

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Vor Gärten“, Gmkg. Ewatingen 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 Ewatingen 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





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

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

I N H A L T

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 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.

1.2 Plangebiet

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 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 Landkreises 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.

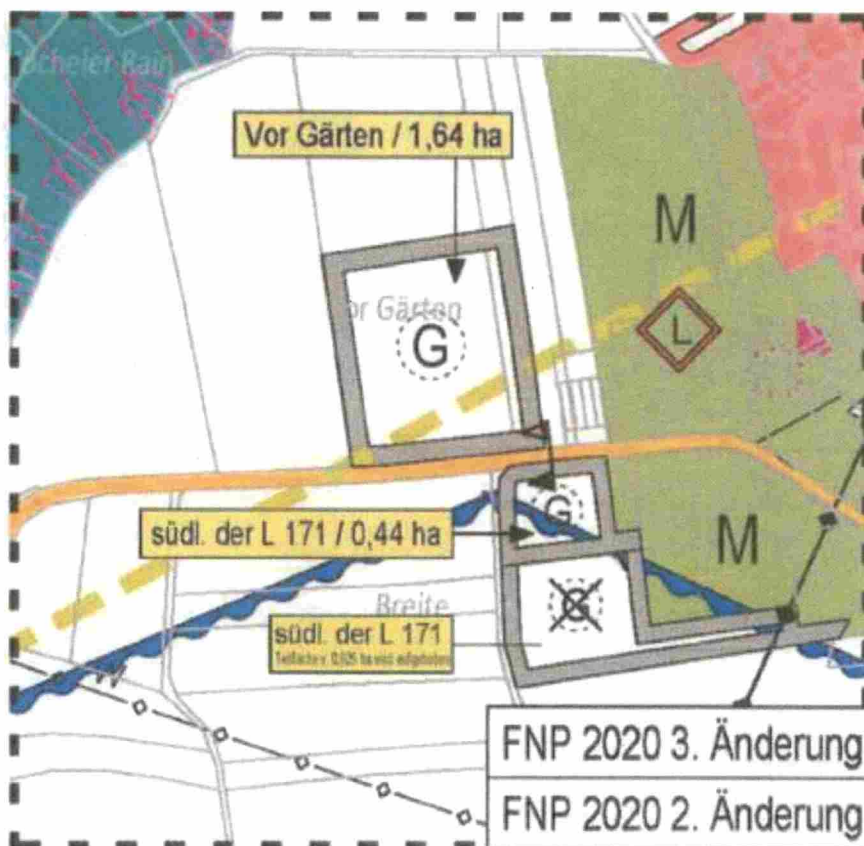
2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach ist der Standort weitestgehend als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht.

Wirtschaftsfunktionenkarte BW - LEL

In der Wirtschaftsfunktionenkarte BW – LEL ist die Planfläche als Vorrangflur Stufe II kartiert.

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)