
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ im OT Horheim und Örtliche Bauvorschriften

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 30.04.2018



planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Bebauung und Nutzung
7. Hochwasserschutz
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Wasserschutzgebiet
10. Baugrund
11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
12. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |
| 3. Schnitt 1 – 1, 2 - 2 | (Blatt 3) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ im OT Horheim und die Örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 30.04.2018 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| B. Begründung | (1.-12.) i.d.F. vom 30.04.2018 |
| C. Textliche Festsetzungen | (I.- III.) i.d.F. vom 30.04.2018 |
| Örtliche Bauvorschriften | (IV.) i.d.F. vom 30.04.2018 |
| D. Planteil | |
| Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) i.d.F. vom 03.07.2006 |
| Lageplan | (Bl. 2) i.d.F. vom 30.04.2018 |
| Schnitt 1-1, 2-2 | (Bl. 3) i.d.F. vom 30.04.2018 |
| E. Umweltbericht | i.d.F. vom 30.04.2018 |

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die betroffenen Festsetzungen zum B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“, Rechtskraft vom 19.01.2012 und die dazu gehörigen örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 30.04.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

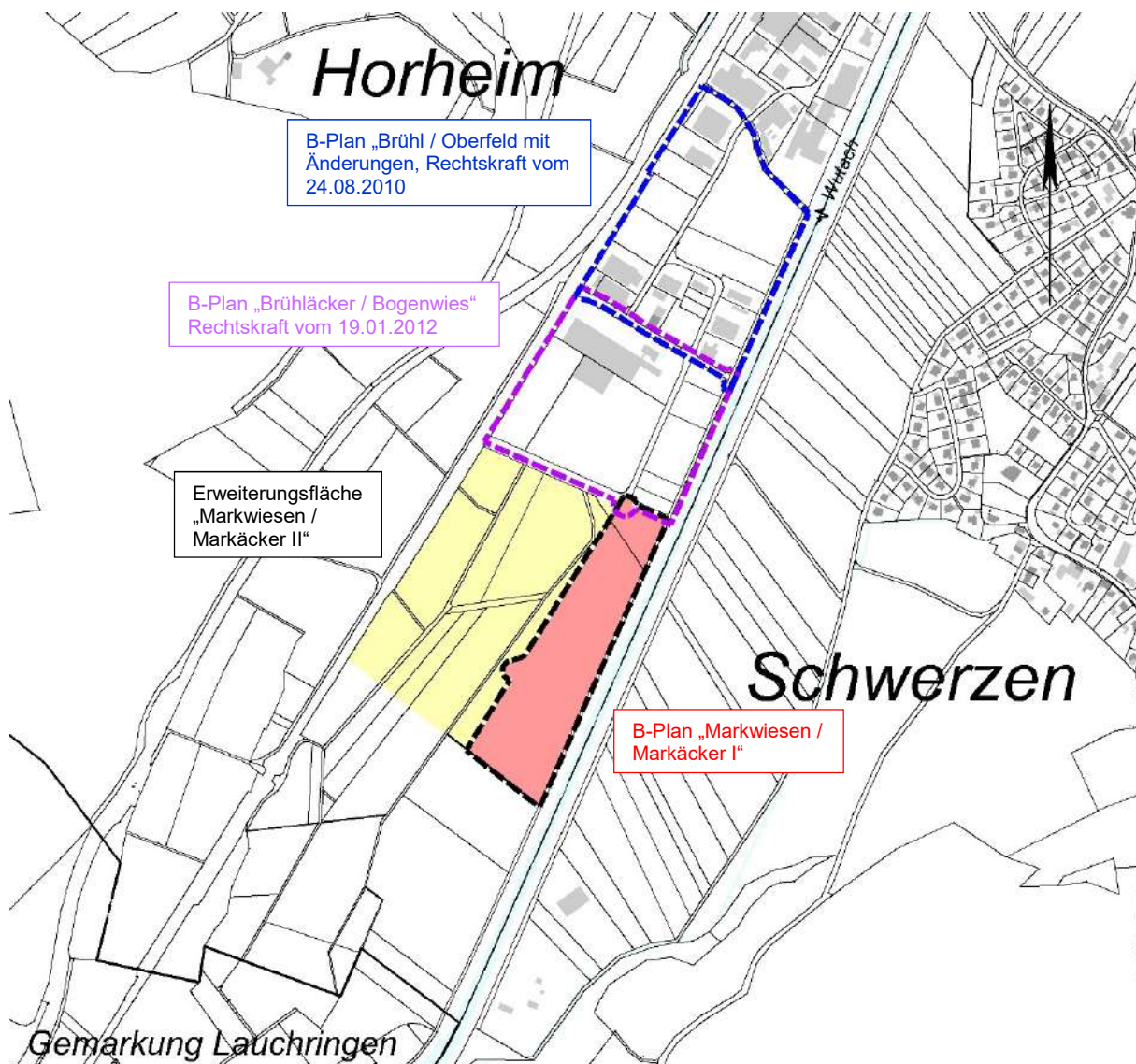
Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die gewerblichen Baulandflächen der Gemeinde Wutöschingen verteilen sich auf den Kernort Wutöschingen und die Ortsteile Horheim und Degernau. In den anderen Ortsteilen Oferingen und Schwerzen sind keine Gewerbegebiete vorhanden und auch aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Der Flächennutzungsplan ist auf diese Belange abgestimmt.

Die Gewerbeflächen im Kernort Wutöschingen sind der Entwicklung und Standortsicherung der Aluminiumwerke Wutöschingen (AWW) vorbehalten. Im Ortsteil Degernau sind noch wenige freie Gewerbeflächen vorhanden, diese sollen der Erweiterung und Expansion bereits bestehender Betriebe im OT Degernau dienen.

Für die Gemeinde Wutöschingen besteht somit nur noch am Standort Horheim die Möglichkeit, neue Gewerbegebietsflächen zu schaffen. Voraus schauend hat die Gemeinde Wutöschingen bereits i. Z. der Entwicklung der Erweiterung „Brühl / Oberfeld“ ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches vom Gemeinderat als Grundlage für alle künftigen Erweiterungen am 23.10.2000 beschlossen wurde.

In den Jahren 2010 - 2012 wurde das Gewerbegebiet Horheim im Bereich des Bebauungsplanes „Brühlacker / Bogenwies“ auf der Grundlage des o. g. Entwicklungskonzeptes, erweitert.

Zwischenzeitlich sind alle Baulandflächen im Gewerbegebiet Horheim bebaut oder an bauwillige Interessenten vergeben. Das Interesse an gewerblichem Bauland in der Gemeinde Wutöschingen ist sehr groß mit zunehmender Tendenz, sodass die Gemeinde dringend neue Gewerbegebietsflächen schaffen muss.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat deshalb am 06.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Markwiesen / Markäcker I“ auf Gemarkung Horheim gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Auf Grund der hervorragenden geografischen Lage der Gemeinde Wutöschingen mit kürzesten Anbindungen an eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsinfrastruktur (B 314 - A 98 - B 34) und einer noch interessanten Nähe zur Schweiz mehrt sich zunehmend ein großes und beständiges Interesse für ansiedlungsbereite Unternehmen und Neubetriebe an erschlossenem gewerblichem Bauland in der Gemeinde Wutöschingen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 2

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Horheim wird dem dringenden Bedarf an neuen, flexiblen und attraktiven Gewerbebauflächen Rechnung getragen.

Grundsätzliches Ziel ist die Bereitstellung ausreichend großer Verfügungsflächen für jene Betriebe, welche an ihren derzeitigen Standorten keine Erweiterungs- oder Entwicklungsmöglichkeit mehr haben. Im Weiteren sollen neue Gewerbeflächen für die Ansiedlung von neuen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben aller Art und Größe geschaffen werden.

Resultierend daraus werden neue Arbeitsplätze mit dem Ziel erwartet, den derzeit vorhandenen Beschäftigungsgrad weiter zu stabilisieren und das Auspendlerpotential verringern. Die Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben verbessert zudem die Versorgungslage für die Gemeinde Wutöschingen insgesamt nachhaltig.

Das B-Plankonzept gewährleistet die Erfüllung unterschiedlichster Bauwünsche, sowohl für kleinere als auch für größere und große Betriebe.

Das in einem Gewerbegebiet zulässige betriebsbezogene Wohnen erfordert die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die gewählten Festsetzungen sind auf diese Belange abgestimmt.

Die mögliche Ergänzung des gewerblichen Produktions- und Dienstleistungsangebotes durch Freizeit- und Versorgungseinrichtungen, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe wirkt sich positiv aus und steigert die Attraktivität des Gewerbegebietes.

Mit dem B-Plan „Markwiesen/Markäcker I“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Verfügungsflächen im Gewerbepark Horheim geschaffen. Der ursprünglich angedachte Belegungszeitraum von ca. 5 Jahren ist allerdings nicht mehr haltbar, für die aktuell vorliegenden Bewerbungen reichen die geplanten B-Planflächen gar nicht mehr aus.

Der B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“ ist Teil des städtebaulichen und vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 23.10.2000 bestätigten Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Horheim.

Das Gebiet zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ liegt bereichsweise im Überschwemmungsgebiet der Wutach. In Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde wurde ein Konzept zur Lösung der Hochwasserproblematik erarbeitet, das Verfahren zum Antrag auf bau- und wasserrechtliche Genehmigung diesbezüglich wurde parallel zum B-Planverfahren durchgeführt (s. Nr. 7).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 20.08.2002, rechtsverbindlich gültig.

3.2 Regionalplan

Im aktuell gültigen Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist der Ortsteil Wutöschingen als Kleinzentrum und Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Die Ortsteile Horheim und Schwerzen sind zusätzlich als Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) sind die Flächen zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen noch nicht berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der VVG, genehmigt am 03.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Markwiesen / Markäcker I“ noch nicht als gewerbliche Baulandflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zum parallel geführten Änderungsverfahren des FNP endete die Offenlage am 21.02.2018, es wurden keine Bedenken vorgetragen, welche einem Wirksamkeitsbeschluss der VVG entgegenstehen.

4. Planungsgebiet

Das Gebiet zum Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ liegt auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen und erweitert das bestehende Gewerbegebiet „Brühläcker / Bogenwies“ nach Süden. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten bildet die Wutach mit vorgelagertem Rad-/Wirtschaftsweg die räumliche Abgrenzung.

Der räumliche Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ beinhaltet die im Lageplan Blatt 2 durch Abgrenzung dargestellten und nachfolgend zusammen gestellten Grundstücke oder Grundstücks-Teilflächen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
1857	47.427	39.520	Teilfläche	Gr
2080	8.969	4.200	Teilfläche	Gr
Gesamtfläche		43.720 m ²		
entspricht ca.		4,37 ha		

Gr Grünfläche

Beide Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Wutöschingen.

Die Flächen im B-Planbereich werden landwirtschaftlich durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter genutzt (Acker-/Grünland). Mit der Realisierung der Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ entfallen diese Flächen für die Landwirtschaft. Alternative Gewerbegebietsflächen ohne Verlust landwirtschaftlicher Flächen stehen in der Gemeinde Wutöschingen nicht zur Verfügung.

Das überplante Gebiet ist nach dem aktuellen Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet durch Rückstau aus der Wutach. D.h. das Gebiet ist durch ein HQ 100 bereichsweise überflutungsgefährdet, entsprechende Vorkehrungen zum Schutze der geplanten Bebauung und der betroffenen Bevölkerung sind im B-Plan festgeschrieben (s. Nr. 8). Bei einem HQ Extrem ist die gesamte Fläche überflutungsgefährdet.

Das Gebiet zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ liegt innerhalb der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen (s. Nr. 9.). Die Schutzgebietsgrenzen sind im B-Plan dargestellt.

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Erweiterung des Gewerbebereichs Horheim.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die bestehenden Gewerbeflächen werden über die Industriestraße und die Straße Oberfeld erschlossen. Die Industriestraße bindet im Norden des Gewerbeparks Horheim an die Bahnhofstraße / Kreisstraße 6566 / Willmendingerstraße an.

In der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ erfolgt die verkehrliche Erschließung durch eine neue Erschließungsstraße F-I als Verlängerung der Straße Oberfeld. Sie verläuft im Abstand von ca. 65-105m parallel zum vorhandenen Rad-/Wirtschaftsweg westlich der Wutach.

Am südlichen Ende des Bebauungsplangebietes bildet die untergeordnete Erschließungsstraße I-H den verkehrlichen Abschluss der neuen Gewerbegebietserweiterung.

Die geplanten neuen Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten Konstellation wird primär die Versiegelung von Flächen begrenzt. Möglichst einfache und kurze Erschließungswege sollen zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung bezüglich Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Der B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“ ist Teil des städtebaulichen und vom Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 23.10.2000 bestätigten Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Horheim. Das Entwicklungskonzept sieht vor, das Gebiet mit der Realisierung weiterer Gewerbegebietsflächen neu an die Bundesstraße 314 anzuschließen.

Haupterschließungsstraße F-I

Die neue Haupterschließungsstraße sichert grundsätzlich die verkehrliche Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung. Sie ist nach RASt 06 als angebaute Gewerbe- /Industriestraße in die Kategorie HS IV (ES IV, ES V) einzustufen. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist auf der Ostseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	B = 6,50m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig)
	Gesamt	B = 8,15m (einschl. Bordstein)



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 6

Teil B **BEGRÜNDUNG** *Fortsetzung...*

Der gewählte Querschnitt der Fahrbahn deckt alle Ansprüche von möglichen Begegnungsfällen problemlos (maßgebender Bemessungsfall: LKW-LKW = 6,35m / 50km/h).

Am Ende der neuen Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage nach Bild 60 (RASt 06) angeordnet, sie wird bis zur Realisierung weiterer Gewerbegebietsflächen als Provisorium eingerichtet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung I-H

Bei diesen Verkehrsflächen handelt es sich um Flächen mit gemischter Nutzung, welche nicht primär zur Erschließung der neuen Gewerbebaulandflächen dienen. Zweckgebunden dienen sie der Anbindung des vorhandenen Wirtschaftswegenetzes, dem Radverkehr, dem Unterhaltungsverkehr zur Wutach und stehen im Notfall auch den Rettungsdiensten oder zu Umleitungszwecken (z. B. im Havariefall) zur Verfügung. Die dafür notwendige Regelung erfolgt mittels straßenverkehrsrechtlicher Beschilderung.

Die Klassifizierung ist untergeordnet, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip.

Querschnitt:	Verkehrsfläche	B = 5,00m
	Gesamt	B = 5,30m (einschl. Bordstein)

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird mittels Straßeneinläufen gesammelt und über ein dichtes Leitungssystem der zentralen Anlage zur Regenwasserbewirtschaftung, am südlichen Ende des Baugebietes, zugeleitet.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Projektgrundlagen:

DWA → Regelwerk Abwasser, Abfall, aktuelle Ausgabe der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V. (GFA) Hennef.

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

5.3.1 Allgemein

Die nördlich angeschlossenen, bestehenden Gewerbegebietsflächen werden im modifizierten Trennsystem entwässert. Die Planung sieht vor, die geplante Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ ebenfalls im modifizierten Trennsystem zu entwässern.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 7

Teil B **BEGRÜNDUNG** *Fortsetzung...*

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom Februar 2017 vor. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind.

5.3.2 Schmutzwasser

Das überplante Gelände zum B-Plan „Markwiesen ist wenig bewegt und weist leichte Neigungen (0,5% – 1,5%) von West nach Ost und von Nord nach Süd auf. Auf Grund der flachen Topographie müssen die neu geplanten Entwässerungsleitungen überwiegend mit Mindestgefälle verlegt werden.

Im Zuge der Gewerbegebietserweiterung „Brühläcker / Bogenwies“ wurde eine Hebeanlage im Süden der aktuell geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ erstellt. Die Lage wurde damals auf das städtebauliche Gesamtkonzept vom 23.10.2000 abgestimmt. Das Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und zur o. g. Hebeanlage geleitet. Die Hebeanlage fördert das gesammelte Abwasser anschließend über den bestehenden Verbandsammler auf der Südseite der Wutach zur Kläranlage.

Alle Leitungen können das Abwasser im Freispiegelgefälle ableiten. Geplant sind Rohre mit Kreisprofil in der Dimensionierung DN 200 mm für die Sammelleitungen. Die Anschlussleitungen sind bedarfsabhängig in der Dimensionierung DN 150 / 200mm auszuführen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Haltungsenden.

5.3.3 Niederschlagswasser

Die in Gewerbegebieten relativ hohen Anteile befestigter Flächen erfordern, in Verbindung mit überwiegendem Mindestgefälle, große Leitungsdurchmesser. Daher und zur Beibehaltung einer ausgeglichenen Wasserbilanz, vor und nach Bebauung, soll das anfallende Niederschlagswasser dezentral und zentral versickert werden. Dadurch wird das anfallende Niederschlagswasser, durch Verdunstung und Versickerung, wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dies hat positive Auswirkungen was die Grundwasserneubildung betrifft und verbessert gleichzeitig das lokale Kleinklima. Außerdem werden dadurch Lebensräume für Insekten und Kleinlebewesen, innerhalb bebauter Gebiete geschaffen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Ein kleiner Teil zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ liegt in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ (s. Nr. 9.). Trotzdem ist die Versickerung von Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers, grundsätzlich möglich. Innerhalb der Schutzzone wird lediglich dezentral auf den privaten Grundstücksflächen versickert. Dabei wird durch den Bebauungsplan geregelt, wie mit dem Niederschlagswasser, in Abhängigkeit der Herkunftsfläche, umzugehen ist. Die zentralen Anlagen zur Regenwasserbehandlung und Versickerung, liegen alle außerhalb der Schutzzone des Tiefbrunnens.

Grundsätzlich muss in Baden-Württemberg das zu versickernde Niederschlagswasser über eine belebte, mindestens 30cm starke Oberbodenschicht versickert werden, evtl. vorhandene Schadstoffe werden dadurch herausgefiltert und weitgehend abgebaut. Dadurch wird das Grundwasser geschützt. Ausnahmsweise können auch technische Lösungen, die eine entsprechende Zulassung vorweisen, als Ersatz für die belebte Oberbodenschicht eingesetzt werden. Dies hat meist Vorteile hinsichtlich des geringeren Flächenbedarfs, jedoch geht meist ein höherer Wartungs- und Unterhaltungsaufwand damit einher. Deshalb sollten solche Lösungen nur ausnahmsweise zur Anwendung kommen.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem bis ca. 0,4m starken Oberboden meist eine bindige Decklage mit einer Mächtigkeit von 0,4m bis zu 1,0 an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Schwarzwaldkiese weisen sowohl eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit, als auch eine hohe Filterfähigkeit auf. Damit ist das Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Die Filterfähigkeit der Schwarzwaldkiese sorgen auch für eine weitere reinigende Wirkung durch das Durchströmen des Erdreichs, bis zum Grundwassereintritt.

Der Gewässerkundeatlas des Landes Baden-Württemberg verzeichnet für den betrachteten Bereich einen Grundwasser-Flurabstand von ≥ 13 m. Damit liegt der Grundwasserspiegel in einer für die Baugebieterschließung nicht weiter relevanten Tiefe.

Damit eine schadlose Versickerung erfolgen kann, muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Im Weiteren sind Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 9

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300mm bis DN 1200mm in den Haupt-/Sammelleitungen und von DN 200mm bis 300mm in den Hausanschlussleitungen vorgesehen.

Die Kontrolle und Revision der Haupt-/Sammelleitungen erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Haltungenenden. Im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten werden auf jedem Grundstück die Hausanschlusskontrollschächte mitgebaut. Damit wird eine einheitliche Qualität und Ausführung gewährleistet.

Zentrale Regenwasserbehandlung und Versickerung

Die Entwässerungskonzeption sieht für das neue Gewerbegebiet eine Anlage zur zentralen Regenwasserbehandlung vor. Vorfluter ist dabei das Grundwasser. Außerdem wird der kritische Regenwetterabfluss des bereits erschlossenen Gewerbegebiets, „Brühläcker- Bogenwies“, über die zentrale Anlage mitbeseitigt. Hierzu muss die bestehende Schmutzfängzelle des Gewerbegebiets, „Brühläcker- Bogenwies“, umgebaut werden, damit der kritische Regenwetterabfluss der neuen zentralen Regenwasserbehandlungsanlage zugeleitet werden kann. Die vorhandene Entlastung der Schmutzfängzelle soll weiterbetrieben werden. Der Abschlag erfolgt wie bisher, in die Wutach. Dadurch lässt sich die zu übernehmende Abwassermenge auf das erforderliche Maß reduzieren. Das gesamte behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird durch ein Regenklärbecken, bzw. einen Lamellenklärer, mechanisch gereinigt. Das Regenklärbecken ist als Durchlaufbecken angeordnet und wird ohne Dauerstau betrieben, d.h. der Beckeninhalt wird nach Regenende, über den Schmutzwasserkanal der Abwasserreinigungsanlage (ARA) zugeführt. In der gewählten Anordnung hat das Regenklärbecken somit auch die Funktion eines Fangbeckens, dadurch wird der Grundwasserschutz im Falle einer Havarie gewährleistet. Anschließend wird das Niederschlagswasser schadlos versickert und verdunstet und damit dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt. Zur Versickerung sind 2 Versickerungsmulden im unmittelbaren Umfeld der Anlagen zur Regenwasserbehandlung angeordnet. Die kleinere dient der Beseitigung des vorgereinigten Niederschlagswassers. Die große Versickerungsmulde dient nicht nur der Beseitigung des aus dem Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers, sondern stellt auch ein Ausgleichsvolumen für den Hochwasserfall (HQ 100) zur Verfügung.

Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrsflächen

Der Oberflächenabschluss der Erschließungsstraßen bildet eine Deckschicht aus Asphalt (wasserdicht). Die Fahrbahn wird beidseitig durch Randeinfassungen (Bordsteine) mit Anschlag begrenzt. Das Niederschlagswasser wird mittels Straßeneinläufen gesammelt und über ein dichtes Leitungssystem der zentralen Anlage zur Regenwasserbehandlung, am südlichen Ende des Baugebietes, zugeleitet.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 10

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Niederschlagswasser privater Grundstücke

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral zu versickern. Die Regenwassersammlung und Nutzung mittels Zisternen wird empfohlen. Das Wasser kann beispielsweise zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden. Weiter kann es Vorteile bieten das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen innerhalb, von Produktionen oder bei erhöhten Brandschutzanforderungen weitergehend zu nutzen.

Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren. PKW- Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKW's befahren werden, ist in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

Alle Anlagen sind letztlich mit einem Notüberlauf auszustatten, der an die Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Der Anschlusszwang kann entfallen, wenn innerhalb des Entwässerungsgesuchs eine sog. Überflutungsprüfung durchgeführt und die erforderlichen rechnerischen Nachweise zur ausreichenden Überflutungssicherheit erbracht werden.

Alles andere Niederschlagswasser, das nicht durch die o.g. Festsetzungen geregelt wird, gilt bis auf gesonderten Nachweis, als behandlungsbedürftig. Damit ist wie folgt zu verfahren:

- Übergabe des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers an die öffentliche Regenwasserkanalisation.
- Der Umgang mit dem Niederschlagswasser stark belasteter Flächen, muss im Einzelfall durch die Genehmigungsbehörden geprüft werden. Beispielsweise könnten hier Maßnahmen wie Schmutzfangzellen, etc., sinnvoll zur dezentralen Vorbehandlung auf dem Grundstück eingesetzt werden, bevor das Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeführt wird.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung innerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ erfolgt über die Erweiterung der bestehenden WV-Leitungen in der Industriestraße und der Erschließungsstraße Oberfeld.

Die neuen WV-Leitungstrassen verlaufen in den neuen Erschließungsstraßen parallel zu den Anlagen der Entwässerung für Schmutz- und Oberflächenwasser.

Die Ausführung der neuen Wasserversorgungsleitungen erfolgt innerhalb der Hauptleitungen mittels duktilen Gussleitungen DN 100 mm mit Hausanschlussleitungen DN 65/40 mm. Die Regulierung des Systems ist durch Strecken- und Hausanschlusschieber gewährleistet.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist als Grundversorgung eine Wassermenge von 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich. Für Betriebe mit hoher Brandlast erhöht sich dieser Anspruch auf 192 m³/h über mind. 2 Stunden.

Das vorhandene WV-Leitungsnetz garantiert ausreichende Druckverhältnisse auch über längere Zeiträume. In Verbindung mit der Anordnung von leistungsfähigen Überflurhydranten (DN 100) in einem abgestimmten Aktionsradius ist die Löschwasserversorgung im B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“ gesichert.

5.5 Stromversorgung

Zur Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes „Markwiesen / Markäcker I“ ist je nach Bedarf der Betriebsansiedlungen die Installation von zusätzlichen Trafostationen erforderlich. Die Anordnung innerhalb des B-Planbereiches erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger im weiteren Verfahren.

Die vorhandenen Versorgungsnetze der Regionalwerk Hochrhein GmbH & Co. KG (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert. Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).

Für Niederspannungsleitungen ist generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Sonstige Versorgungsträger

In den nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen „Brühläcker / Bogenwies“ befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, der bnNetze GmbH und Leerrohre zur Breitbandversorgung. Die Versorgungsleitungen dazu verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Industriestraße und der Straße Oberfeld. Die bestehenden Versorgungsanlagen können erweitert werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Entlang dem bestehenden Rad- /Wirtschaftsweg westlich der Wutach verläuft eine Gas-Hochdruckleitung DN 200 der Badenova GmbH AG Lörrach. Diese Leitung kann wie im Bestand bleiben, sie wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

5.7 Altlasten

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Markwiesen / Markäcker I“ sind keine Altlasten bekannt.

6. Bebauung und Nutzung

Für den Bereich des neu geplanten Gewerbegebietes „Markwiesen / Markäcker I“ wird entsprechend dem Planungsziel als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden:

- Tankstellen. Neben den verkehrlichen Aspekten wird mit dem Ausschluss auch den besonderen Anforderungen zum Trinkwasserschutz (Schutzzone III A) Rechnung getragen.
- Vergnügungsstätten.
- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund, gleichgültig in welcher rechtlichen Form sie betrieben werden.
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Spielhallen ist deshalb erforderlich, weil ansonsten das städtebauliche Erscheinungsbild und die vielfältigen Funktionen des Gewerbegebiets gefährdet würden. Die Ansiedlung derartiger Einrichtungen würde im Weiteren die städtebauliche Ordnung gefährden und damit zwangsläufig auch zu einem Attraktivitätsverlust des Gewerbegebiets führen.

Die Lage und Ausdehnung der B-Planfläche „Markwiesen / Markäcker I“ folgt den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes zum Gesamtgebiet, der konische Zuschnitt ist bewusst gewählt. Im B-Plangebiet eine abweichende Bauweise (max. 75m) festgesetzt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 13

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch städtebaulich abgestimmte Baugrenzen großflächig festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den flexiblen Umgang mit individuellen Bauabsichten, Grundstücksteilungsgrenzen werden nicht festgesetzt. Die im B-Plan (s. Lageplan Blatt 2) dargestellten Grundstückszuschnitte (dünne Strichlierung) sind nicht verbindlich, sie stellen lediglich ein Beispiel für die mögliche Aufteilung innerhalb des B-Planbereiches dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Die gewählten Festsetzungen berücksichtigen dabei die notwendigen Freiflächen für Andienung, Umtrieb, Logistik und betriebsbezogener Parkierung.

Die Begrenzung der räumlichen Bausubstanz erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die Eintragungen im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind verbindlich. Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN, die festgesetzten Höhen liegen deutlich über dem HQ100-Horizont. Abweichungen nach oben bis +20cm zur Optimierung der Umgebungsflächen sind zulässig.

Dach-Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Beurteilung dazu erfolgt im Bauantragsverfahren.

Zur Gewährleistung übersichtlicher Straßenräume und angestrebter städtebaulicher Qualität sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stell- /Parkplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, mit begrüntem, teilbegrüntem oder wasserdurchlässig befestigten Belägen zulässig (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil C I, Nr. 8.2).

Im Bereich des Bebauungsplanes „Markwiesen / Markäcker I“ werden keine Dachformen vorgeschrieben. Die maximale Dachneigung wird mit 25° festgesetzt. Für sehr flach geneigte Dächer bis 10° kann zur Rückhaltung / Retention von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung gewählt werden.

Die Baulandflächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Markwiesen / Markäcker I“ sollen den vielfältigsten Bedürfnissen der zu erwartenden Betriebsstrukturen Rechnung tragen. Die Festsetzungen des B-Planes bieten bezüglich unterschiedlicher Bauabsichten und Flächenbedürfnissen ein hohes Maß an Flexibilität und Individualität.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 14

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die großzügig festgesetzten Baugrenzen erlauben eine auf den jeweiligen Betriebsablauf abgestimmte, in die Zukunft orientierte und entwicklungs-fähige Nutzung. Sie ermöglichen im Weiteren den Bau funktions-gerechter Produktions-, Fertigungs- und Lagergebäuden entsprechend den gewünschten Nutzungsansprüchen.

Die Gewerbegebietserweiterung Markwiesen / Markäcker I“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	43.720,00 m ²	4,37 ha	100,00 %
<u>Baulandflächen</u>			
Gewerbegebiet (GE)	28.020,00 m ²	2,80 ha	64,09 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>			
Straßen, Wege, Gehwege	3.750,00 m ²	0,38 ha	8,58 %
<u>Grünflächen</u>			
Öffentliche Grünflächen	8.580,00 m ²	0,86 ha	19,62 %
Private Grünflächen	3.370,00 m ²	0,34 ha	7,71 %

7. Hochwasserschutz

Im Bereich Wutöschingen ist die bestehende Dammbausbildung zur Wutach hin, in den überwiegenden Streckenbereichen, auf ein hundertjährliches Hochwasserereignis ausgelegt. Nach dem aktuellen Stand der amtlichen Hochwassergefahrenkarte ist das Gewerbegebiet Horheim, südlich des Mühlkanals, bereichsweise Überschwemmungsgebiet der Wutach und des Mühlkanals. D.h. das Gebiet ist durch ein HQ 100 und HQ Extrem teilweise überflutungsgefährdet. Betroffen sind davon auch die Bereiche zu den B-Plänen „Brühl / Oberfeld“ und Brühläcker / Bogenwies“.

Die Gemeinde Wutöschingen hat in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde (Landratsamt Waldshut), für diesen Bereich ein Konzept zur Lösung der Hochwasserproblematik erarbeitet. Dieses sieht vor das Gewerbegebiet Horheim, entlang der Wutach und südlich des Mühlkanals, bei HQ100 hochwasserfrei zu gestalten, dazu sind verschiedene bauliche Veränderungen notwendig.

Zum Antrag der Genehmigungsplanung vom 26.04.2017 wurde am 03.07.2017 die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung durch das Landratsamt WT erteilt.

Im Weiteren wurde im B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“ zum Schutz der Bevölkerung und der neuen Bebauung, die Erdgeschossfußbodenhöhe deutlich über dem Hochwasserhorizont bei HQ100 festgesetzt (s. Schnitt 1-1, 2-2 Blatt 3 und Lageplan Blatt 2).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 15

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

8. Naturhaushalt und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt untersucht, welche mit der Schaffung des geplanten Baugebietes verbunden sind. Diese Untersuchungen wurden im Zuge einer Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 8 und 2, Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind Bestandteil des B-Planes (s. TEIL E), die Festlegungen darin sind verbindlich. Hierzu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

9. Wasserschutzgebiet

Die Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ liegt mit einem kleinen Teilbereich in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers sind in diesem Bereich die Verwendung von Recycling-Materialien und das Ablagern von Baustoffresten untersagt.

Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

10. Baugrund

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom Februar 2017 vor. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem bis ca. 0,4m starken Oberboden meist eine bindige Decklage mit einer Mächtigkeit von 0,4m bis zu 1,0 an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Schwarzwaldkiese weisen zum einen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit, als auch eine hohe Filterfähigkeit auf.

Der Gewässerkundatlas des Landes Baden-Württemberg verzeichnet für den betrachteten Bereich einen Grundwasser-Flurabstand von ≥ 13 m.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt durch Arsen belastet ist. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W sind zu beachten.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 16

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Anfallender Erdaushub wird im Planungsgebiet so weit wie möglich weiterverwendet. Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub wider Erwarten aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Vorgaben der Fachbehörde dazu (s. Teil C III, Nr. 3) entsprechend umzusetzen.

Das Gutachten wird Bestandteil des Kaufvertrages zu den Grundstücken, die Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen ist jederzeit möglich.

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Schaffung neuer Gewerbebegebietsflächen ist der Gemeinde Wutöschingen ein dringendes Anliegen weshalb eine möglichst zeitnahe Umsetzung der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ gewünscht ist.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

12. Kosten

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Kosten zur Erschließung der Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ ermittelt:

1. Straßenerstellung einschl. Beleuchtung	550.000,00 €
2. Kanalisation – Mod. Trennsystem (SK-RK)	750.000,00 €
3. Trink- Löschwasserversorgung	75.000,00 €
4. Regenwasserbehandlung / Hochwasserschutz	650.000,00 €

1.-4. Baukosten gesamt	2.025.000,00 €
------------------------	----------------



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 17

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Wutöschingen, den 30.04.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Teil C **TEXTLICHE** **FEST-** **SETZUNGEN**

für den im Lageplan (Blatt 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen **gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung **gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Planungsziel folgende Nutzung festgesetzt:

1.1 Gewerbegebiet (GE) **gem. § 8 BauNVO**

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Ausgeschlossen werden:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten
- Betriebe und Einrichtungen mit erotischem Hintergrund.
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.

1.2 Verkehrsflächen **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

1.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**

1.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen **gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 1.5 **Grünflächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- 1.6 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- 1.7 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe als Höchstgrenze im Lageplan (Blatt 2) bestimmt.
3. **Höhe der baulichen Anlagen**
gem. § 9 Abs. 3 BauGB
 - 3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = +10,00m / 12,00m ab OK FFB EG verbindlich im B-Plan (Blatt 2) festgelegt.
 - 3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe ($\pm 0,00$ = OK FFB EG = m ü.NN (s. Lageplan Blatt 2). Abweichungen nach oben bis +20cm zur Optimierung der Umgebungsflächen sind zulässig.
4. **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
Als Bauweise ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2). Zulässig sind bei abweichender Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 75 m.
5. **Überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
6. **Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 7.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

- 8. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**
 - 8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 8.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Die Anzahl der zu leistenden Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV Stellplatz).

- 9. Flächen für Leitungsrechte (LR)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - 9.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind entlang des Rad-/Wirtschaftsweges an der Wutach innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten folgender Versorgungsträger (VT) festgesetzt (vgl. Planeintrag):
 - EW = Entwässerung (SK, RK)
 - GV = Gasversorgung
 - TK/TV = Telekommunikation / Television
 - ST = Stromversorgung / Steuerkabel
 - 9.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

- 10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke zur Verkehrssicherheit an Einmündungen von Straßen und Wegen.

- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
 - 11.1 Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen

Im B-Plangebiet „Markwiesen / Markäcker I“ wird festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral zu versickern. Mit dem Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist je nach verkehrlicher Belastung, unterschiedlich zu verfahren.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

PKW- Stellplatzflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, oder Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässig zu befestigen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist breitflächig in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann. Das Niederschlagswasser von Hofflächen, die hauptsächlich durch PKW's befahren werden, ist ebenfalls in angrenzende Grünflächen oder in bewachsene Mulden abzuleiten, in denen es schadlos versickern kann.

11.2 Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden sind mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken. Sie sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die Trennkanalisation entwässert. Der Anschluss hat am Regenwasserkanal zu erfolgen. Vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) im Bereich der neuen Versickerungsanlagen sind zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Alternative Versickerungsanlagen (Flächenversickerungen, technische Versickerungssysteme, etc.) können angewandt werden, sind im Vorfeld aber mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.

11.3 Zisternen

Ergänzend zur Versickerung wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen). Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulden entwässert.

11.4 Alternativ ist auch die Verwendung von Niederschlagswasser innerhalb von Produktionen, oder zur Erfüllung erhöhter Brandschutzanforderungen, zulässig. Die dazu eingesetzten Verfahren, Bauwerke und Wassermengen, sind im Vorfeld mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen das Ergebnis der Umweltprüfung (s. Teil E) dar.

- 1. Boden-/Grundwasserschutz**
 - 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
 - 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
 - 1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.
- 2. Verringerung der Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh-, PKW Fahr- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) festgesetzt.
- 3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.
- 4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren**
 - 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
 - 4.2 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
 - 4.3 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Grundwasser/ Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden, Versickerung in der geplanten Retentionsmulde).

Zur schadlosen Versickerung muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Es sind außerdem Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstückflächen

6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

7. Dachbegrünung

Für flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

8. Stellplatzflächen

8.1 Bei Grundstücken bis 3.000 m² sind bei zusammenhängenden Stellplatzflächen je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

8.2 Bei Grundstücken über 3.000 m² wird eine ergänzende Bepflanzung zu den Stellplätzen empfohlen.

9. Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind entlang der Straßen gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) Bäume zu pflanzen. Die Anzahl zu den jeweiligen Straßenabschnitten ist verbindlich, die Standorte sind frei wählbar.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

10. Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

11. Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

11.1 Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und

11.2 bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

12. Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpfl., Stammumfang 10-12 cm

13. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Umwandlung intensiver Ackerfläche in private Grünflächen (Gärten).

A2: Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese).

A3: Begrünung einer Retentionsmulde mit einer Magerwiese.

A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

E1: Rückbau der alten Verbindungsstraße zwischen Wilmendingen und Lauchringen.

E2: Umwandlung einer Acker- und Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. PLANVORLAGE

Die Bauantragsunterlagen müssen zwingend folgende Angaben / Eintragungen beinhalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße in allen Gebäudeschnitten und Ansichten.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Baugrund

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten, vom Februar 2017 vor. Die Untersuchungsergebnisse können bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen eingesehen werden. Daraus geht hervor, dass die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gegeben sind.

Gemäß Baugrundgutachten steht unter dem bis ca. 0,4m starken Oberboden meist eine bindige Decklage mit einer Mächtigkeit von 0,4m bis zu 1,0 an. Die Erdstoffe der Decklage sind nicht für das Versickern von Wasser geeignet, vorhandene dichtere Bodenschichten (Störschichten) sind deshalb im Bereich der neuen Versickerungsanlagen zu entfernen und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) zu ersetzen. Die darunter liegenden Schwarzwaldkiese weisen zum einen eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit, als auch eine hohe Filterfähigkeit auf.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt durch Arsen belastet ist. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W und die folgenden Vorgaben der Fachbehörde sind zu beachten:

- Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende Erdaushub ist auf Grund geogen erhöhter Arsengehalte nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z. B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14. März 2007 einhält.
- 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.

Das Gutachten zum Baugrund wird Bestandteil des Kaufvertrages zu den Grundstücken, die Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen ist jederzeit möglich.

4. **Wasserschutzgebiet**

Die Gewerbegebietserweiterung „Markwiesen / Markäcker I“ liegt mit einem kleinen Teilbereich in der Schutzzone III A zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers sind in diesem Bereich die Verwendung von Recycling-Materialien und das Ablagern von Baustoffresten untersagt.

Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 10

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der Gebäude

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform - Dachneigung

Im B-Planbereich „Markwiesen / Markäcker I“ werden zur Dachform keine Vorgaben festgesetzt.

Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

1.1.2 Dachaufbauten

Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb und/oder die Betriebstechnik zwingend erforderlich sind. Die Nachweise dazu sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

1.1.3 Oberflächen

Stark reflektierende oder glänzende Oberflächen (z. B. Kunststoffe, polierte Metalle etc.) sind an sichtbaren Dachflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie. Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherungen im Boden sind nur beschichtete Metalldächer zulässig.

Sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) sind zur Rückhaltung / Retention von unbelastetem Niederschlagswasser extensiv zu begrünen. Die Substrat-Mächtigkeit muss mindestens 10cm betragen.

2. Fassadengestaltung

2.1 Stark reflektierende oder glänzende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Fassadenflächen über 300m² sind zu gestalten (zulässig sind: konstruktive Gliederungen, farbige Fassadenunterteilungen /-elemente, Belichtungselemente, Produkt- und Firmentypische Darstellungen, Begrünungen).

3. Gas- und Ölbehälter

Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch unterzubringen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anlagen sind am Gebäude oder in den Freiflächen zulässig. Befestigt am Gebäude dürfen sie nicht über die Oberkante des Gebäudes ragen. Sie dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.

5. Niederspannungsleitungen

Niederspannungs-, TV- und Telekommunikationsleitungen sind grundsätzlich in der Erde zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

6.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

6.2 Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze und Lagerflächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Verminderung der Versiegelung ist für Geh-, PKW Fahr- und Parkflächen eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) festgesetzt.

6.3 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

7. Einfriedungen

7.1 Zulässig sind nur transparente Zäune, die Höhe ist auf maximal 2,50m begrenzt.

7.2 Der Abstand zum Fahrbahnrand an öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen. In Bereichen mit angeschlossenem Gehweg können Zäune an die Gehweghinterkante gesetzt werden.

8. Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und / oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (6-25°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 5°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 12

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

9. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Wutöschingen, den 30.04.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Teil D **PLANTEIL**

- | | | | |
|----|------------------------------|-----------|---------------|
| 1. | Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. | Lageplan | (Blatt 2) | M 1:1.000 |
| 3. | Schnitt 1-1, 2-2 | (Blatt 3) | M 1:500 |



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

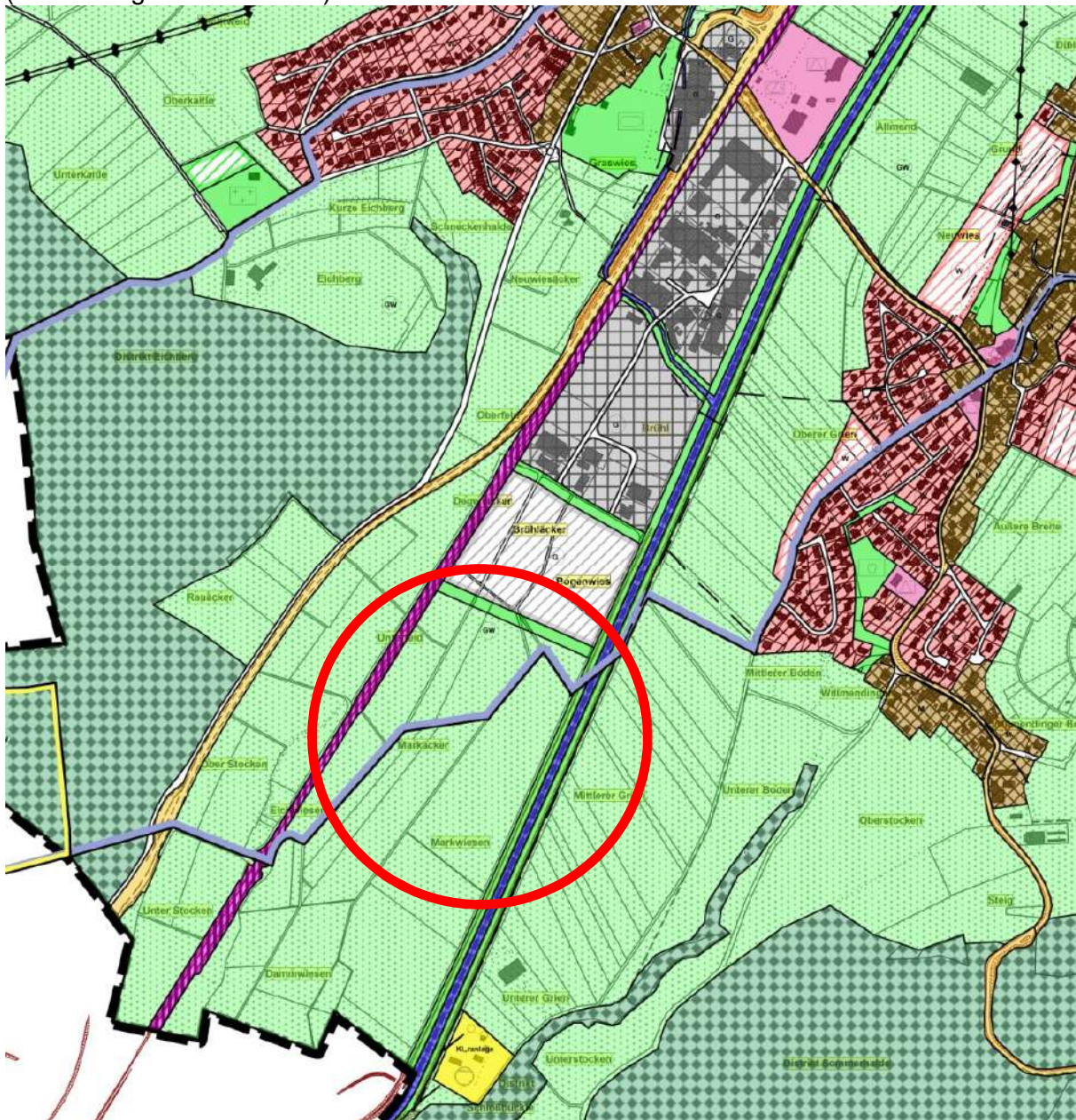
Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2021 der VVG Wutöschingen – Eggingen vom 03.07.2006

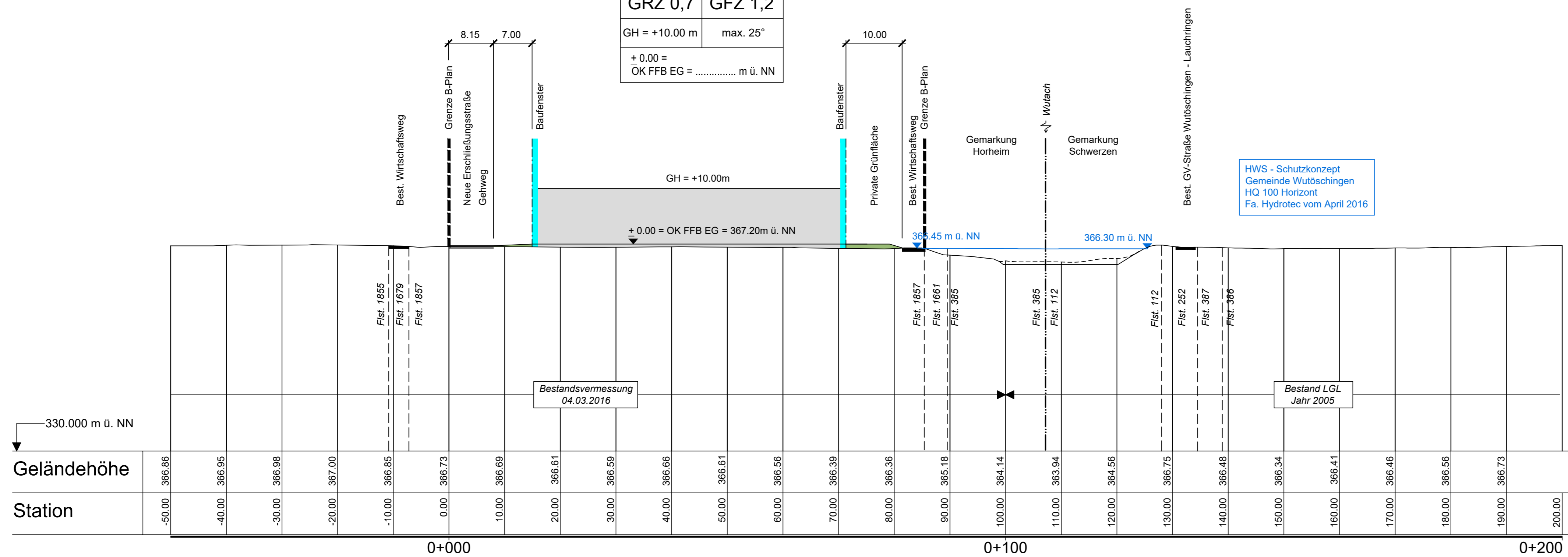
(Darstellung unmaßstäblich)



Schnitt 1-1

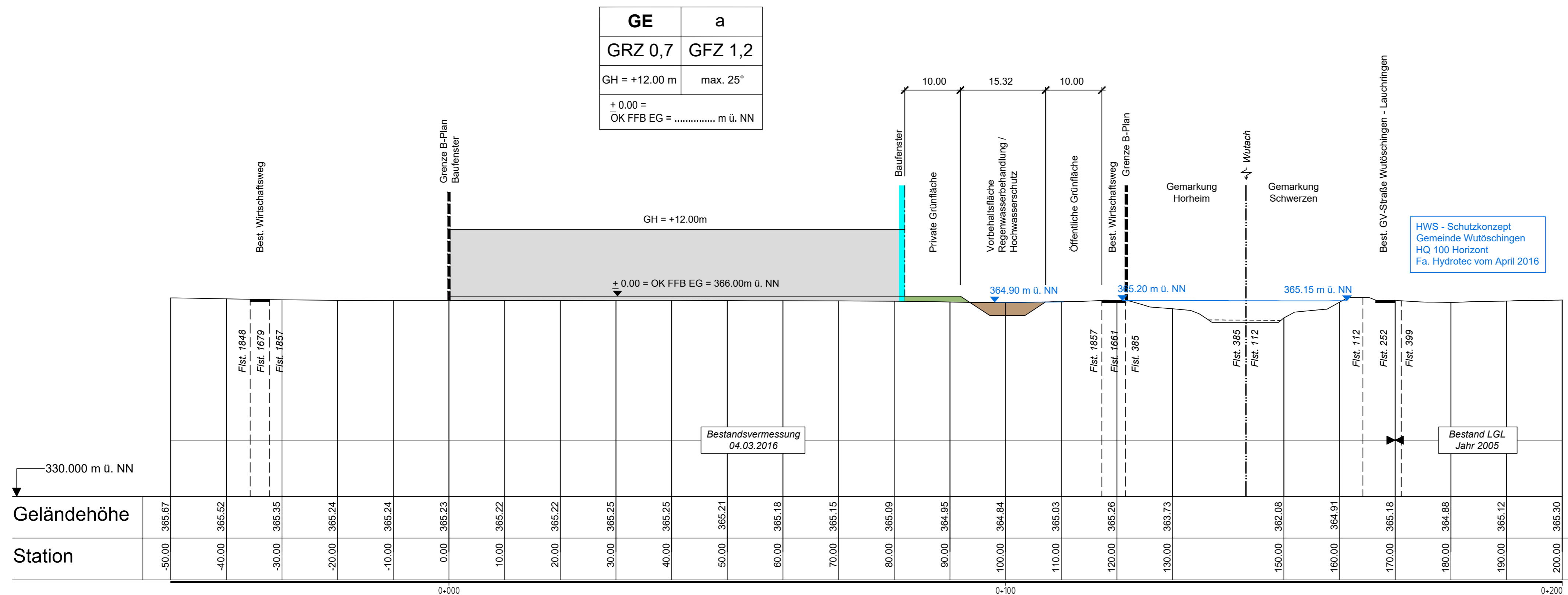
M 1:500

GE	a
GRZ 0,7	GFZ 1,2
GH = +10.00 m	
max. 25°	
+ 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	



HWS - Schutzkonzept
Gemeinde Wutöschingen
HQ 100 Horizont
Fa. Hydrotec vom April 2016

GE	a
GRZ 0,7	GFZ 1,2
GH = +12.00 m	
max. 25°	
+ 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	



HWS - Schutzkonzept
Gemeinde Wutöschingen
HQ 100 Horizont
Fa. Hydrotec vom April 2016

Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Markwiesen / Markäcker I"

im OT Horheim
und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	06.03.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	06.03.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	16.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	27.03.2017 bis 26.04.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	25.04.2017 bis 31.05.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.07.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	02.11.2017
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	13.11.2017 bis 12.12.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	30.04.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Schnitt 1-1, 2-2

M 1:500 Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 30.04.2018

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wt-liengen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22



wt-liengen, den 30.04.2018

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1556

Plan: 10-3_Schnitt500.dwg

Plot: 10-3_Schnitt500.pdf

Größe: 0,52 m²



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“

im Ortsteil Horheim und Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 30.04.2018

Seite 1

Teil E

UMWELT- BERICHT

Gemeinde Wutöschingen



Christian Burkhard
t 07742 – 91494
burkhard@burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ im OT Horheim

Umweltbericht
Endgültige Fassung vom 30.04.2018



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes	7
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	8
2.	Methodik der Umweltprüfung	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	11
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	24
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	30
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	33
4.	Zusammenfassung	33



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	11
Tabelle 3:	Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	13
Tabelle 4:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	15
Tabelle 5:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	18
Tabelle 6:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	21
Tabelle 7:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	29

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Kostenschätzung
Anhang 2:	Pflanzenliste
Anhang 3:	Gesetze, Unterlagen und Literatur

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestands-/Konfliktplan	M 1 : 1.000
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 1.000



1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wutöschingen plant die Ausweisung einer ca. 4,37 ha großen Gewerbefläche „Markwiesen / Markäcker I“ am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes in Horheim im Rahmen eines B-Planverfahrens. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Belange erforderlich.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Markwiesen / Markäcker I“ schließt südlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Brühläcker/ Bogenwies“ im Ortsteil Horheim der Gemeinde Wutöschingen an und umfasst ca. 4,37 ha. Die Fläche besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen sowie einer Grünlandfläche. Im Norden bildet, wie bereits beschrieben, das Gewerbegebiet „Brühläcker/Bogenwies“ die Grenze des B-Planareals. Entlang der östlichen Grenze verläuft die Wutach mit einem vorgelagerten Rad-/Wirtschaftsweg. Im Süden und Westen schließen sich großflächig landwirtschaftlich genutzte Felder an die untersuchte Fläche an.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes wird eine Fläche von ca. 43.720 m² in Anspruch genommen, welche sich laut Entwurf des B-Planes wie folgt zusammensetzt:

Gewerbegebiet (GRZ 0,7):	28.000,00 m ²
Verkehrsfläche:	3.750,00 m ²
Retentionsfläche:	8.370,00 m ²
Private Grünfläche:	3.380,00 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche:</u>	<u>220,00 m²</u>
Summe:	43.720,00 m ²

1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Gewerbegebiet soll dem ständig wachsenden Bedarf an neuen Gewerbebauflächen in der Gemeinde Wutöschingen gerecht werden. Grundsätzlich sollen den bestehenden Betrieben, welche an ihren Standorten keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben durch den B-Plan Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Damit können die heimischen Betriebe gestärkt und somit der Beschäftigungsgrad innerhalb der Gemeinde weiter stabilisiert werden.



Mit Hilfe der zusätzlichen Gewerbeflächen zur Ansiedlung von neuen Produktions- und Dienstleistungsbetrieben aller Art und Größe werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um das Auspendlerpotential zu verringern und damit auch zu einer familienfreundlicheren Lebenssituation in der Gemeinde Wutöschingen beizutragen.

Im aktuell gültigen Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist der Ortsteil Wutöschingen als Kleinzentrum und Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) sind die Flächen zum B-Plan „Markwiesen“ auf der Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen noch nicht berücksichtigt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der Verwaltungsgemeinschaft (genehmigt am 03.07.2006) sind die Flächen des B-Planes „Markwiesen“ noch nicht als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Markwiesen“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der aktuelle Flächennutzungsplan wird jedoch derzeit parallel zum B-Planverfahren geändert.

Die Festsetzungen des B-Planes werden im Folgenden kurz beschrieben:

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Die grundsätzliche Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die Straße Oberfeld in das bestehende Gewerbegebiet und dann im weiteren Verlauf über die Industriestraße an die Bahnhofstraße / Kreisstraße 6566 / Willmendingerstraße.

Laut B-Plan ist die verkehrliche Erschließung des neuen Gewerbeareals durch die neue Erschließungsstraße F-I geplant. Eine zusätzliche Erschließungsstraße I-H bildet den verkehrlichen Abschluss des Gebietes.

Haupterschließungsstraße F-I

Die neue Haupterschließungsstraße F-I (Fahrbahnbreite 6,50 m, Bordstein 0,15 m) verläuft als Verlängerung der Straße Oberfeld im Abstand von ca. 65 – 105 m parallel zum vorhandenen Rad-/Wirtschaftsweg westlich der Wutach. Entlang der Ostseite ist ein Gehweg (Breite 1,50 m) vorgesehen. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip. Am Ende der neuen Erschließungsstraße ist laut B-Plan eine Wendeanlage angeordnet. Sie wird bis zur Realisierung weiterer Gewerbegebietsflächen als Provisorium eingerichtet.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung I-H

Die neue Erschließungsstraße I-H (Fahrbahnbreite 6,80 m inkl. Bordstein) dient nicht der Erschließung der neuen Gewerbeflächen sondern zweckgebunden der Anbindung des vorhandenen Wirtschaftswegenetzes, dem Radverkehr sowie dem Unterhaltungsverkehr zur Wutach. Zusätzlich soll sie im Notfall auch den Rettungsdiensten oder zu Umleitungszwecken (z. B. im Havariefall) zur Verfügung stehen. Ein Gehweg ist nicht geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Mischprinzip.

Entwässerung

Verkehrs- und Hofflächen

Laut dem B-Plan wird das gesammelte Niederschlagswasser der beiden neuen Erschließungsstraßen über Straßenabläufe gesammelt und über ein dichtes Leitungssystem der neu geplanten Mulde am südlichen Ende des Baugebietes zugeleitet. Dort soll das gesammelte Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen zentral versickert werden. Somit stellt das Grundwasser den Vorfluter für das Niederschlagswasser dar. Um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten, muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Außerdem sind Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.

Dachflächen

Gemäß dem B-Plan ist die dezentrale Versickerung von Dachwasser direkt auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt. In Baden-Württemberg muss das zu versickernde Niederschlagswasser über eine belebte, mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht versickert werden. Nur so können vorhandene Schadstoffe herausgefiltert und zurückgehalten werden. Im Baugrundgutachten stehen im Bereich des B-Plangebietes unter dem Oberboden meist eine Bodenschicht aus bindigem Decklehm an. Diese müssen gemäß Baugrundgutachten im Bereich der Versickerungsanlagen entfernt und durch geeignetes Filtermaterial (Kies) ersetzt werden.

Bebauung und Nutzung:

Innerhalb des B-Planes „Markwiesen“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (Ge),



- Maß der baulichen Nutzung: Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ): 0,7
- Bauweise: offene Bauweise, abweichende Bauweise
- Dachformen, Dachneigung: Dachformen werden nicht festgesetzt, max. Dachneigung 25°, bei Dächern bis 10° ist laut grünordnerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine Dachbegrünung vorgeschrieben

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes ein Bedarf von 43.720,00 m² an Grund und Boden ermittelt.

Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt, verdichtet oder überprägt:

Gewerbegebiet (GRZ 0,7):	19.600,00 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt):</u>	<u>3.750,00 m²</u>
Summe:	23.350,00 m ²

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 23.350 m²:

Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	Private Planungen		Öffentliche Planungen	
	m ²	Prozent	m ²	Prozent
Neuversiegelung (Gewerbegebiet GRZ 0,7)	19.600	84		
Öffentliche Verkehrsflächen			3.750	16
Summe	19.600	84 %	3.750	16 %

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

In einer engen Zusammenarbeit zwischen Planern und der Gemeinde Wutöschingen wurden mehrere Konzepte zur Gestaltung des B-Plangebietes beraten. Die vorliegende Planungsvariante wird nun dem Gemeinderat als Entwurf für die Offenlage vorgestellt.



1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 Abs. 3 Nr. 2).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 6).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 1 Abs. 4).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1-3).

Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).



Regionalplan 2000

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) des aktuell gültigen Regionalplanes 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee sind die Flächen zum B-Plan „Markwiesen / Markäcker I“ auf der Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen noch nicht berücksichtigt.

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen und Eggingen

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der VVG, genehmigt am 03.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Markwiesen / Markäcker I“ noch nicht als gewerbliche Baulandflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan 2021 befindet sich bereits diesbezüglich in einem Änderungsverfahren.

Landschaftsplan (Stand Juni 2005)

Für die nördlich angrenzende Gewerbegebietsfläche „Brühläcker/ Bogenwies“ wurden im Landschaftsplan folgende Aussagen getroffen:

- Konfliktschwerpunkt:
 - Beanspruchung von Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit (landwirtschaftliche Vorrangflächen I),
 - Beanspruchung von Flächen mit Bedeutung für den Grundwasserschutz
- Vermeidung/Minimierung:
 - Freihaltung eines Gewässerrandstreifens entlang der Wutach,
 - Erhalt und Entwicklung von intensiv bepflanzten Grünstreifen als Siedlungszäsur und Vernetzungsfunktion und
 - Schaffung von Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser von den großen Dächern
- Kompensationsmaßnahmen:
 - Schaffung natürlicher Strukturen im Wutachbett und an dessen Ufern innerhalb der Hochwasserdämme,
 - Extensivierung von Ackerflächen zu Magerwiesen und
 - Festsetzung detaillierter grünordnerischer Maßnahmen auf der Grundlage eines Grünordnungsplanes (GOP)



- Gesamtbewertung: Gewerbegebiet mit Zielen der Landschaftsplanung nur bedingt vereinbar; in kommunaler Abwägung besonders zu berücksichtigen: Belange des Bodenschutzes und des Grundwasserschutzes

2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Dies wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Dabei erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter in Bewertungsklassen anhand folgender 5-teiliger Beurteilungsskala:

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung

Die aus dem B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenfalls erfasst und bewertet (erhebliche Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgleichspflichtig und müssen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und den Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Die Erfassung und Beurteilung der Beeinträchtigungen sowie der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Kultur- und Sachgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotop wird anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 durch die Berechnung von Ökopunkten erfasst.

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird anhand des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (Stand 2010) durchgeführt.



Die Bilanzierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz (Dezember 2012) sowie ebenfalls anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010.

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben. Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 werden die Biotope wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kart.- tiernr.	Bezeichnung/ Beschreibung	Lage	Öko- punkte	Bedeu- tung
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, neu angelegt und bepflanzt → starke Düngung, starke Dominanz an Stickstoffzeigern	größere Fläche entlang des Rad-Wirtschaftsweges an der südöstlichen Gebietsgrenze	10	mittel
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	schmale Streifen entlang der Wege des Untersuchungsgebietes	11	mittel
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	überwiegender Anteil des Untersuchungsgebietes	4	sehr gering
60.21	Völlig versiegelte Strasse	Zufahrtstraße und Wendehammer zum bestehenden Gewerbegebiet „Brühlacker/Bogenwies“	1	sehr gering



Kar- tiernr.	Bezeichnung/ Beschreibung	Lage	Öko- punkte	Bedeu- tung
60.23	Weg oder Platz mit wassergebunde- ner Decke, Kies oder Schotter	kleinere Fläche um eine Schmutzwasser- hebeanlage an der südöstlichen Gebiets- grenze	2	sehr ge- ring

Östlich des Untersuchungsgebietes befinden sich in einem Abstand von über 10 m zwei kleine Teilflächen des nach § 32 NatSchG geschützten Biotopes „Uferweidengebüsch und Gehölze Wutach Horheim b. Lauchringen“ (Nr. 183163370673).

3.1.2 Schutzgut Tiere

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des B-Planverfahrens erforderlich.

Spezielle Gutachten oder Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor.

Lebensraum

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch den Lebensraum landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland geprägt.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Untersuchungsgebiets kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zwar fehlen Strukturen wie Bäume oder Hecken als Leitlinien innerhalb des Untersuchungsraumes, die Gehölze entlang der Bahnlinie und parallel des Rad- und Wirtschaftsweges werden jedoch wahrscheinlich von Fledermäusen zur Orientierung bei Jagdflügen genutzt.

Auch die Wutach stellt mit ihrer offenen Wasserfläche ein potentielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Daher sind gelegentliche Jagdflüge innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht vollständig ausgeschlossen.

Fledermausquartiere sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Insgesamt hat das B-Plangebiet für die Fledermäuse eine geringe Bedeutung.



Vögel

Auf der Grundlage der erfassten Habitatstrukturen und der regionalen Verhältnisse ist mit dem Vorkommen folgender Vogelarten innerhalb der B-Planfläche zu rechnen:

Tabelle 3: Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW 1	VS-RL Anh. I 2	VS-RL Art. I 3	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Lebensraum
					landwirtschaftlich genutzte Grünland- flächen
Amsel			x	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Blaumeise			x	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Buchfink			x	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Elster			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Feldlerche	3		X	bes. geschützt	NG
Feldsperling	V		X	bes. geschützt	NG
Grünfink			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Hausrotschwanz			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Hausperling	V		X	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Kohlmeise			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Mäusebussard			X	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Rabenkrähe			X	bes. geschützt	NG
Ringeltaube			X	bes. geschützt	NG
Rotkehlchen			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG
Rotmilan		x	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Schwarzmilan		x	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Star	V		X	bes. geschützt	NG
Turmfalke	V		X	bes. geschützt, streng geschützt	NG

¹ RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (Stand 31.12.2004), LUBW

² VS-RL Anh I = Europäische Vogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

³ VS-RL Art I = Europäische Vogelarten gemäß Artikel I der Vogelschutzrichtlinie

NG = Nahrungsgast



Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelarten nutzen der Mäusebussard, der Rotmilan, der Schwarzmilan sowie der Turmfalke die Ackerflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat. Sowohl im Frühjahr 2016 als auch im April 2017 konnte bei Vorortbegehungen ein jagender Rotmilan über den Ackerflächen zwischen Bahndamm und Wutach beobachtet werden.

Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg

Die Feldlerche wird in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet eingestuft. Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind jedoch nicht gegeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die offenen Grünlandflächen als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt werden.

Besonders geschützte Vogelarten, Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg

Zusätzlich können die Ackerflächen insgesamt 3 Vogelarten der Vorwarnliste Baden-Württemberg sowie 10 weiteren Vogelarten als Nahrungshabitat dienen.

Gesamtbewertung

Insgesamt kann das Areal 18 Vogelarten als potentiell Nahrungs- und Jagdhabitat dienen, darunter dem Mäusebussard, dem Rotmilan, dem Schwarzmilan und dem Turmfalken, wobei der Rotmilan im Bereich der Flächen beobachtet werden konnte.

Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes kommen nicht vor. Das Gebiet hat daher für die Vögel eine mittlere Bedeutung.

Aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Vögel weist das **Schutzgut Tiere** insgesamt eine **mittlere Bedeutung** für den untersuchten Landschaftsraum auf.

3.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß der geologischen Karte von Baden-Württemberg (Blatt: Klettgau) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes aus den jungen Talfüllungen und Anschwemmungen des Quartär.

Laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) hat sich aus Talfüllungen und Anschwemmungen des Quartär kalkhaltiger, brauner Auenboden entwickelt. Dieser besteht überwiegend aus tonigem und schluffig-tonigem Lehm oder lehmigem Ton.



In der digitalen Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenfunktionen im Bereich des Untersuchungsgebietes wie folgt bewertet:

natürliche Bodenfruchtbarkeit:	2,0 → mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	4,0 → sehr hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe:	2,5 → mittel bis hoch

Gemäß der Ökokonto-Verordnung für Baden-Württemberg (Dez. 2010) ergeben sich daraus folgende Wertstufen bzw. Ökopunkte:

Tabelle 4: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen ¹	Wertstufe
freier Boden	2-4-2,5	2,83

¹Es werden nur die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betrachtet. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) in die weitere Bewertung einbezogen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes fluvioglaziale Kiese und Sande des Alpenvorlandes (Grundwasserleiter) an.

Die Durchlässigkeit sowie die Ergiebigkeit des Lockergesteinsgrundwasserleiters sind hoch bzw. sehr hoch. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist gering. Das Grundwasser ist damit gegenüber Schadstoffeintrag nicht gut geschützt.

Ein kleiner Teilbereich im Norden des B-Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Eichwald“.

Insgesamt weist das **Schutzgut Grundwasser** daher eine **hohe Bedeutung** für den Naturhaushalt auf.

Oberflächengewässer

In einem Abstand von 15 – 20 m verläuft an der östlichen bzw. an der südöstlichen Plangebietsgrenze die Wutach, ein Fließgewässer I. Ordnung (12 – 15 m breit). Die Wutach ist in diesem Bereich begradigt und stark durch die menschliche Nutzung beeinflusst. Die Gewässerstrukturgüte wird daher als sehr stark - vollständig verändert eingeschätzt.



Ein Gewässerrandstreifen ist innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht ausgebildet. Der relevante 20 m – 50 m breite Bereich parallel der Wutach besteht aus einem asphaltierten Rad-Wanderweg und intensiv genutzten Ackerflächen.

Das B-Plangebiet liegt in einem gemäß § 65 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg festgelegten Überschwemmungsgebiet der Wutach.

Das Schutzgut Oberflächenwasser hat daher trotz seiner Entfernung zum B-Plangebiet und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gewässerumfeldes eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt des B-Plangebietes.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünland geprägt. Diese gehölzarmen Flächen weisen dabei lokalklimatisch eine hohe Kaltluft- und eine geringe Frischluftproduktionsfunktion auf. Das Gelände ist insgesamt flach. Die entstandene Kaltluft fließt Richtung Wutach, eine Kalt-/ und Frischluftleitbahn mit regionaler Bedeutung.

Eine direkte Durchlüftungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche sind jedoch durch das B-Plangebiet nicht gegeben.

Daher wird das Untersuchungsgebiet insgesamt als **gering bedeutsam** für das **Schutzgut Klima/ Luft** eingeschätzt.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch intensiv genutztes Acker und Grünland geprägt, welches eine geringe Vielfalt, Eigenart sowie Natürlichkeit im Landschaftsraum aufweist.

Im Norden grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Brühlacker/ Bogenwies“ unmittelbar an den Untersuchungsraum an, welches bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild darstellt.

Insgesamt hat das B-Plangebiet daher für das **Schutzgut Landschaftsbild** eine **geringe Bedeutung**.



3.1.7 Mensch/ Bevölkerung

Die Bedeutung eines Gebietes für den Menschen und seine Gesundheit hängt zum einen von der Erholungs-/Freizeitnutzung zum anderen von der Wohnsituation der Bevölkerung innerhalb und im Umfeld des Gebietes ab.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine Wohnhäuser. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Eine Erholungsnutzung innerhalb des untersuchten Areals findet nur geringfügig statt. Der bestehende Weg, der entlang der östlichen Gebietsgrenze parallel zur Wutach verläuft, ist jedoch als regionaler Radweg ausgewiesen. Durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Brühläcker/ Bogenwies“ ist eine Vorbelastung im weiteren Verlauf des Radweges zu verzeichnen. Als weitere Vorbelastung für das Plangebiet und dessen Umgebung ist die westlich gelegene Bahnstrecke 4403 Lauchringen – Weizen zu nennen, deren Lärmbelastung die landschaftsbezogene Erholung beeinträchtigt.

Aufgrund der Vorbelastungen weist das B-Plangebiet daher insgesamt eine **geringe Bedeutung** für **den Mensch** und **die Erholung** auf.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

Es hat daher **keine Bedeutung** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**.

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Pflanzen/Biotope

Anlagebedingt hat die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen sowie der Verkehrsflächen durch den B-Plan folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope zur Folge:

Tabelle 5: Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope

Bestand			Planung		
Biotop	m ² / St.	ÖP	ÖP	m ² / St.	Biotop
Fettwiese mittlerer Standorte, starke Düngung (33.41; mittlere Bed. 10 ÖP)	8.880	88.800	19.600	19.600 m ²	Versiegelung (60.10, Gewerbegebiet; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	90	990	3.750	3.750 m ²	Versiegelung (60.21; Straßenverkehrsfläche, Gehweg; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	32.981	131.924	50.400	8.400 m ²	Private Grünflächen (Garten 60.60; geringe Bed. 6 ÖP) → A1
Völlig versiegelte Straße (60.21; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	429	429	20.280	3.380 m ²	Private Grünflächen (Garten 60.60; geringe Bed. 6 ÖP) → A1
Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (60.23; sehr geringe Bed. 2 ÖP)	1.340	2.680	2.860	220 m ²	Öffentliche Grünfläche (Fettwiese 33.41; mittlere Bed. 13 ÖP) → A2
			33.480	8.370 m ²	Versickerungsfläche/Retentionsfläche (Grünland, darf nicht bilanziert werden, da aus wasserrechtlichem Genehmigungsverfahren daher Bestand 4 ÖP ÖP)
			6.720	10 St.	Baumpflanzung (Bäume 45.30; 1 Baum = 672 ÖP ¹) → A4
Gesamtsumme	43.720	224.823	137.090	43.720 m²/ 10 St	
Überschuss/ Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope: 137.090 (Planung) – 224.823 (Bestand) = - 87.733 ÖP					

¹ Laubbaum (Feldahorn, Pappel): Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung Garten 60.63 mittlere Bedeutung → Bilanz: 84 cm x 8 ÖP = 672 ÖP/ Baum





Dies führt zu einem vollständigen Verlust der betroffenen Biotope und ihrer Funktion als Lebensraum für die vorkommenden Pflanzen.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das B-Plangebiet nicht zu erwarten

Das Vorhaben ist daher **nachhaltig** und **erheblich** und führt zu einem **Kompensationsbedarf** von **87.733 ÖP** für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope**.

Tiere

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der einzelnen Häuser kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.

Die o.g. Bebauung innerhalb der B-Planfläche führt anlagebedingt zu einer vollständigen Überprägung des Tierlebensraumes „landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland“. Dabei gehen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat zumindest durch die Gebäude, Hofflächen, Zufahrten sowie Straßen für vorkommende bzw. potentiell vorkommende Vogelarten (z.B. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke) verloren. Durch die geplante Versickerungsfläche/ Retentionsfläche bleibt weiterhin eine offene Fläche als Jagd- und Nahrungshabitat erhalten. Zudem grenzen großflächige Ausweichhabitate als Jagd- und Nahrungshabitat im Süden und Südwesten unmittelbar an das B-Plangebiet an.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe (Autos, Kinder usw.) für die Tierwelt ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ausweichhabitate und des verbleibenden Jagdhabitats innerhalb des B-Plangebietes wird **nicht** von einem **nachhaltigen und erheblichen Eingriff** für das **Schutzgut Tiere** ausgegangen.

Beeinträchtigungen für potentiell vorkommende „besonders und streng geschützte“ Arten gemäß § 44 BNatSchG

Aufgrund der Habitatstrukturen sind eventuell besonders und streng geschützte Vogelarten durch das Vorhaben betroffen.

Für die anderen Tierarten hat das Untersuchungsgebiet nur eine geringe oder keine Bedeutung.



Durch die Überformung des Acker- und Grünlandes gehen hauptsächlich potentielle Nahrungshabitate für die in Kapitel 3.1.2 aufgeführten Vogelarten verloren. Aufgrund der großflächigen Ausweichhabitate im direkten Umfeld (Ackerflächen im Süden und Südwesten) ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten jedoch nicht zu befürchten.

Insgesamt ist daher eine Erfüllung der Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potentiell vorkommenden „besonders“ und „streng geschützten“ Arten durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Boden

Durch das Vorhaben sind 22.921 m² freie Bodenfläche (Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Gewerbegebiet 19.600 m²; Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Verkehrsflächen 3.321 m²) betroffen. In diesem Zusammenhang kommt es teilweise zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in den betroffenen Bereichen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des **Bodens** sind daher als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

Die Verringerung einer Wertstufe entspricht einem Verlust von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter. Für Versiegelungen wird laut Ökokonto-Verordnung die Wertstufe „0“ festgesetzt. Für die Behandlung des Regenwassers aus den versiegelten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist eine dezentrale Versickerung über Versickerungsmulden geplant.

Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012) ist eine Versickerungsmulde eingriffsmindernd, da die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ teilweise erhalten bleibt (Bewertungsklasse 1). Für die versiegelten Flächen, welche an Versickerungsmulden angeschlossen sind, wird daher die Wertstufe 0,333 festgesetzt. Dies betrifft für das B-Plangebiet alle versiegelten Flächen (Gewerbeflächen, Verkehrsflächen).

Zusätzlich kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bodenfunktionen wiederhergestellt. Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

Die anlagebedingten und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen werden in nachfolgender Tabelle bilanziert:



Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	Ein- griffs- fläche F (m ²)	BvE ₁	BnE ₂	Dif- fe- renz (D)	Kompensationsbedarf = F (m ²) x D x 4 ÖP ÖP
Versiegelung durch Verkehrsflächen, Gewerbegebiet					
freier Boden:	22.921	2,83	0,33	2,50	229.210
Summe Schutzgut Boden					229.210 ~229.000

¹ BvE = Wertestufe vor dem Eingriff

² BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es insgesamt zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von ca. 2,29 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden die Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Überprägung erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Fläche ein Eingriff von 229.210 ÖP.

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **229.210 ÖP**.

Schutzgut Grundwasser

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen (siehe grünordnerische Festsetzungen). Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Versickerungsmulden (siehe Kapitel 1.3) gehen die versiegelten Flächen als Versickerungsflächen nicht verloren. Somit wird die Grundwasserneubildung zukünftig durch das neue Gewerbegebiet nicht verringert.

Eine kleinere Fläche im Norden des B-Plangebietes liegt in der Zone III A der Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Eichwald“. Aufgrund der Deckschichten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe nicht gut geschützt. Laut B-Plan muss „das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Außerdem sind Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen“.

Damit kann eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen eines Hausbrandes weitgehend vermieden werden.



Daher wird insgesamt die mögliche **Beeinträchtigung des Grundwassers** als **nicht erheblich** bewertet.

Oberflächenwasser

Aufgrund eines Abstandes von 15 – 20 m zur Wutach (Fließgewässer I. Ordnung) ist ein bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung der Wutach selbst im Havarie-Fall unwahrscheinlich.

Es gehen jedoch anlagebedingt mögliche Überschwemmungsflächen (3.544 m³ Retentionsvolumen) in einem gemäß § 64 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wutach verloren.

Daher ist eine **erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung** für das **Schutzgut Oberflächenwasser** durch das B-Plangebiet gegeben.

Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt kann es zu Schadstoffemissionen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und der Errichtung der Gebäude kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur vorübergehend und haben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft des B-Plangebietes.

Die Planung des B-Plangebietes hat anlagebedingt eine vollständige Veränderung des Gebietes zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Häusern im Bereich der Gewerbeflächen kommt es zum Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln) in diesen Bereichen. Durch einen gewissen Begrünungsanteil (Private Grünflächen, Retentionsflächen) können jedoch insbesondere Kaltluftentstehungsflächen wiederhergestellt und der Wärme-Insel-Effekt vermindert werden.

Erhebliche und nachhaltige betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Klima oder die Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Da die Kaltluft des Untersuchungsgebietes keinen direkten Siedlungsbezug aufweist, stellen die Auswirkungen des B-Planes daher insgesamt **keine erhebliche** bzw. **nachhaltige Beeinträchtigung** auf **das Schutzgut Klima/ Luft** dar.



Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Gewerbeflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes teilweise vollständig überformt. Anstelle der offenen Ackerflächen treten Gebäude, Hallen und Straßen. Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Ackerlandes hat das Landschaftsbild jedoch nur eine geringe Bedeutung innerhalb des untersuchten Landschaftsraumes. Des Weiteren bestehen durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Bahnlinie Vorbelastungen.

Der **Eingriff** wird daher insgesamt als **nicht erheblich und ausgleichspflichtig für das Schutzgut Landschaftsbild** eingeschätzt.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der Gebäude kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Auch der Betrieb der neuen Firmen (Maschinen) sowie der zunehmende LKW-Verkehr führen zu einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen spielt dies für das angrenzende Gewerbegebiet jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

Der bestehende Wutach-Radweg führt an der südwestlichen Gebietsgrenze direkt an den neuen Firmengebäuden vorbei. Auch in diesem Bereich ist daher mit einer Zunahme insbesondere des Lärmes zu rechnen (Maschinenlärm, Lärm beim Be- und Entladen).

Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Bedeutung des Gebietes für das **Schutzgut Mensch/ Bevölkerung** werden die **Beeinträchtigungen nicht als erheblich eingeschätzt**.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Es sind daher **keine Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu befürchten.

Im Folgenden werden die verbleibenden erheblichen und damit ausgleichspflichtigen Eingriffe/Beeinträchtigungen und deren Bilanzierung für die Schutzgüter nochmals zusammenfassend dargestellt:



- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.
→ 87.733 ÖP
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 229.210 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser durch den Verlust von möglichen Überschwemmungsflächen in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.
→ 3.544 m³

3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/Verminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen.
- Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.



Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefenbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.
- Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden, Versickerung in der geplanten Retentionsmulde).

Zur schadlosen Versickerung muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Es sind außerdem Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.

- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden. Es sind nur Koniferen gemäß (Anhang 2) Pflanzenliste zulässig.

3.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen aufgeführt:



Maßnahme A1: Umwandlung intensiver Ackerfläche in private Grünflächen (Gärten).

Die intensiven Ackerflächen (37.11, sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) werden im Rahmen des B-Planes in Gärten (60.60, geringe Bedeutung; 6 Ökopunkte) umgewandelt.

Durch die Pflanzung von einzelnen Gehölzen und der Anlage von Rasenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Umfang: 11.780 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A2: Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese).

Die intensiven Ackerflächen (37.11, sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) werden im Rahmen des B-Planes in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese, mittlere Bedeutung; 13 Ökopunkte) umgewandelt. Durch Anlage von Wiesenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Umfang: 220 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A3: Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese.

An der südlichen und südöstlich gelegenen Grenze des B-Plangebietes wird eine Retentionsfläche angelegt und ursprünglich als Grünland begrünt. Anstatt des Grünlandes (33.41 Fettwiese mittlerer Standort, artenarme Ausbildung 10 ÖP) wird nun eine Magerwiese (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte, 21 ÖP) entwickelt. Dazu wird in den vorbereiteten Boden der Retentionsmulde autochthones Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Flachland-Mähwiesen (*Centaurea jacea*, *San-guisorba officinalis*, *Lotus corniculatus*, *Silaum silaus*, *Daucus carota*, *Crepis biennis*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Betonica officinalis*, *Succisa pratensis*, *Festuca rubra*) eingesät. Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Herbst (einige Arten sind Frostkeimer). Als Pflege erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September. Das Mahdgut wird von der Fläche entfernt. Bei jedem Schnitt sind ca. 10% alternierender Restfläche zu belassen. Düngung und Beweidung sind untersagt. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zusätzlich wird der verlorene Retentionsraum im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wiederhergestellt.

Umfang: 8.370 m² bzw. 4.400 m³

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: 8.370 m² x (21 ÖP – 10 ÖP) = 92.070 ÖP

Oberflächenwasser: 4.400 m³



Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den Grundstücken entlang der Straßen „E-F“ sowie „H-I“ die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Durch die Pflanzung dieser Hochstämme werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bäume bilden neue Strukturen für das Landschaftsbild und tragen zusätzlich zur besseren Durchlüftung der Flächen bei.

Umfang: 10 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme E1: Rückbau der alten Verbindungsstraße zwischen Wilmendingen und Lauchringen

Die alte Verbindungsstraße (60.21 versiegelte Straße; 1 ÖP) zwischen Wilmendingen und Lauchringen wird innerhalb der Gemarkung Schwerzen rückgebaut. Dabei wird der asphaltierte Belag entfernt und der Weg als Schotterstraße (60.23 Straße aus Schotter; 2 ÖP) ausgebildet. Damit wird die Versickerung des Regenwassers wieder ermöglicht und die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zumindest teilweise wiederhergestellt (Wertestufe 0,33; 1,33 ÖP). Durch ein mögliches Ansiedeln von Pflanzen entstehen zusätzliche Lebensräume für die Pflanzen und Tiere.

Umfang: 4.100 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotop: 4.100 m² x 1 ÖP = 4.100 ÖP

Boden: 4.100 m² x 1,33 ÖP = 5.453 ÖP

Maßnahme E2: Umwandlung einer Acker- und Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

Das Flurstück 931 auf der Gemarkung Wutöschingen befindet sich an einem Berghang westlich der Ortslage Degernau. Es besteht aus einem kleinen Waldstück, einem Graben, einer Hecke (geschütztes Biotop gemäß § 30 NatSchG), einem Magerrasen (geschütztes Biotop gemäß § 30 NatSchG), intensiv genutztem Ackerland (37.11 Acker; 4 ÖP), artenreichen Fettwiesen (33.41, Fettwiese mittlerer Standorte, artenreich; 16 ÖP) und Grünlandflächen (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte; 13 ÖP). Die Ackerfläche wird durch die Einsaat von autochthonem Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Flachland-Mähwiesen (*Centaurea jacea*, *Sanguisorba officinalis*, *Lotus corniculatus*, *Silaum silaus*, *Daucus carota*, *Crepis biennis*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum ircutianum*, *Betonica officinalis*, *Succisa pratensis*, *Festuca rubra*) in eine Magerwiese mittlerer Standorte (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte, 21 ÖP) umgewandelt. Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Herbst (einige Arten sind Frostkeimer).



Auch die artenreichen Fettwiesen und die Grünlandflächen werden durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierender Restfläche belassen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte; 21 ÖP) umgewandelt. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: bestehende Ackerfläche: 9.500 m²; artenreiche Fettwiese: 5.240 m²;
Grünland: 6.190 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope:	Acker:	9.500 m ² x 17 ÖP =	161.500 ÖP
	Artenreiche Fettwiese:	5.240 m ² x 5 ÖP =	26.200 ÖP
	Grünland:	6.190 m ² x 8 ÖP =	<u>49.520 ÖP</u>
	Summe:		237.220 ÖP

Maßnahme E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte

Das Flurstück 934 auf der Gemarkung Wutöschingen liegt östlich des o.g. Flurstückes am selben Berghang westlich der Ortslage Degernau und besteht aus einer Grünlandfläche (33.41 Fettwiese; 13 ÖP). Die Fettwiese wird durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr: Mai-Juni und August-September, Mahdgut von der Fläche entfernen; bei jedem Schnitt ca. 10% alternierender Restfläche belassen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte; 21 ÖP) umgewandelt. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 2.540 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: 2.540 m² x 8 ÖP = 20.320 ÖP.

Um die Kompensation der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter zu verdeutlichen, werden in den nachfolgenden Tabellen die Eingriffe den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:

Tabelle 7: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Öko-punkte (ÖP)	Nr.	Beschreibung	Öko-punkte (ÖP)
K1	Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung	87.733	A3	Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese. → 92.070 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	87.733
Summe		87.733	Summe		87.733
K2	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	229.210	A3	Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese. → 4.337 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	4.337
			E1	Rückbau der alten Verbindungsstraße zwischen Wilmendingen und Lauchringen → 5.453 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation) → 4.100 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	9.553
			E2	Umwandlung einer Acker- und Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte → 237.220 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	237.220
			E3	Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte → 20.320 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	20.320
Summe		229.210	Summe		271.430
K3	Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser durch den Verlust von möglichen Überschwemmungsflächen in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet	3.544 m ³	A3	Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine Retentionsfläche → 4.400 m ³ (schutzgutbezogene Kompensation)	4.400m ³
Summe		3.544 m³	Summe		4.400 m³

Durch die **Ausgleichsmaßnahme A3** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope sowie Oberflächenwasser **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.



Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Im Rahmen der Ersatzmaßnahme E1 können zumindest ein Teil schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Das verbleibende **Defizit** von **223.757 ÖP** kann jedoch mit Hilfe **der Ausgleichsmaßnahme A3 sowie der Ersatzmaßnahmen E2 und E3 schutzgutübergreifend kompensiert** werden. Es verbleibt ein **Kompensationsüberschuss** von **42.220 ÖP**, welcher im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden kann.

Der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter** sind daher als **vollständig kompensiert** anzusehen.

3.5 Grünplanerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

- Boden-/ Grundwasserschutz

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

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.



- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

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

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

- Grundwasser/ Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefenbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden, Versickerung in der geplanten Retentionsmulde).

Zur schadlosen Versickerung muss das gesammelte Niederschlagswasser eine Regenwasserbehandlungsanlage durchlaufen, bevor es dem Grundwasser zugeführt werden darf. Es sind außerdem Havarie-Schutzvorkehrungen vorzusehen.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.



- Dachbegrünung

Für flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

- Stellplatzflächen

Bei Grundstücken bis 3.000 m² sind bei zusammenhängenden Stellplatzflächen je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 2,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

Bei Grundstücken über 3.000 m² wird eine ergänzende Bepflanzung zu den Stellplätzen empfohlen.

- Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind entlang der Straßen gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) Bäume zu pflanzen. Die Anzahl zu den jeweiligen Straßenabschnitten ist verbindlich, die Standorte sind frei wählbar.

- Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

- Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- A1: Umwandlung intensiver Ackerfläche in private Grünflächen (Gärten).
- A2: Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese).
- A3: Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese.
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.
- E1: Rückbau der alten Verbindungsstraße zwischen Wilmendingen und Lauchringen.
- E2: Umwandlung einer Acker- und Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um eine Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten, wird eine Überwachung und Dokumentation der Umsetzung der Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde gefordert. Insbesondere ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien bzgl. sachgemäßer Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme zu kontrollieren.

4. Zusammenfassung

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Markwiesen / Markäcker I“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der B-Plan beinhaltet die Ausweisung von Gewerbeflächen, um Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Firmen zu schaffen und die Ansiedlung von neuem Gewerbe innerhalb der Gemeinde Wutöschingen zu fördern.



Bei der Bestandserfassung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erhebliche** und **ausgleichspflichtige Eingriffe** zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.
→ 87.733 ÖP
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 229.210 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser durch den Verlust von möglichen Überschwemmungsflächen in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.
→ 3.544 m³

Um eine Kompensation dieser negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erreichen, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- A1: Umwandlung intensiver Ackerfläche in private Grünflächen (Gärten).
- A2: Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese).
- A3: Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese.
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.
- E1: Rückbau der alten Verbindungsstraße zwischen Wilmendingen und Lauchringen.
- E2: Umwandlung einer Acker- und Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

Durch die **Ausgleichsmaßnahme A3** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotop sowie Oberflächenwasser **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.



Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Im Rahmen der Ersatzmaßnahme E1 können zumindest ein Teil schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Das verbleibende **Defizit** von **223.757 ÖP** kann jedoch mit Hilfe **der Ausgleichsmaßnahme A3 sowie der Ersatzmaßnahmen E2 und E3 schutzgutübergreifend kompensiert** werden. Es verbleibt ein **Kompensationsüberschuss** von **42.220 ÖP**, welcher im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden kann.

Der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter** sind daher als **vollständig kompensiert** anzusehen.

Christian Burkhard  Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)



Anhang 1



Anhang 1: Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kosten angesetzt:

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis in €
Maßnahme A2: Umwandlung intensiver Ackerfläche in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese)				
Wieseneinsaat	1	psch	200,00 €	200,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	200,00 €	200,00
Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	600,00 €	600,00
Summe A2				1.000,00
Maßnahme A3: Begrünung der Retentionsmulde mit einer Magerwiese				
Wieseneinsaat	1	psch	8.400,00 €	8.400,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	5.000,00 €	5.000,00
Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	15.100,00 €	15.100,00
Summe A3				28.500,00
Maßnahme E1: Rückbau der alten Verbindungsstraße zwischen Wilmendingen und Lauchringen				
Abbruch und Entsorgung des Asphaltbelages	1	psch	20.000,00 €	20.000,00
Summe E1				20.000,00
Maßnahme E2: Umwandlung einer Acker- und Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte				
Wieseneinsaat	1	psch	5.000,00 €	5.000,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	12.000,00 €	12.000,00
Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	36.000,00 €	36.000,00
Summe E2				53.000,00
Maßnahme E3: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte				
Fertigstellungspflege 1 Jahr Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	2.500,00 €	2.500,00
Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	7.500,00 €	7.500,00
Summe E3				10.000,00
Gesamtsumme				112.500,00
MwSt. 19%				21.375,00
Gesamtsumme inkl. MwSt.				133.875,00
				~ 134.000,00



Anhang 2



Pflanzenliste/ Empfehlungen

Pflanzarten:

Bäume:

Bäume entlang der Strasse E-F

Zitterpappel *Populus tremula*

Bäume entlang der Strasse H-I

Feldahorn *Acer campestre*

Kleine Bäume in den privaten Grünflächen (unter 10 m)

Felsen-Ahorn *Acer monspessulanum*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Holzapfel *Malus sylvestris*

Mispel *Mespilus germanica*

Echte Mehlbeere *Sorbus aria*

Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Koniferen

Eibe *Taxus baccata*

Waldkiefer *Pinus sylvestris*

Bergkiefer *Pinus mugo*

Sträucher:

Kornelkirsche *Cornus mas*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuss *Corylus avellana*



Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzen für extensive Dachbegrünung:

Sukkulente

Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i> – Sorten
Felsen Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>
Kaukasus Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>

Gräser

Erdsegge	<i>Carex humilis</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i> spec.
Platthalm-Rispe	<i>Poa compressa</i>
Schmalblättrige Wiesenrispe	<i>Poa pratensis angustifolia</i>



Kräuter

Schnittlauch Allium schoenoprasum

Sandkraut Arenaria serpyllifolia

Pflanzqualitäten:

Private Flächen:

Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60-100 cm

Pflegemaßnahmen:

Private Grünflächen; Kompensationsmaßnahmen:

Fertigstellungspflege: 1 Jahr, mähen, wässern; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen



Anhang 3



Anhang 3: Gesetze, Unterlagen und Literatur

Gesetze und Verordnungen

In der jeweils gültigen Fassung:

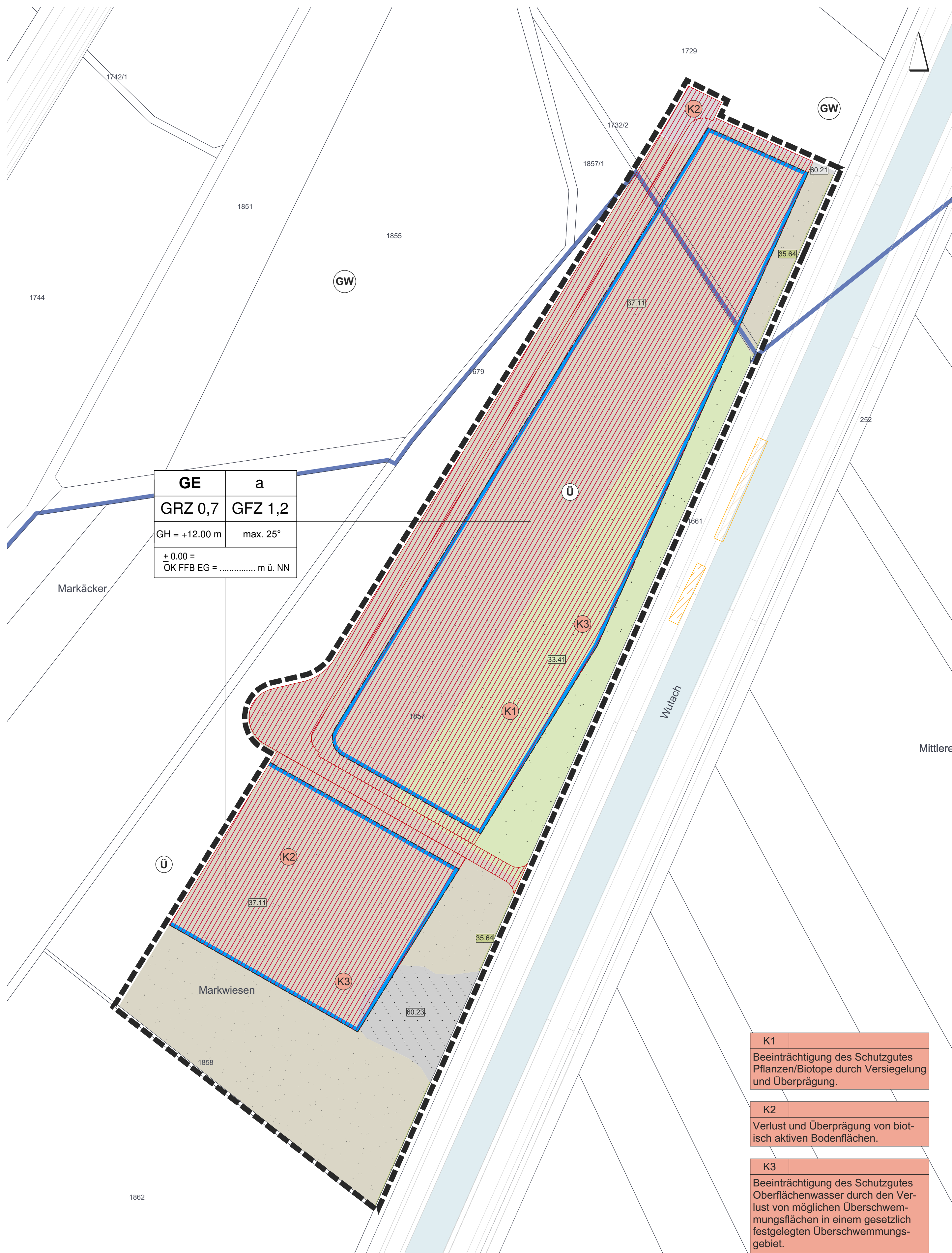
- Ökokonto-Verordnung (**ÖKVO**) vom 19.12.2010
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NATSchG**)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**)
- Baugesetzbuch (**BAUGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (**PLANZV**)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) für Baden-Württemberg

Unterlagen und Literatur

- Der Naturschutz in der Bauleitplanung, Marcus Lau, Oktober 2011, Berlin,
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - UP - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Rostock
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmassnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, beschreiben, bewerten; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe





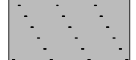


- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, völlig überarbeitete Neuauflage, 2010
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Dezember 2012





LEGENDE

Bestand





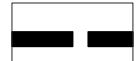
-  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
-  35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  60.21 völlig versiegelter Platz/ Strasse
-  60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter

Konflikte

-  Versiegelung (0,7 x Fläche des Gewerbegebiets + Summe der Verkehrsflächen)
-  K1 Lage des Konfliktes

Konflikt Nr.	K1
Konfliktbeschreibung	
Erläuterung des Konfliktes	

Sonstiges

-  Wutach, Fließgewässer I. Ordnung
 -  geschütztes Biotop gemäß § 32 NatSchG "Uferweidengebüsch und Gehölze Wutach Horheim b. Lauchringen"
 -  Trinkwasserschutzzone IIIA "Tiefbrunnen Eichwald"
 -  Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀ gemäß Hochwassergefahrenkarte)
 -  Grenze des Geltungsbereiches
 - Ge** Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO
- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Traufhöhe | Bauweise |
| siehe Bauvorschriften | siehe Bauvorschriften |

Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Markwiesen / Markäcker I“ im OT Horheim

Umweltbericht
Konfliktplan M 1:1.000
Endgültige Planfassung vom 30.04.2018

Gemeinde Wutöschingen
Kirchstr. 5
79793 Wutöschingen

Wutöschingen, den

.....
G. Eble, Bürgermeister

Plannummer: KP_E_01
Plangröße: 590/520 mm
Bearbeitung: S./M./C.B.
Datum: 30.04.2018

Hohentengen, den 30.04.2018

.....
Entwurf und Planfertigung

Burkhard Sandler
Landschaftsarchitekten BDIA
Welherstraße 1 79801 Hohentengen
t 07742 91494 f 07742 91495
kontakt@burkhard-sandler.de



Burkhard Sandler

K1
Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope durch Versiegelung und Überprägung.

K2
Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.

K3
Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser durch den Verlust von möglichen Überschwemmungsflächen in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

