. Die Ablese erfolgt durch eine von der Gemeinde beauftragten Person. Wir bitten Sie, dem Ableser ungehinderten Zugang zur Zählleinrichtung zu ermöglichen. Aufgrund der aktuellen Corona-Situation bitten wir Sie dringend, bei notwendigem Kontakt durch Einhaltung der gängigen Abstandsregeln, sowie dem Tragen einer Mund-Nasen-Bedeckung das Infektionsrisiko zu minimieren.



GEMEINDE WUTACH

Landkreis Waldshut

SATZUNG

über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Vor Gärten“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor Gärten“ am 11.11.2021 als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom 11.11.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom 11.11.2021
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 11.11.2021
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 11.11.2021

§ 3

Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom 11.11.2021
- der Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom 11.11.2021

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

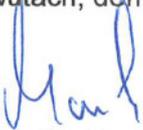
§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Wutach, den 22. November 2021


Christian Mauch
Bürgermeister





GEMEINDE WUTACH

Landkreis Waldshut

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Vor Gärten“**

Satzung

11.11.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor Gärten“ vom 11.11.2021

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE)

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Lagerhäuser, Speditionen und Fuhrunternehmen
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 6 (1) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag.

2.2. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Wird durch die im Plan eingetragenen Höhenangaben in m. ü. NN (Meter über Normalnull) festgesetzt. Abweichungen von +/-50cm sind zulässig.

2.3. Maximale First- (FH) und max. Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe).

Nebenbestimmungen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

2.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag

2.5 Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind bis zu 2m über der angegebenen Gebäudehöhe zulässig, sofern deren Grundfläche maximal 10% der Dachfläche in Anspruch nimmt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

3.2 Bauweise
Als Bauweise wird die offene (o) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

4.1 Firstrichtung
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bei Durchführung der einzelnen Maßnahmen sind die allgemein gültigen DIN-Vorschriften, vor allem DIN 18 915, 18 916 und 18 300 zu beachten. Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Artenwahl bei Pflanzgeboten orientiert sich an der Potentiell Natürlichen Vegetation. In der Pflanzliste im Anhang sind Arten beispielhaft aufgeführt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

- Boden-/ Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu

vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke). Umlagerungen von Bodenmaterial haben fachgerecht entsprechend der Anforderungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

- Baumschutzmaßnahmen

Zum Schutz des Stammes und des Wurzelbereiches des zu erhaltenden Baumes sind Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Der Bau des Retentionsbeckens erfolgt außerhalb der Brutzeiten der Vögel.

Außenbeleuchtung mit Farbtemperaturen über 3000 Kelvin sind künftig nach § 21 NatSchG nicht mehr zulässig, weil diese keine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insektenfreundliche Beleuchtung sind.

Minimierung Vogelschlag:

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko. Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12 - 13%) empfohlen.

- Grundwasser/ Versickerung

Es wird empfohlen, daß Regenwasser aus den versiegelten und überbauten Bereichen über Versickerungsmulden versickert wird. Die Dimensionierung hat nach Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer einseitigen, monotonen oder flächigen Gestaltung der Gartenflächen außerhalb von Überdachungen in Form von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern in einem Ausmaß von über 10 m² je Grundstück, ist unzulässig.

- Pflanzfestsetzungen
In den privaten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebietes ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte in den jeweiligen Grundstücken sind frei wählbar.
- Pflanzarten
Zur Bepflanzung nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sowie der weiteren Kompensationsmaßnahmen sind heimische standortgerechte Laubgehölze (siehe Anhang Pflanzenliste) zu verwenden.
- Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege
Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind jeweils spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahme und der privaten Bebauung herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Mindestpflanzqualitäten
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. Ordnung in der Qualität StU 14-16 anzupflanzen (siehe Anhang Pflanzenliste). Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Leitungen müssen zu Bäumen an festgesetzten Standorten einen Mindestabstand von 2,50 m haben.

b) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (siehe Umweltbericht):

Planinterne Maßnahmen:

- Alle Gebäudedächer mit Dachneigungen bis 10° sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Dachgartensubstrat zu versehen. Die Flächen sind mit einer Wiesen- Kräuter-Sedum-Mischung (50 %) zu begrünen.
- A1: Gestaltung nicht überbauten privaten Grundstücksflächen innerhalb des B-Plangebietes
- A2: Pflanzung eines Gebüsches mittlerer Standorte auf der privaten Grünfläche
- A3: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und des Verkehrsgrüns als Blühstreifen
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb des B-Plangebietes
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Retentionsbeckens
- A6: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich des Retentionsbeckens

Planexterne Maßnahmen:

- E1: Erweiterung und Pflege des Frauenschuhbiotopes im Distrikt 27 Hardt (Flurst. 3023, Gemarkung Ewattigen)

6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Gemäß Planeintrag, Grünordnungsplan und Anhang Pflanzliste. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte werden auf die Pflanzfestsetzung gemäß 5. a angerechnet.

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB)

8.1 Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

8.2 Verkehrsgrün entsprechend Planeintrag
Flächen für Verkehrsgrün gehören zur jeweiligen Verkehrsanlage und werden gemäß Grünordnungskonzept bepflanzt.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag

9.1 Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag

10. Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) und die Regel des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltung:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen des Plangebietes eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung festgesetzt. Der Bau der Regenrückhalteanlage ist aufgrund der Ruhezeiten für Vögel vom 1.11. – 28.02. auszuführen.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Wutach zur Führung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**12.1 Schutzstreifen** entsprechend Planeintrag

Entlang der L 171 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 10 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung, einschließlich Werbeanlagen, freizuhalten.

12.2 Sichtfeld entsprechend Planeintrag

Die Sichtfelder im Bereich der L 171 sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten.

13. Pflichten des Eigentümers gem. § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

14. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Anhang Pflanzenliste

Gehölzartenliste für Wutach

(gemäß LfU Karlsruhe, 2002, „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg – Das richtige Grün am richtigen Ort“)

- *Einzelbäume, 1. Ordnung:*

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Tilia cordata Winterlinde
Betula pendula Hänge-Birke

- *Kleinbäume, 2. Ordnung:*

Sorbus aucuparia Vogelbeere
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche

- *Sträucher:*

Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Rosa canina Echte Hundsrose
Salix aurita Ohr-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Salix rubens Fahl-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- *Gehölze für geschnittene Hecken:*

Acer campestre Feld-Ahorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 10% nicht übersteigen.

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebietes wiederzuverwerten (z.B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosen Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Umgang mit Erdaushub

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

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Müncheningen verbracht wird.

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen vorab zu klären.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Jurensismergel- sowie der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei den anstehenden Gesteinen ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Das nördliche Plangebiet liegt teilweise in einer solchen Hinweisfläche. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen/Wassereinleitungen) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden.

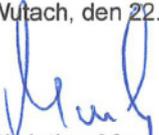
Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Um das fortführende Netz nicht zu überlasten, werden Retentionszisternen empfohlen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Wutach, den 22. November 2021


Christian Mauch
Bürgermeister



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden Freibleibend

2. Äußere Gestaltung

2.1 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

4. Einfriedungen und Stützmauern

4.1. Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30m über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen 0,50m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

5. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Oberflächen- und Dachwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke wird über die neue Regenwasser-Kanalisation der zentralen Rückhalteanlage zugeführt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren.

Hinweis: nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

6. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Die Leuchtstärke muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der Landesstraße nicht beeinträchtigt wird.

7. **Solaranlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

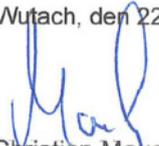
Die Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach wird aufgrund des ökologischen Mehrwertes empfohlen.

8. **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Wutach, den 22. November 2021


Christian Mauch
Bürgermeister





GEMEINDE WUTACH
Landkreis Waldshut

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Vor Gärten“

Satzung

11.11.2021

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

INHALT

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Boden und Baugrund
- 3.4 Hochwasser

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

7. Bebauungsplanverfahren / Termine

8. Rechtsgrundlagen

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Ortsteil Ewatingen einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gemeinde Wutach.

Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Gemeinde Wutach in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, daß ortsansässige Betriebe umsiedeln und Wutach verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. V.a. ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Anwerben externer Betriebe, die sich potentiell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Gemeinde Wutach nicht im Vordergrund.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich westlichen Gebietsrand von Ewatingen und grenzt im Süden direkt an die Landstraße L171 an. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befinden sich vorhandene landwirtschaftliche Betriebe.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 1,8 ha. Dies deckt sich wiederum mit den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach.

In Absprache mit dem Landratsamt des Landkreis Waldshut wird der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Standort

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche, überwiegend ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen).

Orts- und Landschaftsbild: Innerhalb der landwirtschaftlichen Flur tritt das geplante Gewerbegebiet von Westen her in einer mittleren Distanz prägnant in Erscheinung. Auch aus erhöhten Lagen südlich der Landesstraße besteht eine hohe Einsehbarkeit. Auf den erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild wird mit Ortsrandbegrünungen im Westen und Norden reagiert. Auch die innere Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraße soll diese Eingriffe minimieren.

Arten und Biotope: Das Plangebiet ist von geringer Schutzwürdigkeit. Darin befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die nächst gelegenen Waldflächen befinden sich in mindestens 130 m Entfernung. Weiterhin ist kein Natura 2000-FFH-Gebiet und kein Natura-SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) im Plangebiet ausgewiesen. FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet nicht kartiert, auch ist kein Naturschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen.

Bodenwasserhaushalt: Weder im Plangebiet, noch in großräumigen Umfeld ist ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwasser sind aufgrund des ebenen, nur sehr schwach geneigten Fläche und unter ackerbaulicher Nutzung als sehr gut zu bezeichnen. Die Beeinträchtigung auf den Bodenwasserhaushalt sind aufgrund der hohen Versiegelung im Gewerbegebiet nicht unerheblich.

Boden: Das Plangebiet weist eine mittlere, im Süden auch hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, ein Maßstab für die landwirtschaftliche Eignung. Die gewerbliche Ausweisung führt aufgrund der baulichen Dichte zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Erschließung: Der Standort kann über eine direkte Anbindung an die angrenzende Landstraße L171 verkehrlich erschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser dem im Westen befindlichen Gänsbach zugeführt wird. Das geplante Retentionsbecken puffert die Einleitmenge auf das hydraulisch verträgliche Maß ab.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Wutach.

Topographie: Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen, sehr ebenen, Begebenheiten ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung, so daß der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt ist.

Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Im Bereich der Regenrückhaltung grenzt das Vogelschutzgebiet Wutach Baaralb an. Die Eingriffe sind durch das in Erdbauweise erstellte Becken moderat und werden durch die Festsetzung des Ausführungszeitraums minimiert. Die gewerblichen Flächen liegen vom östlichen Rand des Vogelschutzgebiets in einer Entfernung von ca. 150m in westlicher Richtung.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend im kommunalen Besitz. Teilflächen befinden sich noch in Privateigentum.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sind nicht bekannt.

3 Planungskonzeption

3.1 Erschließung / Verkehr

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Landstraße L171.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Neubebauung in der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

3.3 Boden und Baugrund

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zu 2/3 um die Kartiereinheit „Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde“ und zu 1/3 um „mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holzänen Abschwemmmassen“.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt die konsequente Fortführung der vorbereitenden Bauleitplanung dar, die bereits eine gewerbliche Weiterentwicklung vorsieht.

Mit dem Ausschluß der Nutzungen unter 1.1.2 der textlichen Festsetzungen soll der Planungsabsicht Rechnung getragen, wonach überwiegend örtliches Gewerbe und Handwerksbetriebe im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten moderaten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Wutach.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom 11.11.2021 in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

17.12.2020	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
17.02.2021- 18.03.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
22.07.2021	GR – Vorabwägung, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
27.07.2021- 10.09.2021	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
27.07.2021 10.09.2021	Öffentliche Auslegung
11.11.2021	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet „Vor Gärten“, Ewattingen

Die Gemeinde Wutach entstand durch den freiwilligen Zusammenschluss der ehemals selbständigen politischen Gemeinden Ewattingen, Lembach und Münchingen zum 01. Januar 1975. Sie liegt zwischen 590 und 850 m über dem Meer an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Waldshut, in einem Gebiet zwischen dem Schwarzwald im Westen und dem Randen im Osten, geologisch zur West-Baar gehörend. Die Gemarkungsgrenze im Norden und Nordosten ist gleichzeitig auch die Kreisgrenze zu den Landkreisen Schwarzwald-Baar und Breisgau-Hochschwarzwald.

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Ortsteil Ewattingen einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gemeinde Wutach.

Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Gemeinde Wutach in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, daß ortsansässige Betriebe umsiedeln und Wutach verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. V.a. ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Anwerben externer Betriebe, die sich potentiell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Gemeinde Wutach nicht im Vordergrund.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat Wutachs hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Vor Gärten“ beschlossen.

Die Planfläche befindet sich westlichen Gebietsrand von Ewattingen und grenzt im Süden direkt an die Landstraße L171 an. Westlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befinden sich vorhandene landwirtschaftliche Betriebe.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 140 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 120 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 731 und 734 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 1,5% von Süd nach Nord. Die Geländeneigung ist nahezu konstant und für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund des geringen Gefälles prädestiniert.

Die Planfläche ist Teil der 2. und 3. punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach, welche seit dem 30.04.2020 rechtskräftig sind, so dass das anstehende Bebauungsplanverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Weiterentwicklung des Ortsteils Ewattingen, der Arbeitsplatzsicherung und somit der Stärkung des ländlichen Raumes und der Standortsicherung einer von Bevölkerungsrückgang bedrohten Region. Die Gemeinde folgt der konkreten Bedarfsanmeldung ortsansässiger Unternehmen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Umweltbericht einschl. der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden vom Büro Burkhard & Sandler, Hohentengen, erstellt. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und im genannten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Durch das geplante Vorhaben sind erhebliche und ausgleichspflichtige Eingriffe zu erwarten. Des Weiteren wird eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter bspw. Naturhaushalt und Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter durchgeführt. Darauf basierend erfolgt die naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens und die Festlegung notwendiger Kompensationsmaßnahmen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6 sowie die Ersatzmaßnahme E1 können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere und Landschaftsbild schutzgutbezogen ausgeglichen werden.

Folgende Schutzgebiete und geschützte Flächen befinden sich im Bereich des B-Plangebietes und seines Umfeldes:

1. EG-Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Gebietsnr.: 8116441):

Die Waldflächen westlich und nordwestlich des B-Plangebietes sind Bestandteil des EG-Vogelschutzgebietes „Wutach und Baaralb“. Die Entfernung zu den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen beträgt mind. 125 m. Die Flächen des Versickerungsbeckens befinden sich am Waldrand und haben eine Entfernung von mind. 3 m.

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde für die frühzeitige Behördenbeteiligung eine UVP-Vorprüfung durchgeführt.

2. FFH-Gebiet „Wutachschlucht“ (Gebietsnr.: 8115341) sowie Geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG „Bachsystem N Ewattingen“ (Biotopnr.: 281163372182)

In einer Entfernung von > 250 m zu den Gewerbegebietsflächen und > 125 m zum Versickerungsbecken verläuft die Wutachschlucht, welche als FFH-Gebiet geschützt ist. Die Wutach selbst ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung zu der Gewerbefläche, der zwischenliegenden Waldflächen und der deutlich tieferen Lage, ist eine Betroffenheit des FFH-Gebietes sowie des geschützten Biotopes durch das Vorhaben nicht gegeben. Das FFH-Gebiet und das Biotop werden deshalb nicht weiter betrachtet.

3. Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald“

Das B-Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und wird deshalb nicht weiter betrachtet.

Nach entsprechender Bewertung und Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergeben sich zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen folgende Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Vor Gärten':

Planintern:

- A1: Gestaltung der privaten Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes
- A2: Pflanzung eines Gebüsches mittlerer Standorte
- A3: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und des Verkehrsgrüns als Blühstreifen
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen innerhalb des B-Plangebietes
- A5: Pflanz. von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der Versickerungsmulde
- A6: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der Versickerungsmulde

planextern:

- E1: Erweiterung und Pflege des Frauenschuhbiotopes im Distrikt 27 Hardt (Flurst. 3023, Gemarkung Ewattingen)

Die Berechnung der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft erfolgte durch das Bewertungsverfahren der LU BW für den Boden und die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Es werden die ökologischen Flächenwerte des Ausgangszustandes im Plangebiet dem prognostizierten Zustand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere und Landschaftsbild schutzgutbezogen ausgeglichen werden.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist eine schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Das Defizit von 135.910 ÖP kann mit der Ersatzmaßnahme E1 schutzgutübergreifend kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 101.700 ÖP, welcher im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden kann.

Für den Eingriff in das Schutzgut Fläche konnte keine Kompensation erreicht werden. Der Eingriff bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere, Boden und Landschaftsbild sind jedoch als vollständig kompensiert anzusehen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnistabellen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden im Wesentlichen Angaben im Zuge des Umgangs mit Aushubmaterialien in das Kapitel „Hinweise“ in die Planung übernommen. Des Weiteren wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung korrigiert und vor der öffentlichen Auslegung faunistische Untersuchungen nachgeführt. Im Umweltbericht wurde das Monitoringkonzept ergänzt.

Aus baurechtlicher Sicht wurde der Ausschluss von Lagerplätzen zurückgenommen und die Bezugshöhe für die Gebäudeentwicklung durch Angabe konkreter Erdgeschossfußbodenhöhen im zeichnerischen Teil konkretisiert. Zur Vermeidung von Unklarheiten wurde das Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes ergänzt.

Aufgrund der Hinweise der Verkehrsbehörde und des Straßenbaulastträgers wurden Sichtdreiecke zur L171 im zeichnerischen Teil ergänzt. Absprachegemäß wurden Flächen für einen potentiellen Linksabbiegeranschluss freigehalten und die Anbaubeschränkung zur Landstraße auf 10m begrenzt. Auf den Bau eines Gehweges zur Ortslage wird aufgrund der zu erwartenden geringen Frequenz weiterhin verzichtet. Um zu vermeiden, dass von Werbeanlagen Gefahren ausgehen, wurde in in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass von diesen keine Blendwirkung auf den Verkehr der L171 ausgehen darf.

Auf die Ausfertigung eines Geruchsgutachten, um mögliche Immissionskonflikte ausgehend des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens auszuschließen, wird weiterhin verzichtet.

Öffentliche Auslegung:

Die untere Naturschutzbehörde hat im Zuge der öffentlichen Auslegung angemahnt, dass die Ausgleichsmaßnahme E1 „Erweiterung und Pflege des Frauenschuhbiotopes im Distrikt 27“ mit einem Kompensationswert von 50 Ökopunkten/m² zu hoch angesetzt ist. Es können hier nur 38 ÖP/m² bilanziert werden. Dies wurde im Umweltbericht nachgeführt. Dennoch verbleibt ein Kompensationsüberschuss von ca. 102.000 Ökopunkten.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die negativen Auswirkungen der Ausweisung der Planfläche auf Natur und Landschaft sind im Besonderen in die Abwägung eingeflossen. Besonders wichtig war für das politische Gremium der Gemeinde Wutach eine möglichst hohe Kompensation der im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen. Dies lässt sich daran ablesen, daß nur eine einzige planexterne Ausgleichsmaßnahme notwendig ist, um das verbleibende Defizit zu kompensieren.