

---

# Gemeinde Wutöschingen



---

## Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Wutöschingen

**1.Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 15.07.2019



kaiser

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



## **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. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Baugrund
9. Wasserschutzgebiet
10. Naturhaushalt und Landschaft
11. Hochwasserschutz
12. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
13. Kosten

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I. Bauplanungsrechtliche 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 1:1000      |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 4. Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:200       |
| 5. Gestaltungsplan              | (Blatt 5) | M 1:1000      |

### **E. UMWELTBERICHT**



# Gemeinde Wutöschingen

## Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

Seite 1

### Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ im Ortsteil Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 15.07.2019 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 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

**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).



**Teil A**  
**SATZUNG**  
*Fortsetzung...*

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

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

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |                              |          |                       |
|------------------------------|----------|-----------------------|
| B. Begründung                | (1.-13.) | i.d.F. vom 15.07.2019 |
| C. Textliche Festsetzungen   | (I.-IV.) | i.d.F. vom 15.07.2019 |
| D. Planteil                  |          |                       |
| Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1)  | i.d.F. vom 18.05.2018 |
| Lageplan                     | (Bl. 2)  | i.d.F. vom 15.07.2019 |
| Schemaschnitt                | (Bl. 3)  | i.d.F. vom 15.07.2019 |
| Schnitt 1 - 1                | (Bl. 4)  | i.d.F. vom 15.07.2019 |
| Gestaltungsplan              | (Bl. 5)  | i.d.F. vom 15.07.2019 |
| E. Umweltbericht             |          | i.d.F. vom 15.07.2019 |

**§ 3**

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

**§ 4**

**AUSSERKRAFTSETZEN**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“, Rechtskraft vom 10.12.2015 im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Planes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

**§ 5**

**INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 15.07.2019

Georg Eble  
Bürgermeister

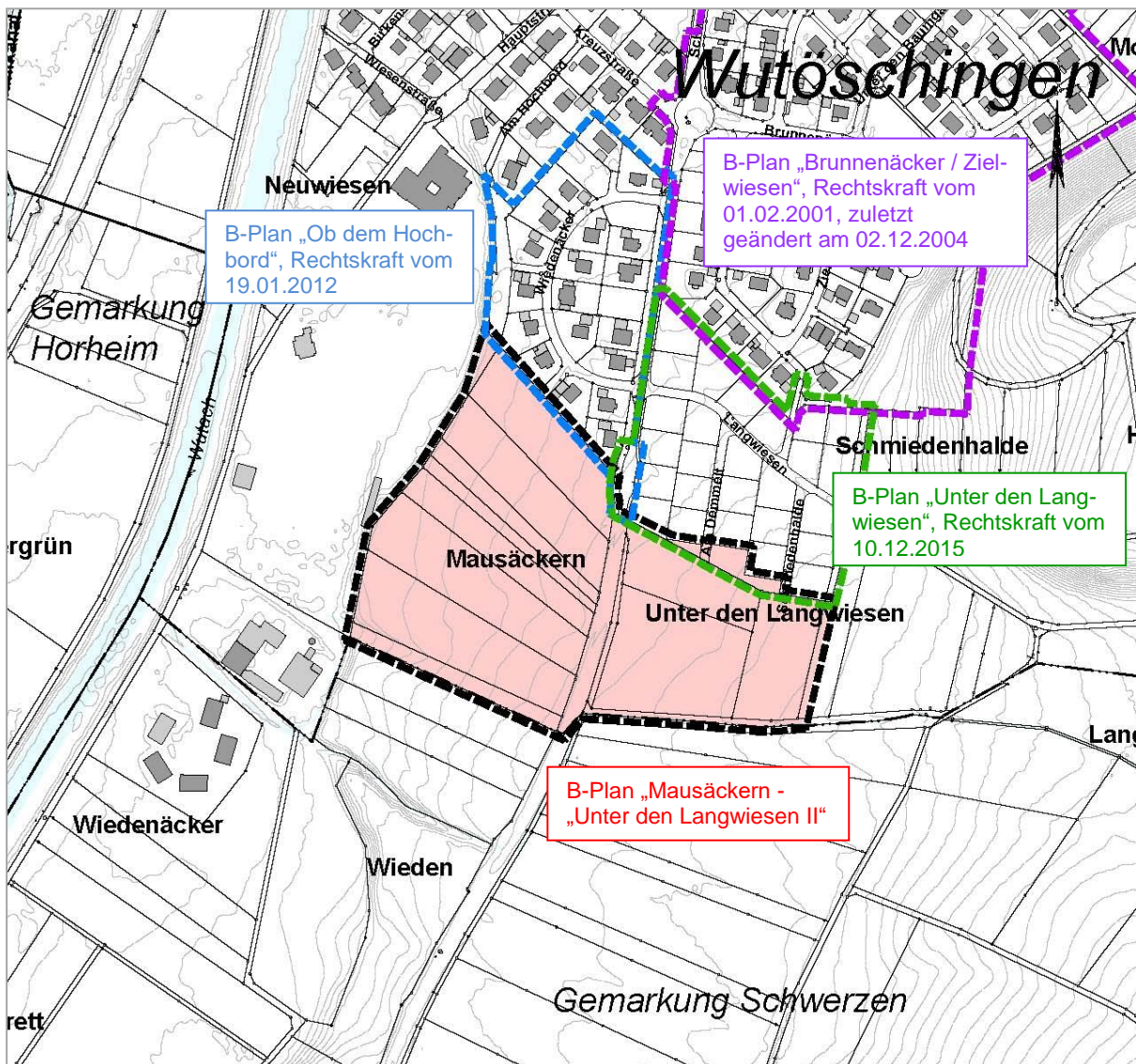




Anlage zur Satzung

## Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

**1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Wutöschingen erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde weiter zunehmender Beliebtheit mit konstant steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland, besonders im Ortsteil Wutöschingen. Im Kernort Wutöschingen sind jedoch derzeit keine öffentlichen Baulandflächen mehr verfügbar. Vereinzelt gibt es noch Baulücken, diese befinden sich allerdings im Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert. In den Neubaugebieten „Brunnenäcker /Zielwiesen“, „Ob dem Hochbord“ und „Unter den Langwiesen“ sind alle verfügbaren Bauplätze vergeben.

Die Gemeinde Wutöschingen beabsichtigt deshalb, möglichst kurzfristig weitere neue Wohnbauflächen im Ortsteil Wutöschingen zu schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat dazu am 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" im OT Wutöschingen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Ausweisung des Baugebietes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" wird der zunehmend massiven Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wutöschingen sowie Neubürgerinnen und Neubürgern Rechnung getragen. Die geplante Wohngebietserweiterung soll den Bedarf dringend erforderlicher neuer Wohnbaulandflächen decken und primär die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern. Ein besonderer Bedarf besteht im Weiteren durch die hohe Anzahl an verfügbaren Arbeitsplätzen in der Gemeinde Wutöschingen. Einerseits durch die in der Gemeinde Wutöschingen bereits vorhandenen Großfirmen und andererseits durch die in der Tendenz steigende Ansiedlungsbereitschaft neuer Betriebe aller Größenordnungen mit entsprechendem Anspruch an Beschäftigungspersonal. Die geplante Baugebiets-erweiterung trägt somit in hohem Masse auch weiterhin zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Wutöschingen insgesamt bei. Bei der Wahl der Interessenten zum Wohnort selbst ist dem Kernort Wutöschingen absolut eine Vorrangposition einzuräumen.

Mit dem Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere neue Wohnbauflächen im OT Wutöschingen geschaffen werden. Nach aktueller Interessenslage reichen die geplanten neuen Wohnbauflächen für einen geschätzten Zeitraum von maximal ca. 3-4 Jahren aus.



# Gemeinde Wutöschingen

## Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

Seite 2

### Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

#### 3. Raumordnung

##### 3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 20.08.2002, rechtsverbindlich gültig (GBl. Nr. 9, S. 301).

##### 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 "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" im OT Wutöschingen 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 "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" noch nicht als Wohnbaulandflächen ausgewiesen.

Der FNP der VVG Wutöschingen-Eggingen wurde im Parallel-Verfahren mit Rechtskraft vom 18.05.2018 geändert. Der Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 4. Planungsgebiet

Das überplante Gebiet befindet sich auf der Gemarkung Wutöschingen der Gemeinde Wutöschingen. Es liegt am südlichen Ortsrand des Kernortes Wutöschingen östlich und westlich der Kreisstraße 6567 von Schwerzen. Das Gelände zeigt eine von Osten nach Westen leicht geneigte Topographie, mit Neigungen zwischen ca. 2 % und max. ca. 4% auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" wird im Westen durch den Geländesprung zum tieferliegenden Wutachtal begrenzt, im Norden schließen die bestehenden Wohnbebauungen „Ob dem Hochbord“ und „Unter den Langwiesen“ an.



# Gemeinde Wutöschingen

## Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

Seite 3

### Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

Im Osten und Südosten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) mit bereichsweisem Bestand von Streuobstbäumen und Ackerland an. Im Südwesten grenzen der Schlappermattdgraben und nachfolgend ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gebiet zum B-Plan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" umfasst die im Lageplan, Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
252	1.821	1.821		A
253	6.900	6.900		A
254	6.562	6.562		A
255	3.254	3.254		A
256	1.265	1.265		A
257	1.769	1.769		A
258	5.011	5.011		A
259	5.070	5.070		A
12/15	5.911	1.944	Teilfläche	S / K 6567
12/7	482	482		(W) Weg
304/1	3.762	3.762		A
304/4	7.522	7.522		A
305	4.157	4.157		Gr
310/1	1.203	705	Teilfläche	WAG, Weg
306	2.819	365	Teilfläche	Gr
1689	134	134		ANL
1669	671	76	Teilfläche	S
1690	709	709		ANL
Gesamtfläche entspricht ca.		51.508 5,15	m <sup>2</sup> ha	

A Ackerland  
S Straße  
WAG  
W Weg  
Gr Grünland  
ANL Anlage

Das Grundstück Flst. 12/15 (Kreisstraße 6567) befindet sich im Besitz des Landkreises Waldshut. Alle anderen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wutöschingen.





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

Die betroffenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Grundstückseigentümer selbst oder deren Pächter bewirtschaftet. Mit der Realisierung des Baugebietes gehen die betroffenen Flächen für die Landwirtschaft verloren, die dadurch einhergehenden Nachteile für die Landwirtschaft müssen zu Gunsten neuer Wohnbauflächen in Kauf genommen werden. Alternative Baulandflächen ohne Verlust landwirtschaftlicher Flächen sind derzeit im OT Wutöschingen kurz- und mittelfristig nicht verfügbar.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Allgemein**

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum neuen Baugebiet "Mausäckern - Unter den Langwiesen II".

### **5.2 Verkehrsanlagen**

Projekt-Grundlagen:

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

Das geplante Baugebiet wird über die vorhandene Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße (A-B-C) erschlossen. Sie ist nach RASt 06 in die Kategorie HS IV, angebaute Hauptverkehrsstraße mit nahräumiger Verbindungsfunktion, einzustufen.

Das Erschließungskonzept sieht vor, die neuen Baulandflächen maßgeblich über zwei zentrale Straßen, Ringstraße B-D-E im Westen und Ringstraße B-F-H-I im Osten, von der übergeordneten K6567 / Schwerzener Straße aus, zu erschließen.

Untergeordnet ergänzt die Straßenverbindung (F-G) das interne Straßennetz. Alle Erschließungsstraßen befinden sich nach der Realisierung innerhalb bebauter Gebiete, sie sind nach RASt 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Mit der Realisierung des Baugebietes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" werden beidseitig der K6567 die Baulandflächen direkt von der Kreisstraße aus erschlossen. Es macht deshalb Sinn, die straßenrechtliche OD-Grenze nach Fertigstellung der Erschließung an den neuen Ortseingangsbereich anzupassen.



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

Die neuen Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung an den umgebenden Bestand angepasst und auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert. Mit der gewählten verkehrlichen Konzeption wird die Versiegelung von Flächen begrenzt und eine Reduzierung der Geschwindigkeiten innerhalb der angeschlossenen Wohnquartiere angestrebt. Möglichst kurze Erschließungswege sollen zu einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß beitragen.

Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße A-B-C

Die K6567 / Schwerzener Straße sichert als übergeordnete Ortsverbindungsstraße grundsätzlich die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes. Sie ist als typische Sammelstraße einzusortieren. Entlang der Kreisstraße sind auf beiden Seiten straßenbegleitende Gehwege geplant, der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip. Der Gehweg auf der Westseite ist durch einen begrünten Trennstreifen mit B = 2,50m von der Fahrbahn abgerückt.

<u>Straßenquerschnitt:</u>	Gehweg	B = 2,00m (einseitig West)
	Trennstreifen	B = 2,50m (Grünstreifen)
	Fahrbahn	B = 5,50m (Bestand)
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig Ost)

Die gewählte Fahrbahnbreite entspricht dem vorhandenen Querschnitt und deckt den Begegnungsfall LKW / LKW bei unverminderter Geschwindigkeit.

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand befindet sich ein Hochbordstein mit ca. 10 cm Anschlag. Die Fahrbahnfläche sowie der Gehweg sind asphaltiert.

Neue Haupteerschließungs- / Ringstraße B-D-E

Die Haupteerschließungsstraße im westlichen Bereich des neuen Baugebietes hat die Funktion einer Ringstraße, sie ist als typische Wohnstraße einzusortieren. Die Ringstraße schließt am Beginn an die Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße an. Im weiteren Verlauf bindet sie im Norden an das vorhandene Wegenetz im Baugebiet „Ob dem Hochbord“ an. Auf der Innenseite der Straße ist auf die komplette Länge ein Gehweg mit B = 1,50m geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

<u>Straßenquerschnitt:</u>	Fahrbahn	B = 5,00m
	Gehweg	B = 1,50m (einseitig)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) die Gehwegflächen oder alternativ die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.



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

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert

Neue Haupteerschließungs- / Ringstraße B-F-H-I

Die Ringstraße ist ebenfalls als Wohnstraße einzusortieren, sie dient der Erschließung der östlich der K 6567 liegenden Baulandflächen und stellt zugleich auch die Verbindung zum nördlich gelegenen Baugebiet „Unter den Langwiesen“ dar. Auf der Innenseite der Straße ist wechselseitig ein Gehweg mit B = 1,50m geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:

Fahrbahn	B = 5,00m
Gehweg	B = 1,50m (einseitig - Innen)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) die Gehwegflächen oder alternativ die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Neue Verbindungsstraße F-G

Das kurze Straßenstück ergänzt das interne Straßennetz der neuen Baulandflächen östlich der K 6567 und stellt gleichzeitig eine weitere Verbindung zum nördlich gelegenen Baugebiet „Unter den Langwiesen“ dar. Die Straße ist ebenfalls als Wohnstraße einzusortieren. Auf der Ostseite ist ein Gehweg mit B = 1,50m geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:

Fahrbahn	B = 5,00m
Gehweg	B = 1,50m (einseitig - Innen)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit B = 5,00m deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) die Gehwegflächen oder alternativ die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 4 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.



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

Zur Verkehrsberuhigung / Geschwindigkeitsdämpfung ist innerhalb der Straßenzüge „Am Demmelt“ und Schmiedenhalden“ eine Straßenraumgestaltung vorgesehen. Die Maßnahmen dazu sind derzeit noch in der Planung.

**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.

Die bestehende Bebauung „Ob dem Hochbord“ und „Unter den Langwiesen“ nördlich des neuen Baugebietes wird auf Grund der vorhandenen Geologie ohne dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im klassischen Trennsystem entwässert.

Zum geplanten Baugebiet "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" erfolgte am 08.11.2017 eine Baugrunderkundung durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten. Aus den Ergebnissen dieser Baugrunderkundung geht hervor, dass sich die schlechten Bedingungen zur Geologie bezüglich dem Versickern von Niederschlagswasser fortsetzen, eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist somit auch in den geplanten neuen Baulandflächen nicht möglich.

Die Planung zum neuen Baugebiet „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ sieht deshalb ebenfalls eine Entwässerung im klassischen Trennsystem vor. Als Vorfluter dient dabei der Schlappermattgraben, welcher ca. 130m westlich des Baugebietes in die Wutach mündet. Zwischen Baugebiet und Einleitung in den Schlappermattgraben ist eine Regenwasserbehandlungs- /Retentions-/ Versickerungsanlage geplant (Wasserrechtsverfahren erforderlich).

Alle Entwässerungsleitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden. Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellerungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (z.B. Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.





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

**5.3.1 Schmutzwasser**

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die bestehenden Leitungssysteme angeschlossen werden. Drainagewasserableitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200-250 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

**5.3.2 Oberflächenwasser**

Belastetes Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird über Straßeneinläufe und neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die geplante Regenwasserbehandlungs- /Retentions-/Versickerungsanlage im Südwesten des Baugebietes abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300-700mm in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150mm in den Hausanschlussleitungen.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

**5.3.3 Niederschlagswasser aus Dachflächen**

Wie unter Nr. 5.3 beschrieben, ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im geplanten Baugebiet nicht möglich. Zur Abminderung der hydraulischen Belastung ist eine Reduzierung der Abflussspitzen sinnvoll.

Im B-Planbereich „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ wird deshalb analog zum NBG „Ob dem Hochbord“ und „Unter den Langwiesen“ der Einbau von Zisternen, mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt (s. Teil C, Nr. 12.). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Sofern das Hauptgebäude mit einem Gründach (Extensive Dachbegrünung) ausgestattet wird, kann die Retentionszisterne entfallen.

**5.4 Wasserversorgung**

Projektgrundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Anlagen zur Trink- und Löschwasserversorgung sind in den nördlich gelegenen Baugebieten „Ob dem Hochbord“ und „Unter den Langwiesen“ vorhanden.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Im neuen Baugebiet „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen dabei innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgehen ist der Einbau von Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlussschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme, die Leistungsfähigkeit wird durch Ringschlüsse mit den bestehenden Anlagen gesichert. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserentnahme flächenhaft gewährleistet.

**5.5 Stromversorgung**

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 festgesetzt.

**5.6 Gasversorgung**

Bestehende Erdgasleitungen der bnNetze GmbH sind in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden, die Hauptleitungen verlaufen dabei in der Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße.

Bei Bedarf ist eine Erweiterung der Erdgasversorgung in das neue Baugebiet „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ von diesen Anlagen aus möglich.

**5.7 Sonstige Versorgungsträger**

In den angeschlossenen nördlichen Baugebieten befinden sich auch Anlagen der Deutschen Telekom sowie Leerrohrsysteme der Gemeinde Wutöschingen für das Internet. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.



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

**5.8 Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, fast alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden. Eine Ausnahme bilden die beiden südwestlichsten Grundstücke, die Abfallbehälter zu diesen Grundstücken müssen zur Entleerung an die Ringstraße B-D-E gebracht werden.

**6. Altlasten**

Im Bereich des neuen Baugebietes sind keine Altlasten bekannt.

**7. Bebauung und Nutzung**

Im Bereich des B-Planes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden:

- Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Einrichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zulässig, sie soll den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen werden nicht störende Handwerks- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich neben der Wahl zu den Nutzungen besonders auch durch eine bewusst gewählte Vielfalt in den möglichen Bauweisen aus. Neben dem großen Bedarf an Einzelhausbebauung sind auch zahlreiche Doppelhäuser möglich. Ergänzt wird das Angebot im Weiteren durch ausreichend große Baulandflächen für Reihenhäuser und auch für den Geschosswohnungsbau (s. Lageplan Blatt 2). Im B-Planbereich "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" wird die offene Bauweise festgesetzt.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt. Bei grundstücksübergreifenden Baufenstern ist der Abstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO auf 4,00m festgesetzt.

Im B-Planbereich "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind als begrünte oder teilbegrünte Parkflächen auszuführen. Die Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften, Teil C IV, Nr. 3 sind zu beachten. Im Bereich WA(3) mit Geschosswohnungsbau sind alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze ausgewiesen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich maximal 2 Geschosse, im Bereich Geschosswohnungsbau WA (3) maximal 3 Geschosse.

Im B-Planbereich "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" wird die Anzahl der Wohnungen wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus: max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus: max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Reihenhäuser: max. 2 Wohnungen je Haus
- Geschosswohnungsbau: max. 10 Wohnungen je Gebäude

In den Teilbereichen WA (1) Einzel- und Doppelhäuser und WA (2) Reihenhäuser sind die Dachformen frei wählbar. Im Teilbereich WA (3) Geschosswohnungsbau sind nur Flachdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 35°. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung.

Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Gebäudestellung ermöglicht im gesamten B-Planbereich eine optimale Versorgung mit Solarenergie.



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

Die Festsetzungen des B-Planes lassen die geplante neue Bebauung sehr gut in den vorhandenen Bestand einpassen und erlauben eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter der bebauten Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

Die dem Planentwurf zugrundeliegende Grundstücksaufteilung erlaubt, in Verbindung mit den zulässigen Hausformen, eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen. Die notwendige Privatsphäre untereinander wird dadurch gewährleistet.

Der Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	51.508,00 m <sup>2</sup>	5,15 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	36.455 m <sup>2</sup>	3,65 ha	70,78 %
Öffentl. Verkehrsflächen	5.017 m <sup>2</sup>	0,50 ha	9,74 %
Öffentl. Grünflächen	8.416 m <sup>2</sup>	0,84 ha	16,34 %
Öffentl. Versickerungsflächen	1.620 m <sup>2</sup>	0,16 ha	3,15 %

**8. Baugrund**

Zum Baugrund erfolgte am 08.11.2017 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergstraße 12, 79199 Kirchzarten. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau. Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. 0,2 bis 0,4m u.GOF
- Decklage (Ton und Schluff) ca. 0,4 bis 3,9m u. GOF
- Schwarzwaldkiese tiefer als ca. 3,9m u. GOF

Anhand der durchgeführten Untersuchungen und der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 ist ersichtlich, dass eine technische Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des geplanten Baugebietes nicht möglich ist.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf Schadstoffbelastungen untersucht. Die am Oberboden vorgenommenen Untersuchungen ergaben einen erhöhten Arsen-Gehalt. Die Herkunft des Arsens wird einem geogenen Ursprung zugeschrieben. Lösliche Arsengehalte wurden nicht festgestellt. Hinsichtlich des Wirkungspfad es Boden- Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze liegen keine Prüfwertüberschreitungen vor.



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

Die Untersuchung der Homogenbereiche ergab Schadstoffbelastungen in der Größenordnung von Z1.1 nach VwV Boden. Bei der Weiterverwendung der ausgehobenen Erdstoffe sind die Vorgaben der VwV-Boden und des Landratsamtes Waldshut zu beachten.

**9. Wasserschutzgebiet**

Das geplante Baugebiet "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" liegt in der Schutzzone III B zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen. Evtl. Restriktiven zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

**10. Naturhaushalt und Landschaft**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Gebiet zum B-Plan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" auf seine Funktion im Naturhaushalt sowie auf Veränderungen untersucht, welche mit der Schaffung des neuen Baugebietes verbunden sind.

Die Untersuchung erfolgte durch eine Umweltprüfung (UP) gem. §§ 1, Abs. 7 und 2, Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse sind im Teil E – Umweltbericht zusammengestellt und den B-Planunterlagen beigelegt. Die Festlegungen darin sind verbindlich, dazu zählen auch die Maßnahmen zur Grünordnung.

In der südwestlichen Ecke tangiert der B-Planbereich das nach § 30 BNatschG / § 33 NatschG geschützte Biotop Nr. 183163370432, Feldgehölz südwestlich Wutöschingen. Der Bewuchs erstreckt sich dabei über die vorhandene Böschung am Geländesprung zur tieferliegenden Wutachebene. An der Grenze zwischen den Grundstücken Flst. 252 und 253 hat das o.g. Biotop einen kleinen Ausläufer nach Osten. Im Zuge des neuen Baugebietes entfällt dieser Teil des Biotops durch die Anlage eines Lärmschutzwalls.

**11. Hochwasserschutz**

Im Südwesten grenzen der Schlappermattgraben und nachfolgend landwirtschaftliche Nutzflächen an das neue Baugebiet an. Der Schlappermattgraben bildet im B-Planbereich die B-Plangrenze und ist zugleich auch Teil der Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Wutöschingen und Schwerzen.





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

Zum Schutz des Baugebietes gegen Hochwasser aus dem Schlapper-  
mattgraben wird ein Hochwasserschutzwall entlang der östlichen und  
südlichen B-Plangrenze mit mind. H = 1,0m errichtet. In Abstimmung  
mit der Fachbehörde kann der Gewässerrandstreifen auf 3,00m  
reduziert werden.

**12. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen**

Die gewünschte, zügige Bereitstellung von neuem Wohnbauland im  
Ortsteil Wutöschingen erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung  
des Bebauungsplanes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II".

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil die-  
ser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kosten-  
aufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll auch Grundlage für die Grenzregelung und die  
Erschließung der Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im  
Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

**13. Kosten**

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Bau-kosten  
zur Erschließung des neuen Baugebietes "Mausäckern - Unter den  
Langwiesen II" ermittelt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 1.020.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem einschl. RW-Behandlung	ca. 1.230.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	ca. 250.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 190.000,00 EUR
5.	Lärmschutzwall	ca. 60.000,00 EUR
1.- 4. Baukosten gesamt		ca.2.750.000,00 EUR

Wutöschingen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Georg Eble  
Bürgermeister



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

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

---

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
**gem. § 9 (1) BauGB**

---

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**  
Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes wird folgende Nutzung festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
**gem. § 4 BauNVO**

**1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

**1.1.2 Ausgeschlossen werden:**

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

**1.3 Grünflächen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**

**1.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
**gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB**

**1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**





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

*Fortsetzung...*

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
**gem. § 16 und 19 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitte 1-1, Blatt 3):
- 2.1 Grundflächenzahl

In den vordefinierten Teilbereichen sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:  
WA (1) = 0,4\*,  
WA (2) = 0,4\*,  
WA (3) = 0,4\*\*,

\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.  
\*\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.
- 2.2 Geschossflächenzahl

Eine Festsetzung zur Geschossfläche erfolgt nur in Teilbereich WA (3) = 1,2.
- 2.3 Geschosse

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:  
WA (1) = maximal 2 Vollgeschosse,  
WA (2) = maximal 2 Vollgeschosse,  
WA (3) = maximal 3 Vollgeschosse,
- 3. Höhe der baulichen Anlagen**  
**gem. § 9 (3) BauGB**
- 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt im Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe. OK FFB EG = ± 0,00 = 0,30-0,50m über oder 0,00 bis 0,50m unter OK Bordstein FB-Rand. Der Bezugspunkt bildet dabei die Mitte der Gebäudeaußenwand, welche dem maßgebenden Fahrbahnrand zugewandt ist.

Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zur bestehenden Umgebung ist eine Toleranz von ± 0,20m zulässig.
- 3.2 Die Gebäudehöhe ist für die vordefinierten Teilbereiche wie folgt festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1, Blatt 3):

WA (1) - Maximale Traufhöhe (TH)	= + 6,00m ab OK FFB EG
Maximale Firsthöhe (FH)	= + 8,50m ab OK FFB EG
WA (2) - Maximale Traufhöhe (TH)	= + 6,00m ab OK FFB EG
Maximale Firsthöhe (FH)	= + 8,50m ab OK FFB EG
WA (3) - Maxim. Gebäudehöhe (GH)	= + 9,30m ab OK FFB EG



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**  
*Fortsetzung...*

- 4. Bauweise**  
**gem. § 22 BauNVO**
  - 4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
  - 4.2 Für die vordefinierten Teilbereiche sind folgende Haustypen zulässig (s. Lageplan Blatt 2 u. Schnitt 1-1, Blatt 3):  
WA (1) = Einzel- und Doppelhäuser,  
WA (2) = Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser,  
WA (3) = Einzelhäuser (Geschosswohnungsbau),
  
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**  
**gem. § 23 BauNVO**
  - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).
  - 5.2 Bei grundstücksübergreifenden Baufenstern ist der Abstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO auf 4,00m festgesetzt.
  
- 6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters erfolgt städtebaulich begründet eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt:

  - Einfamilienhaus = max. 2 Wo
  - Doppelhaus = max. 2 Wo je Doppelhaushälfte
  - Reihenhäuser = max. 2 Wo je Reihenhäuser
  - Geschosswohnungsbau = max. 10 Wo je Gebäude
  
- 7. 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. Abweichungen sind bis max. 5° zulässig.
  
- 8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den festgesetzten Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.



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

*Fortsetzung...*

- 9. Nebenanlagen**  
**gem. § 14 BauNVO**
- 9.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.  
9.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2).  
9.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.  
9.4 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- 10. Garagen, Carports und Stellplätze**  
**gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen gemäß Teil C IV, Ziffer 3. sind zu beachten. Im Bereich WA(3) mit Geschosswohnungsbau sind alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze ausgewiesen werden.
- 11. Flächen für Leitungsrechte (LR)**  
**gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 11.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt:  
- EW = Entwässerung (RK, SK)  
- WV = Wasserversorgung
- 11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.
- 12. Regenwasserbewirtschaftung**  
Retentionszisternen  
Im B-Planbereich wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten Behältern (Retentionszisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften ist (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen, zur Regenrückhaltung usw.).  
Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:  
- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m<sup>3</sup>  
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m<sup>3</sup> je 50m<sup>2</sup> abflusswirksame (Dach)Fläche  
Das zusätzliche Retentionsvolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.).

**Ablaufgeschwindigkeit 0,2 - 1,0 l/s**



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

*Fortsetzung...*

Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Kanalisation, der Anschluss hat an den Regenwasserkanal zu erfolgen.

Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn eine extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes erfolgt.

**13. Grundwasser (Hang- und Schichtwasser)**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Wird Grundwasser erschlossen, ist dies dem Amt für Umweltschutz im Landratsamt WT mitzuteilen (§ 43 Abs. 6 WG, § 49 Abs. 2 WHG). Bei Auftreten von Grundwasser sind bauliche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig.

Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde Wutöschingen) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen. Auf keinen Fall darf ein Anschluss der Drainage am Schmutzwasserkanal erfolgen.

**14. Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.



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

*Fortsetzung...*

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

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

**1. 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 abzuschleppen, 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.

**2. 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.

**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 Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

4.3 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

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



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

*Fortsetzung...*

- 5. Grundwasser/Versickerung**  
Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Klettgaurinne“ zu berücksichtigen.
- 6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**  
Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländebeziehungen 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.
- 7. Dachbegrünung**  
Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- 8. Hochwasserschutzwall**  
Zum Schutz des Baugebietes gegen Hochwasser aus dem Schlappermattgraben wird ein Hochwasserschutzwall entlang der östlichen und südlichen B-Plangrenze errichtet. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist der Hochwasserschutzwall mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50cm Stärke zu errichten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen
- 9. Baumschutz**  
Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (siehe Maßnahmenplan) werden Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 19820 durchgeführt.
- 10. Pflanzfestsetzungen**  
In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Regenwasserbehandlungs-/ Retentions-/ Versickerungsanlage des Lärmschutzwalles, des Hochwasserschutzwalles bzw. Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte festgesetzt.  
Werden innerhalb der Grundstücke bestehende Bäume erhalten, so kann auf die Neupflanzung der entsprechenden Anzahl an Bäumen verzichtet werden. Eine grundstücksübergreifende Verrechnung ist nicht möglich.





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

*Fortsetzung...*

**11. 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. Entlang der Regenwasserbehandlungs-/Retentionsanlage sowie des Hochwasserschutzwalles im Bereich des Schlappermattgrabens sind die Pflanzarten gemäß Maßnahmenplan (Anlage 2) sowie Pflanzliste (Anhang 2) festgesetzt.

**12. 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.

**13. Mindestpflanzqualitäten**

Private Flächen:

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

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

Öffentliche Flächen/ Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume: Hochst. m. Ballen, 3 x verpfl., St.umfang 16-18 cm

Obstbäume: Hochst. m. Ballen, 3 x verpfl., St.umfang 14-16 cm

**14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

A1: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

A2/V1: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzdammes.

A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

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

A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.

A6/V2: Dachbegrünung

A7: Anbringen von sechs Kleinvogelnistkästen und zwei Starenkästen

E1: Alt- und Totholzkonzept Kuhhalde, Distrikt Kohlholz

E2: Aufwertung des Schlappermattgrabens



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

*Fortsetzung...*

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise  
gem. § 9 (6) BauGB**

**1. Planvorlage**

In den Bauantragsunterlagen sind folgende Eintragungen bzw. Angaben zwingend vorzugeben:

- 1.1 Bestehender und geplanter Geländeverlauf in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der Höhen der neuen Erschließungsstraße in den Gebäudeschnitten und Ansichten mit Bezug zur zugeordneten Erschließungsstraße.

**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](mailto: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. Wasserschutzgebiet (Hinweis)**

Das Baugebiet „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ liegt in der Schutzzone III B zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.02.99 wird hiermit hingewiesen.

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

**4. Landwirtschaft (Hinweis)**

Das neue Baugebiet grenzt im Osten und Süden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm, Spritzmittel usw.) sind zu dulden.





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

*Fortsetzung...*

**5. Baugrund (Hinweis)**

Zum Baugrund erfolgte am 08.11.2017 eine Erkundung durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau.

Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist nicht möglich.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zwingend zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf etwaige Schadstoffbelastungen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Arsengehalte eine Einstufung in die Zuordnungsstufe Z1.1, gem. der VWV Boden ergeben. Das Landratsamt Waldshut gibt für den Umgang mit Boden folgende Vorgehensweise vor:

- Der bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet 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 Z0 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 aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Das Baugrundgutachten wird Bestandteil des Kaufvertrages zu den Grundstücken, es kann auch jederzeit bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen eingesehen werden.

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Ausweisung von Kinderspielflächen vorgesehen sein sollte, wird aus der Sicht des Bodenschutzes empfohlen, die Böden im Bereich der vorgesehenen Kinderspielflächen im Zuge dieser Ausweisungen dann vorsorglich nach den Vorgaben der BBodSchV auf erhöhte Arsengehalte zu untersuchen.



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

*Fortsetzung...*

**6. Hochwasserschutz (Hinweis)**

An die neue Bebauung schließen im Gewann „Unter den Langwiesen“ im Nordosten bereichsweise mittlere Hanglagen an. Diese sind beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände z.B. durch außergewöhnlich hohe Niederschläge und einem in der Folge übertretenden Schlappermattgraben einem erhöhten Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden, ausgesetzt. Im Zuge des neuen Baugebietes wird deshalb entlang der betroffenen neuen Baulandflächen ein Hochwasserschutzwall mit mind. H=1,00m angelegt.

Es bleibt den künftigen Grundstückseigentümern in diesen Bereichen überlassen, ergänzende Objekt-Schutzmaßnahmen durchzuführen. Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.



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

*Fortsetzung...*

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

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung der städtebaulichen Konzeption zur Gestaltung des südlichen Ortsrandes im Kernort Wutöschingen.

Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

**1. Äußere Gestaltung der Gebäude**

**1.1 Dächer**

**1.1.1 Dachform**

In den vordefinierten Teilbereichen WA (1) Einzel- und Doppelhaus und WA (2) Reihenhäuser sind die Dachformen frei wählbar. Im Teilbereich WA (3) sind nur Flachdächer zulässig.

Dachneigungen

WA (1-2) Sattel-/Walmdächer: mind. 25°, max. 35°

Pulldächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pulldächer: mind. 16°, max. 33°

WA (3) Flachdächer: mind. 0°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden.

**1.1.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig. Für Flachdächer und sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Die Mächtigkeit des Substrats muss mindestens 10cm betragen.

**1.2 Alternativenergie**

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-35°) flächig auf der Dachhaut anzubringen.

Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt.

Bei Solar-Dächern entfällt diese Festsetzung.

Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagenkomponenten zulässig.



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

*Fortsetzung...*

- 1.3 Oberflächen**  
Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.
- 2. Attika-Geschoss**  
Im Bereich WA (3) sind maximal 3 Geschosse zulässig. Bei einer Bauweise mit 3 Geschossen wird das oberste Geschoss als zurückspringendes Attika-Geschoss festgesetzt. Der Rücksprung muss dreiseitig angeordnet sein und  $\geq 2,50\text{m}$  betragen.
- 3. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**
  - 3.1** Für an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude wird eine einheitliche Ausbildung der Dachform, Dachneigung und Traufe empfohlen. Material und Farbe sollen aufeinander abgestimmt sein.
  - 3.2** Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:
    - Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
    - Garagen längs zur Straße = 3,00m
    - Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
    - Carports längs zur Straße = 3,00m
  - 3.3** Für Stellplätze gibt es im Gebiet WA (1) oder (2) keine Beschränkungen. Im Bereich WA (3) mit Geschosswohnungsbau sind alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, oberirdisch dürfen nur Besucherparkplätze ausgewiesen werden.
- 4. Stellplatzverpflichtung**  
Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“ wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.
- 5. Gas- und Ölbehälter**  
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind alternativ im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
- 6. Antennen**  
Empfohlen wird die Nutzung der leistungsfähigen TV-Kabelversorgung der PYUR.



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

*Fortsetzung...*

**7. Einfriedungen**

Zulässig sind transparente Einfriedungen aus Holz oder Metall. Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:

- Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.
- Alle übrigen Umgrenzungsseiten Metall = max. 2,00m, Holz = 1,00m

Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden. Die nicht überbaubaren Flächen (z.B. Sichfelder an den Grundstückszufahrten sind zu beachten.

**8. Freiflächen**

8.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,00m Höhe zulässig.

8.2 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ersatz durch Kies- oder Steinschüttungen sind nicht zulässig.

8.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

**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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Georg Eble  
Bürgermeister



**Gemeinde Wutöschingen**  
**Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“**  
und Örtliche Bauvorschriften im OT Wutöschingen

---

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

Seite 1

---

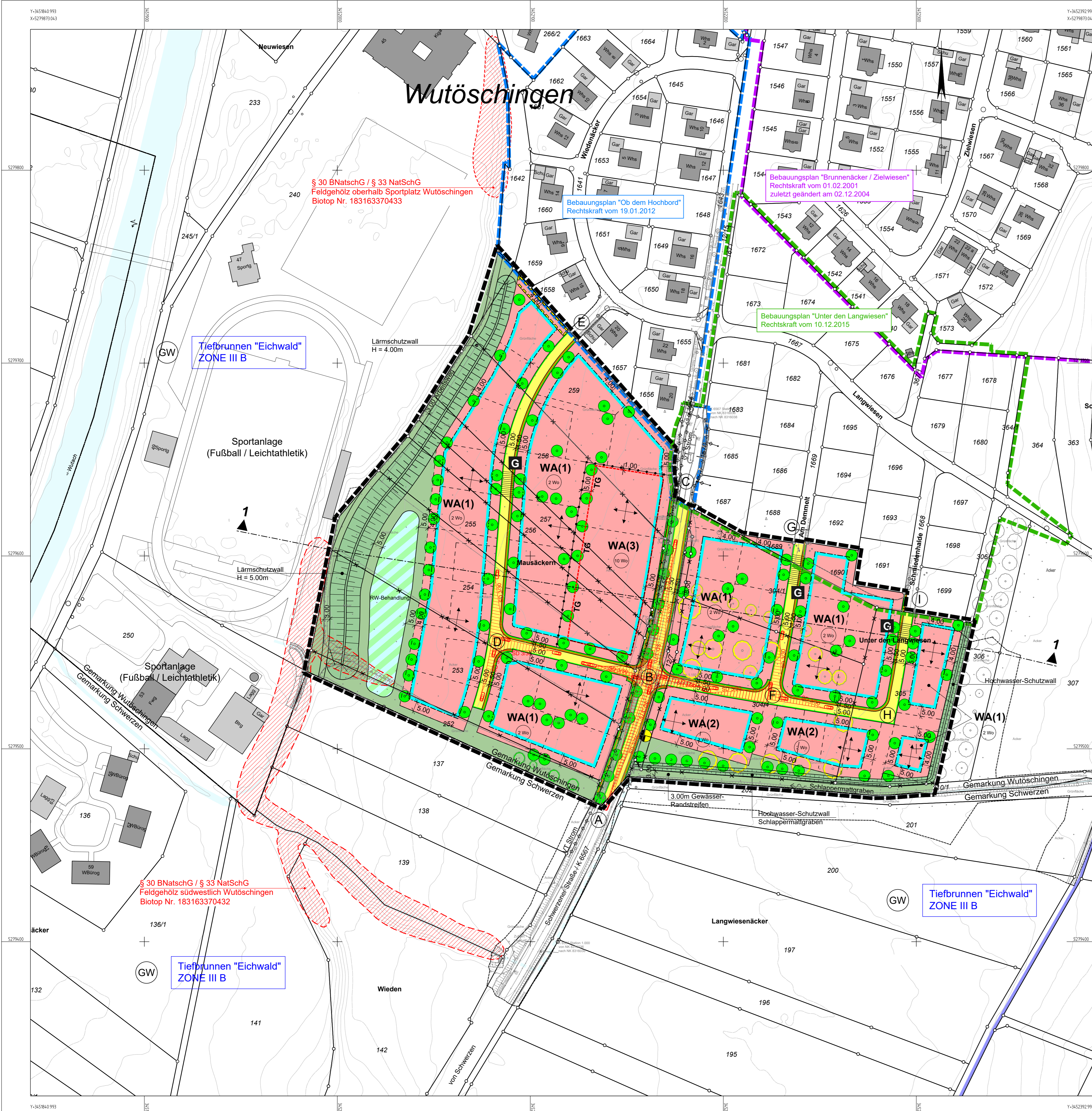
**Teil D**  
**PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:1000      |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 4. Schnitt 1 - 1                | (Blatt 4) | M 1:200       |
| 5. Gestaltungsplan              | (Blatt 5) | M 1:1000      |









### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

**Allgemein**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Entfallende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (DGM LGL 2005)

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

**WA**  
Allgemeine Wohngebiete  
§ 4 BauNVO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

**Nutzungsschablonen:**

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Hausform	Dachform	Dachneigung
WA(1)	0,4*	-	-	frei wählbar	SD/W/D 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 35°	SD/W/D 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 35°	Spiegelweise
WA(2)	0,4*	-	-	frei wählbar	SD/W/D 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 35°	SD/W/D 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 35°	Spiegelweise
WA(3)	0,4**	1,2	-	FD	SD/W/D 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 35°	SD/W/D 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 35°	Spiegelweise

TH max. +6,00m  
FH max. +8,50m  
OK FFBE EG = +0,00  
= 0,30 - 0,50m über  
OK Bordstein FB Rand

TH max. +6,00m  
FH max. +8,50m  
OK FFBE EG = +0,00  
= 0,00 bis -0,50m unter  
OK Bordstein FB Rand

\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.  
\*\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Einzelhäuser / Doppelhäuser / Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

**G**  
Gestaltung Verkehrsraum

**TG**  
Fläche für Tiefgarage

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

Elektrizität

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

Unterdisch

**Grünflächen:**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünfläche Öffentlich

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

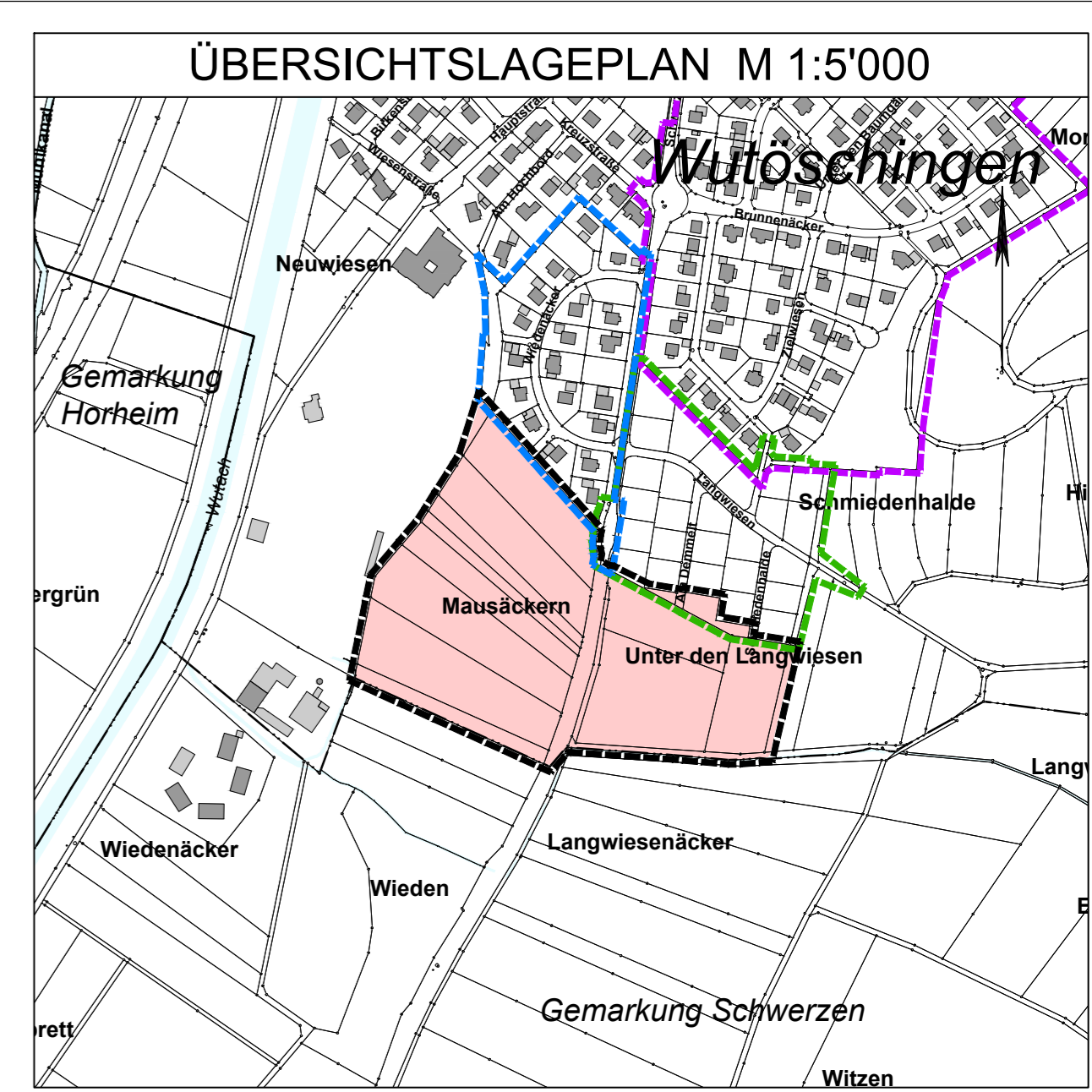
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Flächen für Regenwasserbehandlung
- Hochwasser - Schutzwall

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Bäume anpflanzen
- Baum entfällt
- Erhalten Baum
- Biotope § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG

**Sonstige Planzeichen**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtreieck Anfahrtsicht)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brunnenacker / Zielwiesen"  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Hochbord"  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Unter den Langwiesen"  
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 1. Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Lärmschutzwall



## Gemeinde Wutöschingen

### Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II"

und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Wutöschingen

**Endgültige Fassung vom 15.07.2019**

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.07.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018 bis 12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	20.09.2018 bis 26.10.2018
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.12.2018
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.12.2018
Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	28.12.2018 bis 28.01.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.07.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	-----

**Lageplan** M 1:1000 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 15.07.2019

Georg Eble, Bürgermeister

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

wt-liengen, den 15.07.2019  
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1628 | Plan: 1628\_Bebauungsplan.dwg | Plot: 10-3\_LP1000.pdf | Größe: 0,58 m²



# Schemaschnitt M 1:200

<b>WA(1-2)</b>	<b>II</b>
0,4*	-
o	
frei wählbar	SD/WD 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 33°
TH max. +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = ± 0.00 = 0.30 - 0.50m über OK Bordstein FB Rand	

<b>WA(3)</b>	<b>III</b>
0,4**	1,2
o	
FD	-
GH max. +9.30m OK FFB EG = ± 0.00 = 0.00 bis -0.50m unter OK Bordstein FB Rand	

## Gemeinde Wutöschingen



### Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II"

und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.07.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018 bis 12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	20.09.2018 bis 26.10.2018
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.12.2018
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.12.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	28.12.2018 bis 28.01.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.07.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

#### Schemaschnitt

M 1:200

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 15.07.2019

.....  
Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 15.07.2019

.....  
Entwurf und Planfertigung

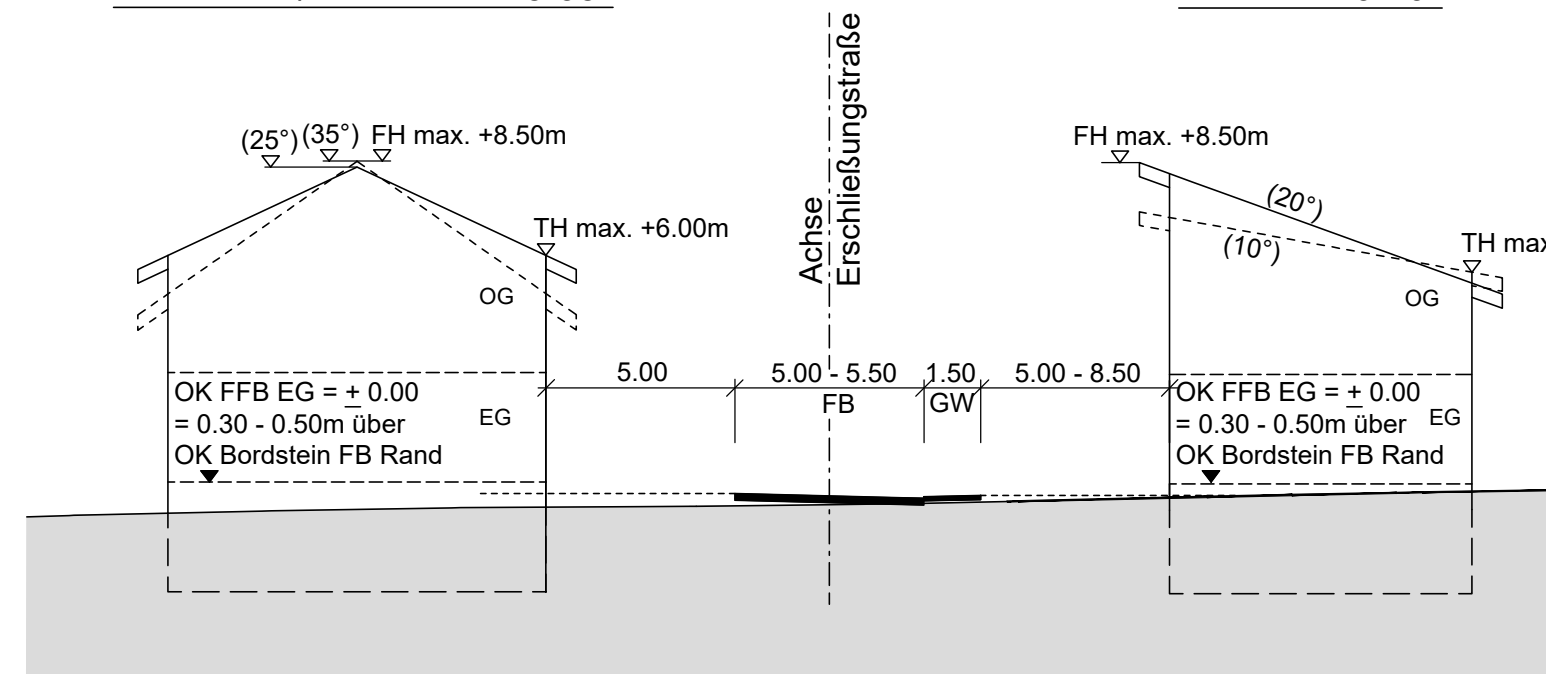
Auftrag: 1628

Plan: 10-3\_Schemaschnitt.dwg

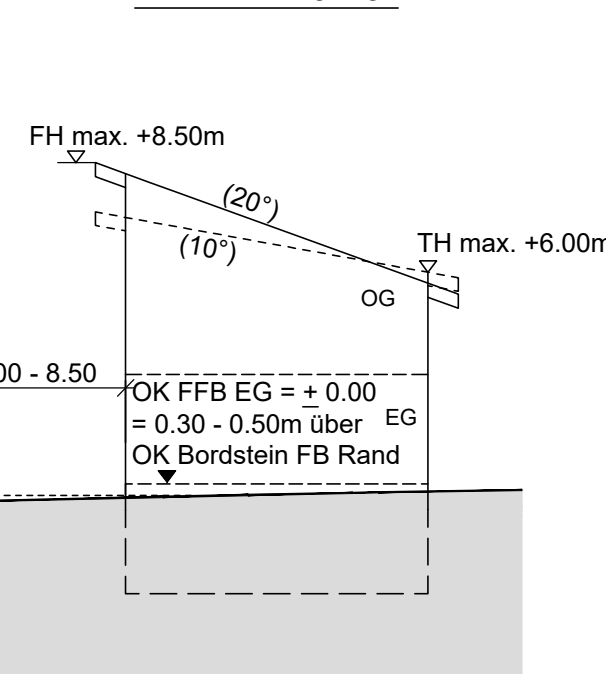
Plott: 10-3\_Schemaschnitt.pdf

Größe: 0,58 m²

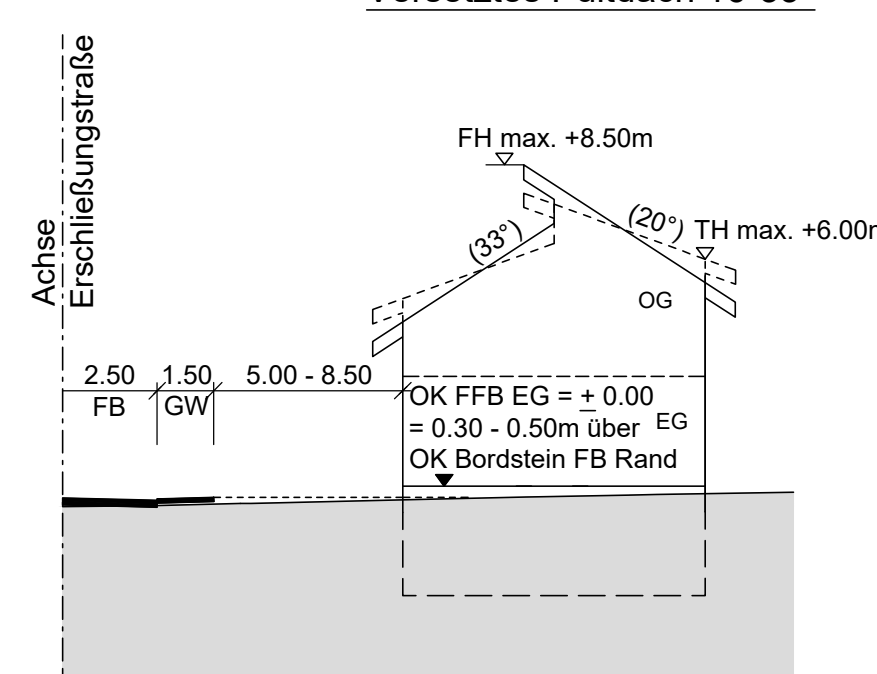
#### Satteldach / Walmdach 25-35°



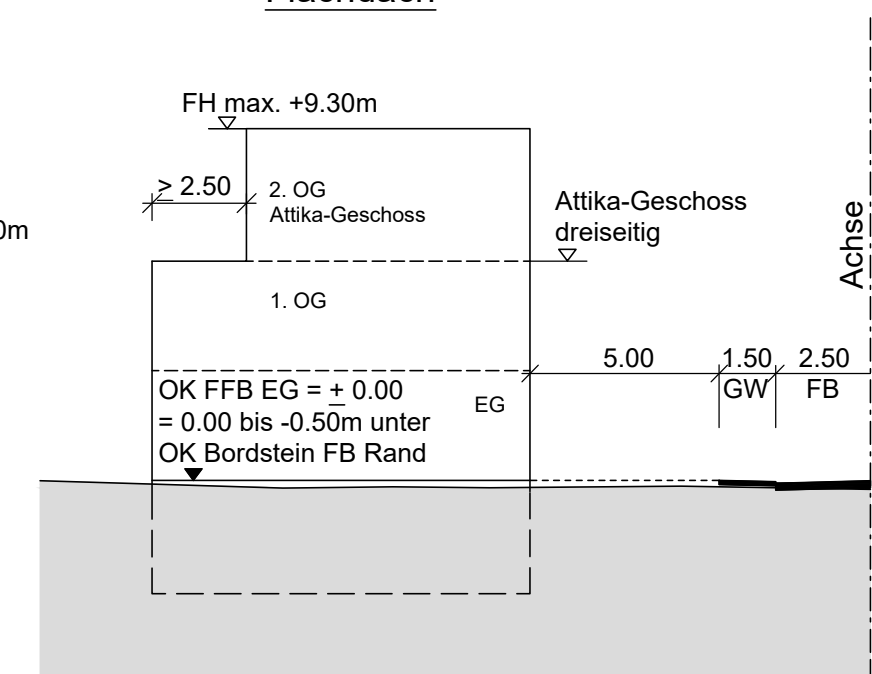
#### Pulldach 10-20°



#### Versetztes Pulldach 16-33°



#### Flachdach



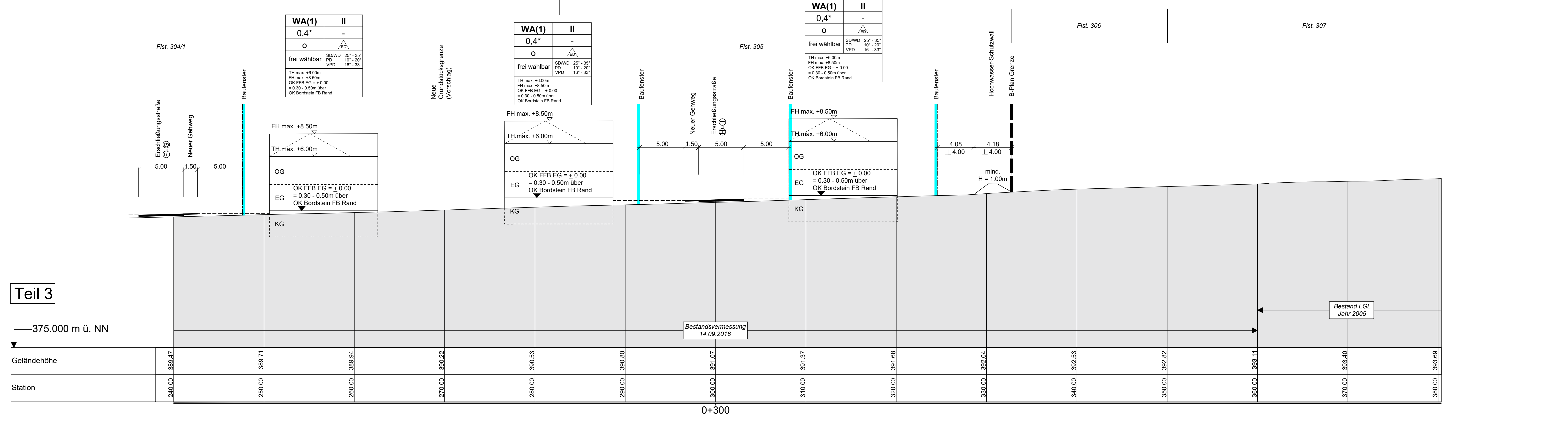
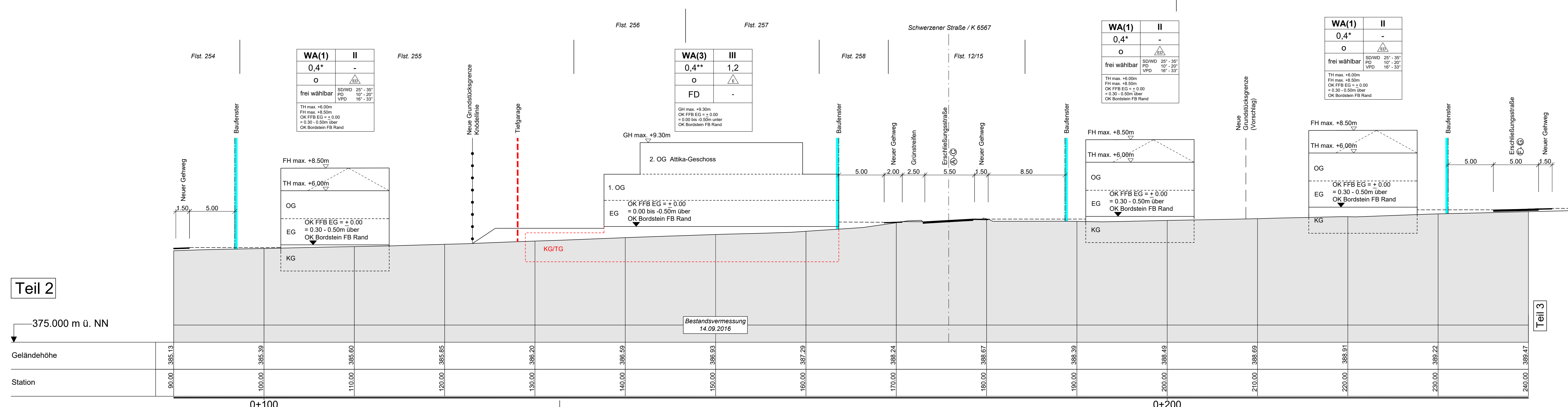
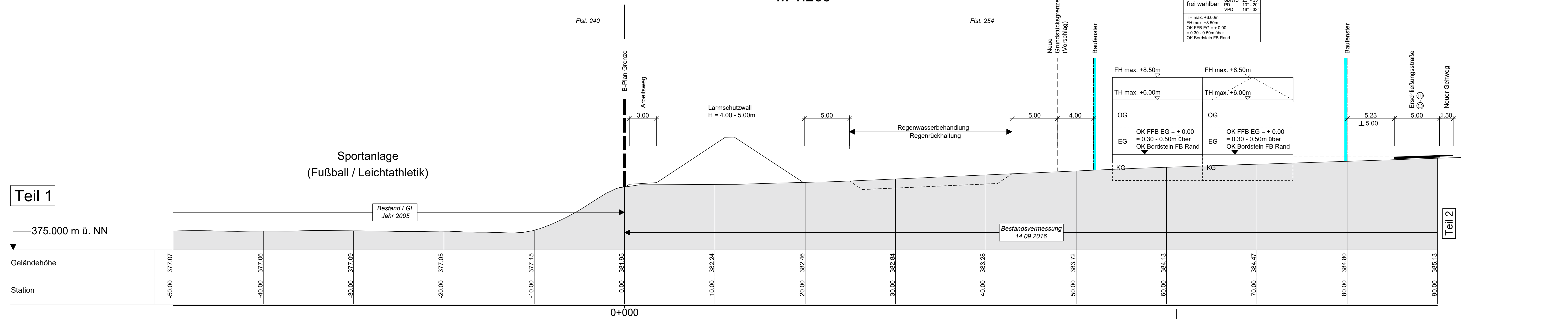
\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

\*\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

# Schnitt 1-1

M 1:200

WA(1)	II
0,4*	-
o	△
frei wählbar	SDWD 20°-30° FD 10°-20° VPD 10°-30°
TH max. +6.00m FH max. +5.00m OK FFB EG = ± 0.00 = 0.30 - 0.50m über OK Bordstein FB Rand	



**Gemeinde Wutöschingen**



**Bebauungsplan**  
**"Mausäckern - Unter den Langwiesen II"**  
 und Örtliche Bauvorschriften  
 im OT Wutöschingen

**Endgültige Fassung vom 15.07.2019**

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.07.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018 bis 12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	20.09.2018 bis 26.10.2018
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.12.2018
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.12.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	28.12.2018 bis 28.01.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.07.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	-

**Schnitt 1-1** M 1:200 Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 15.07.2019

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
 ernst kaiser  
 damierstraße 15  
 79781 wutöschingen  
 tel. 07741/9211-0  
 fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 15.07.2019

**kaiser**

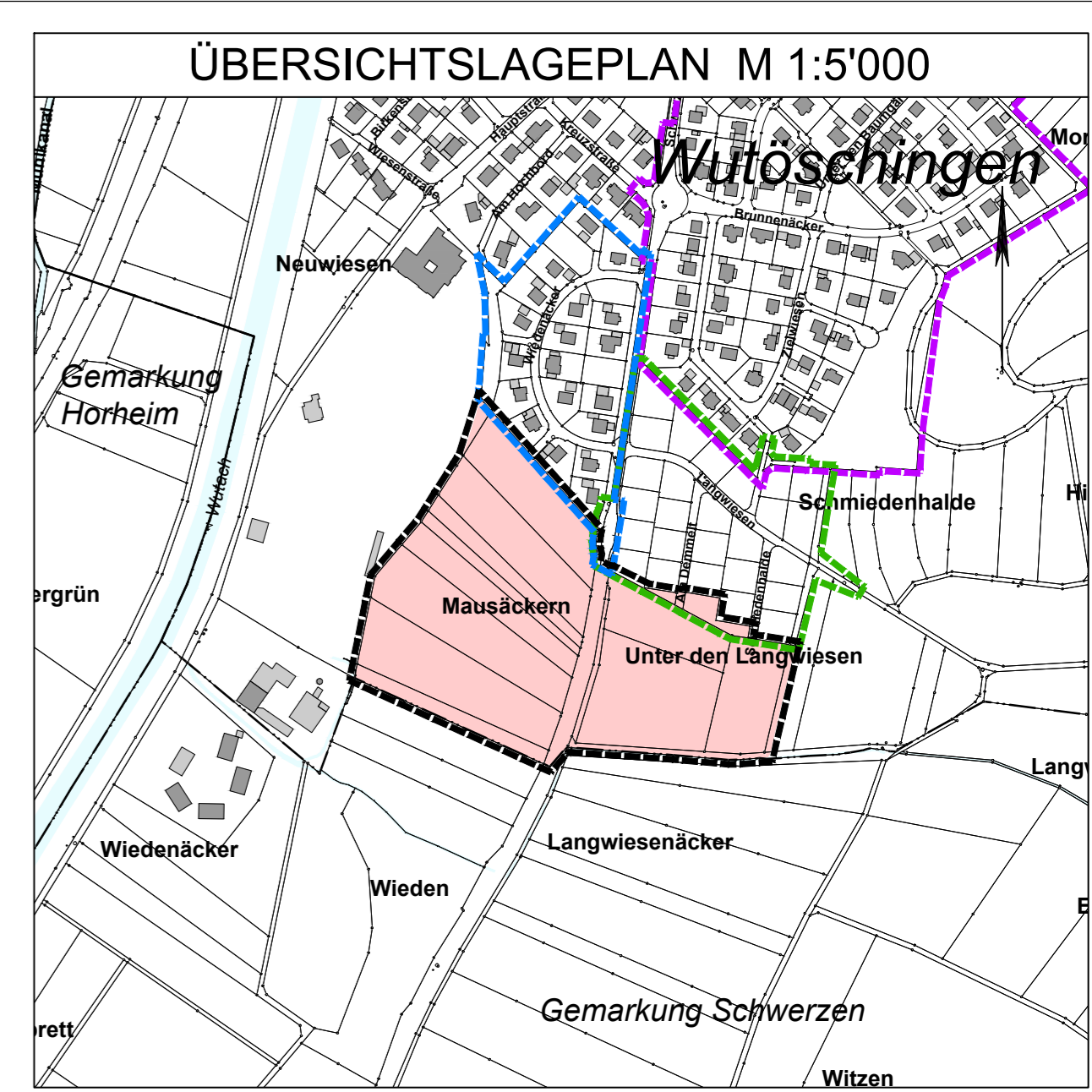
Entwurf und Planfertigung

Auftrag 1626 Plan: 10-3\_Schnitt1-1.dwg Plot: 10-3\_Schnitt1-1.pdf Größe: 0,58 m²





- Zeichenerklärung:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Entfallende Grundstücksgrenze
  - Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
  - Bestehende Gebäude
  - Geplantes Gebäude (Vorschlag)
  - Geplante Garage (Vorschlag)
  - Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
  - Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenraumgestaltung
  - Fläche für Tiefgarage
  - Zugang / Hoffläche
  - Grünfläche privat
  - Grünfläche öffentlich
  - Bäume anpflanzen
  - Baum entfällt
  - Erhalten Baum
  - Biotop § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
  - Flächen für Regenwasserbehandlung
  - Hochwasser - Schutzwall
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brunnacker / Zielwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Hochbord" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Unter den Langwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauNVO)
  - Lärmschutzwall



**Gemeinde Wutöschingen**

**Bebauungsplan  
"Mausäckern - Unter den Langwiesen II"**  
und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

**Verfahrensübersicht:**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	30.07.2018
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	30.07.2018
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	02.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	13.08.2018 bis 12.09.2018
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	20.09.2018 bis 26.10.2018
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.12.2018
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	20.12.2018
Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	28.12.2018 bis 28.01.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	15.07.2019
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

**Gestaltungsplan M 1:1000 Blatt 5**

79793 Wutöschingen, den 15.07.2019

Georg Eble, Bürgermeister

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

wt-liengen, den 15.07.2019  
Entwurf und Planfertigung

Autrag: 1628 | Plan: 1628\_Bebauungsplan.dwg | Plot: 10-3\_GSP1000.pdf | Größe: 0,58 m²

<b>WA(1)</b> 0,4* frei wählbar TH max. +6,00m FH max. +8,00m OK FFB EG = ± 0,00 ± 0,30 - 0,50m über OK Bordstein FB Rand	<b>II</b> - 	<b>WA(3)</b> 0,4** FD GH max. +9,30m OK FFB EG = ± 0,00 ± 0,00 bis ± 0,50m unter OK Bordstein FB Rand	<b>III</b> 1,2 
<b>WA(2)</b> 0,4* frei wählbar TH max. +6,00m FH max. +8,00m OK FFB EG = ± 0,00 ± 0,30 - 0,50m über OK Bordstein FB Rand	<b>II</b> - 		

\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.  
\*\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.





**Gemeinde Wutöschingen**  
**Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“**  
und Örtliche Bauvorschriften im OT Wutöschingen

---

Endgültige Fassung vom 15.07.2019

Seite 1

---

**Teil E**  
**UMWELT-**  
**BERICHT**

Gemeinde Wutöschingen



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

Burkhard Sandler

# Bebauungsplan „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“ im OT Wutöschingen

Umweltbericht  
Endgültige Fassung vom 15.07.2019



## 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	9
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	23
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	33
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	34
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	40
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	44
4.	Zusammenfassung	44





### TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	11
Tabelle 3:	Beschreibung und Bewertung der Obstbäume	12
Tabelle 4:	Vorkommende Fledermausarten im Bereich des B-Plangebietes	14
Tabelle 5:	Vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	16
Tabelle 6:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	20
Tabelle 7:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	24
Tabelle 8:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	29
Tabelle 9:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	39

### ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Kostenschätzung	
Anhang 2:	Pflanzenliste	
Anhang 3:	Ergebnisse der Freilanduntersuchungen zum BP „Mausäckern“, Büro Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch Freiraum- und Landschaftsplaner mbB, Ulm, 10.11.2017	
Anhang 4:	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 eines 5,15 ha großen Wohngebietes („Mausäckern - Unter den Langwiesen II) am südlichen Ortsrand von Wutöschingen. 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 schließt südlich an die bereits bestehenden Wohngebiete an und umfasst 5,15 ha. Die Fläche besteht größtenteils aus intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen, einer Streuobstwiese, einzelnen Ostbäumen sowie dem kleinen Ausschnitt eines Feldgehölzes an der westlichen Gebietsgrenze. Die Kreisstraße K 6567 verläuft innerhalb des Areal und teilt dieses in eine West- und eine Osthälfte. Westlich der B-Planfläche befindet sich das Sportgelände der Gemeinde. Aufgrund der steilen Hangkante an der westlichen B-Plangrenze liegt dieses jedoch erheblich tiefer als das zukünftige Wohngebiet. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes wird eine Fläche von 51.508 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, welche sich laut Vorentwurf wie folgt zusammensetzt:

Wohngebiet (GRZ 0,4):	36.278 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	5.017 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall:	3.225 m <sup>2</sup>
Hochwasserschutzwall:	962 m <sup>2</sup>
Versickerungsmulde:	1.620 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>4.406 m<sup>2</sup></u>
Summe:	51.508 m <sup>2</sup>

### 1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Wohngebiet soll dem ständig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere im Kernort Wutöschingen gerecht werden.

Damit kann das Abwandern einheimischer Bauinteressenten verhindert und der Zuzug auswärtiger Bürger gefördert werden. Insgesamt wird durch die Ausweisung des Wohngebietes



die Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Wutöschingen weiter gefördert und erhalten. Mit dem B-Plan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen über einen Zeitraum von max. 3 - 4 Jahren geschaffen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen, genehmigt am 03.07.2006, ist das Areal noch nicht als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der FNP der VVG Wutöschingen-Eggingen wurde jedoch im Parallel-Verfahren mit Rechtskraft vom 18.05.2018 geändert. Der Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

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

#### Verkehrsanlagen/Erschließung:

Die grundsätzliche Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die vorhandene Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße. Von dieser Straße aus führen laut B-Plan zwei Ringstraßen (B-D-E bzw. B-F-H-I) in die östlich und westlich der Kreisstraße gelegenen Wohnbauflächen und bilden damit die innere Erschließung. Untergeordnet ergänzt eine zusätzliche Straßenverbindung (F-G) das innere Straßennetz.

#### *Kreisstraße K 6567 / Schwerzener Straße A-B-C*

Die Schwerzener Straße ist eine übergeordnete Ortsverbindungsstraße und bleibt weitgehend erhalten. Es sind jedoch auf beiden Seiten Gehwege (Breite Westseite 2,00 m, Breite Ostseite 1,50 m) geplant. Zwischen dem Gehweg an der Westseite und der K 6567 verläuft ein begrünter Trennstreifen (Breite 2,50 m). Die Gehwege sind asphaltiert.

#### *Ringstraße (B-D-E)*

Laut Bebauungsplan dient die Ringstraße B-D-E (Breite 5,00 m) der inneren Erschließung des westlichen Baulandes. Gleichzeitig schließt sie an das bestehende Wegenetz des nördlich angrenzenden Wohngebiets „Ob dem Hochbord“ an und verbindet die beiden Gebiete miteinander. Auf der Innenseite der Straße ist auf die komplette Länge ein Gehweg (Breite 1,50 m) geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.



### *Ringstraße (B-F-H-I)*

Über die Ringstraße B-F-H-I (Breite 5,00 m) erfolgt die innere Erschließung der östlich der K 6567 liegenden Baulandflächen. Zudem stellt sie die Verbindung zum nördlich gelegenen Baugebiet „Unter den Langwiesen“ dar. Auf der Innenseite der Straße ist wechselseitig ein Gehweg (Breite 1,50 m) geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

### *Verbindungsweg (E-H)*

Der Verbindungsweg E-H (Breite 5,00 m) stellt eine weitere Verbindung des östlichen Areals mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „Unter den Langwiesen“ dar. Auf der Ostseite ist ein Gehweg (Breite 1,50 m) geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

### Entwässerung

#### *Oberflächenwasser aus Straßen- und Hofflächen*

Laut B-Plan wird das Wasser aus den Straßen und Hofflächen über Straßeneinläufe und Regenwasserkanäle gesammelt und in die geplante Regenwasserbehandlungs- /Retentions- /Versickerungsanlage im Südwesten des Baugebietes abgeleitet.

#### *Niederschlagswasser aus Dachflächen*

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers in den Grundstücken ist gemäß B-Plan bzw. Baugrundgutachten nicht möglich. Daher wird für das Niederschlagswasser aus den Dachflächen der Einbau von Zisternen festgesetzt. Sofern das Hauptgebäude Grundstückes mit einem Gründach (Extensive Dachbegrünung) ausgestattet wird, kann die Retentionszisterne entfallen.

### Bebauung und Nutzung:

Innerhalb des B-Planes „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Festsetzung der Grundflächenzahl und Höchstgrenze der Anzahl der Geschosse  
WA 1 bis WA3: GRZ: 0,4



- Bauweise: offene Bauweise, WA 1: Einzelhäuser und Doppelhäuser; WA 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser, Reihenhäuser; WA 3: Geschosswohnungsbau
- Dachformen, Dachneigung: WA 1: Satteldächer (25° - max. 35°), Pultdächer (10° - max. 20°), versetzte Pultdächer (16° - max. 33°)  
WA 2: Satteldächer (25° - max. 35°), Pultdächer (10° - max. 20°), versetzte Pultdächer (16° - max. 33°)  
WA 3: Fach- und Pultdächer (0° - max. 10°); bei Dächern bis 10° ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Mächtigkeit des Substrates muss mindestens 10 cm betragen.

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes ein Bedarf von 51.508 m<sup>2</sup> an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt oder überprägt:

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4):	14.511,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt):	5.017,00 m <sup>2</sup>
Lärmschutzwall:	3.225,00 m <sup>2</sup>
Hochwasserschutzwall:	962,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>23.715,00 m<sup>2</sup></b>

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 23.772 m<sup>2</sup>:

Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	Private Planungen		Öffentliche Planungen	
	m <sup>2</sup>	Prozent	m <sup>2</sup>	Prozent
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	14.511	61		
Öffentliche Verkehrsflächen			5.017	21
Lärmschutzwall			3.225	14
Hochwasserschutzwall			962	4
<b>Summe</b>	<b>14.511</b>	<b>61 %</b>	<b>9.204</b>	<b>39 %</b>

#### 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).





## Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen und Eggingen

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen, genehmigt am 03.07.2006, ist das Areal noch nicht als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der FNP der VVG Wutöschingen-Eggingen wurde jedoch im Parallel-Verfahren mit Rechtskraft vom 18.05.2018 geändert. Der Bebauungsplan "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden

## Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen und Eggingen (Stand 07.8.2017)

Im o.g. Umweltbericht wurden für einen Teil der Fläche des B-Plangebietes (östlicher Bereich) folgende Aussagen getroffen:

- Bewertung der Schutzgüter:
  - Pflanzen/ Biotope: sehr geringe bis hohe Bedeutung (Streuobstbestand)
  - Tiere: hoch
  - Boden: hohe Bedeutung
  - Wasser: Grundwasser: hohe Bedeutung
  - Klima/ Luft: mittlere Bedeutung
  - Landschaftsbild: geringe bis hohe Bedeutung
  - Mensch/ Erholung: mittlere Bedeutung
- Vermeidung/Minimierung:
  - Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für z.B.: Gehwege, PKW-Parkplätze entlang der Straßen.
  - Dachbegrünung auf flach geeigneten Dächern.
  - Versickerung von unbelastetem oder nur geringfügig belastetem Niederschlagswasser aus Dachflächen und/oder PKW-Verkehrsflächen über zentrale oder dezentrale Versickerungsmulden.

## **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, Fläche 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/Biotop

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotop 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 Biotop wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotop

Kart.- tiernr.	Bezeichnung/ Be- schreibung	Lage	Öko- punkte	Bedeu- tung
12.21	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	Entlang der südlichen Grenze des östlichen B-Planbereiches	<b>16</b>	<b>mittel</b>
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	Grünland im östlichen sowie im westlichen Bereich des B-Plangebietes	<b>13</b>	<b>mittel</b>
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	Kleine Fläche an der nördlichen Gebietsgrenze im östlichen Bereich des B-Plangebietes	<b>21</b>	<b>hoch</b>
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	Streifen entlang der westliche B-Plangrenze	<b>12</b>	<b>mittel</b>
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Böschungen (Straßenbegleitgrün) entlang der Kreisstraße K 6567	<b>11</b>	<b>mittel</b>
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	Überwiegender Anteil des westlichen Bereiches des B-Plangebietes; zwei größere Flächen im östlichen B-Plangebiet	<b>4</b>	<b>sehr gering</b>
41.10	Feldgehölz	Kleine Fläche an der südwestlichen Gebietsgrenze (geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG)	<b>17</b>	<b>hoch</b>
45.30	Obstbäume	Im Bereich der Fettwiesen (siehe Tabelle 3) entlang der südlichen Gebietsgrenze		<b>hoch – sehr hoch</b>
45.40	Streuobstwiese auf mittelwertigen Biotoptyp (33.41 Fettwiese mittlerer Standorte)	Größere Flächen im östlichen Bereich des B-Plangebietes	<b>19</b>	<b>hoch</b>



Kartiernr.	Bezeichnung/ Beschreibung	Lage	Öko-punkte	Bedeutung
60.21	Völlig versiegelte Straße	Kreisstraße K 6567 und bestehende Erschließungsstraße des Wohngebietes „Unter den Langwiesen“ im östlichen Bereich des B-Plangebietes	<b>1</b>	<b>sehr gering</b>
60.25	Grasweg	Entlang der Kreisstraße K 6567 sowie entlang des Schlappermattgrabens im östlichen Bereich des B-Plangebietes	<b>6</b>	<b>gering</b>
60.63	Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten	Kleinere Flächen entlang der nördlichen Gebietsgrenze im östlichen Bereich des B-Plangebietes	<b>6</b>	<b>mittel</b>

Tabelle 3: Beschreibung und Bewertung der Obstbäume

Nr.	Stammumfang	Unternutzung	Sonstiges	Öko-punkte <sup>1</sup>
1	130 cm	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (6 ÖP)		<b>780</b>
2	150 cm		großes Faulloch, mittlere Eignung als Fledermausquartier	<b>900</b>
3	130 cm		kleines Faulloch, mittlere Eignung als Fledermausquartier	<b>780</b>
4	130 cm		breiter Riss an Leitast, mittlere Eignung als Fledermausquartier	<b>780</b>
5	130 cm			<b>780</b>
6	130 cm			<b>780</b>
7	75 cm			<b>450</b>
8	75 cm			<b>450</b>
9	45 cm			<b>270</b>
10	75 cm		kleiner Riss/mehrere große Faullöcher/Stammausfäulung, mittlere Eignung als Fledermausquartier	<b>450</b>

<sup>1</sup> = Bilanzierung eines best. Baumes: bestehender Stammumfang x ÖP der Unternutzung

Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft überwiegend außerhalb des B-Plangebietes das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz südwestlich Wutöschingen“. Das Biotop umfasst ca. 0,53 ha. Innerhalb und entlang des B-Plangebietes wird es überwiegend anfangs von Fal-Weide und Esche, entlang der B-Plangrenze von Esche und Walnuss geprägt ist. Die Strauchschicht ist dicht und wird hauptsächlich von Holunder, Hasel, Hartriegel und vereinzelt Schlehe gebildet. Im inneren des Gehölzes und an den Rändern konnte sich eine nitrophytische Krautschicht ausbilden.



Im südwestlichen Bereich des untersuchten Areals liegt eine kleinere Fläche des Biotopes innerhalb des B-Plangebietes.

### 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.

Für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse wurden im Frühjahr bis Herbst 2017 Freilanduntersuchungen des Büros „Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch Freiraum- und Landschaftsplaner mbB“ durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht beschrieben und dargestellt (siehe Anhang 3).

#### Lebensraum

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch die Lebensräume Intensive Acker- und Grünlandfluren, Grünland mit einzelnen Obstbäumen, Streuobstwiese und Gehölz geprägt.

#### Fledermäuse

Das Untersuchungsgebiet wurde laut Gutachten über den Zeitraum von Mai bis September 2017 mit vier Begehungen (jeweils 2 Stunden) mit dem Ultraschall-Detektor auf dort vorkommende Fledermausarten kartiert. Darüber hinaus wurden zusätzlich zwei stationäre Erfassungsgeräte am südlichen Rand (am Schlappermattgraben) und in der Mitte (an der K 6567) des geplanten Baugebietes installiert, womit die Erfassung über den gesamten Dunkelheits- bzw. Dämmerungszeitraum bei zwei zumeist aufeinanderfolgenden Nächten gesichert wurde. Des Weiteren wurden die zu rodenden Gehölze nach Baumhöhlen untersucht.

Folgende Fledermausarten wurden bei den Begehungen aufgenommen:



Tabelle 4: Vorkommende Fledermausarten im Bereich des Untersuchungsgebiets

Art	RL BW <sup>1</sup>	RL D <sup>2</sup>	Nachweis mit Batcor- der (8 Aufnah- menächte)	Nachweis per Tran- sektbegang (7 Aufnah- menächte)	Bemerkung
Mopsfledermaus <i>Eptesicus nilssonii</i>	1	2	0	1	Bei einer Begehung au- ßerhalb des Untersu- chungsgebietes aufge- nommen → kein Vorkommen in- nerhalb des B-Plange- bietes
Nordfeldermaus <i>Eptesicus nilssonii</i>	2	G	1	0	→ nur sporadisches Auf- treten im B-Plangebiet
Breitflügelleder- maus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	5	0	→ gelegentliches Vor- kommen im B-Plange- biet
Nymphenfleder- maus <i>Myotis alcathoe</i>	-	1	5	0	→ gelegentliches Vor- kommen im B-Plange- biet
Bartfledermäuse <i>Myotis brandtii</i> / <i>Myotis mystacinus</i> *	1/3	V/ V	16	13	→ häufiges Auftreten in- nerhalb des B-Plange- bietes
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	3	-	2	0	Lediglich zweimalige Aufnahme mit dem öst- lichen Batcorder am Schlappermattgraben → wahrscheinlich spora- dische Jagdflüge von der Wutach entlang des Schlappermattgrabens an der südlichen Grenze des B-Plangebietes
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	2	V	4	6	→ gelegentliches Vor- kommen im B-Plange- biet
Fransenfledermaus <i>Myotis nateriii</i>	2	-	1	0	Lediglich eine Aufnahme mit dem östlichen Bat- corder → event. sporadisches Auftreten im B-Plange- biet
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	1	11	→ häufiges Auftreten in- nerhalb des B-Plange- bietes, hauptsächlich in den Randbereichen





Art	RL BW <sup>1</sup>	RL D <sup>2</sup>	Nachweis mit Batcor-der (8 Aufnahmenächte)	Nachweis per Transektbegang (7 Aufnahmenächte)	Bemerkung
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	i	V	17	27	→ häufiges Auftreten innerhalb des B-Plangebietes
Rauhaut-/ Weißrandfledermaus <i>Pipistrellus nathusii/ kuhlii*</i>	i/D	-/-	1.271	98	→ sehr häufiges Auftreten innerhalb des B-Plangebietes
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	-	282	151	→ sehr häufiges Auftreten innerhalb des B-Plangebietes
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	G	D	1	0	→ nur sporadisches Auftreten im B-Plangebiet
Braunes/ Graues Langohr <i>Plecotus auritus/ austriacus</i>	3/2	V/2	4	1	→ gelegentliches Vorkommen im B-Plangebiet
Zweifarbledermaus <i>Vespertilio murinus</i>	i	D	8	0	→ gelegentliches Vorkommen im B-Plangebiet
Kleine/mittlere Myotis			6	1	→ gelegentliches Vorkommen im B-Plangebiet
Nyctaloid				1	Bei einer Begehung außerhalb des Untersuchungsgebietes aufgenommen

1 RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg, LUBW

2 RL D = Rote Liste Deutschland

i = gefährdete wandernde Tierart

D= Daten defizitär

G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V = Arten der Vorwarnliste

Insgesamt konnte eine äußerst hohe Aktivität der Fledermäuse innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Es traten 15 verschiedene Fledermausarten auf. Dabei waren Rauhaut-/Weißrandfledermäuse und Zwergfledermäuse mit Abstand am häufigsten vertreten. Die Fledermäuse traten innerhalb des B-Plangebietes überwiegend im Bereich der Streuobstwiesen, der Einzelbäume und des Gehölzes im Südwesten sowie entlang des Feldgehölzes an der westlichen Gebietsgrenze auf. Die intensiv genutzten Acker- und Grünlandfluren im westlichen Bereich wurden nicht aufgesucht.



Für den Nachweis möglicher Fledermausquartiere wurden die Baumhöhlen der Einzelbäume innerhalb des B-Plangebietes überprüft. Laut Gutachten war die Eignung der potentiellen Quartiere im B-Plangebiet oft nur gering. „Es wurden jedoch auch gut geeignete nach oben ausgefaulte, trockene Faulhöhlen angetroffen. Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf eine (zeitweise) Besetzung als (Zwischen-) Quartier für Fledermäuse.“

Das B-Plangebiet hat daher als Jagdhabitat für die Fledermäuse eine hohe Bedeutung.

### Vögel

Für die Erhebung der Brutvogelvorkommen wurden laut Gutachten im Zeitraum April bis Juni 2017 fünf Begehungen mit jeweils zwei Stunden Dauer zur Erfassung tagaktiver Brutvogelarten durchgeführt.

Dabei konnten folgende Vogelarten nachgewiesen werden:

Tabelle 5: Vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW <sup>1</sup>	RL D <sup>2</sup>	VS-RL Art. I <sup>3</sup>	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Nutzung des Gebietes
Amsel <i>Turdus merula</i>	-	-	x	bes. geschützt	Nahrungsgast
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	-	-	x	bes. geschützt	Nahrungsgast
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	-	-	x	bes. geschützt	Brutrevier in der Streuobstwiese im öst- lichen Bereich des B- Plangebietes → Brutvogel
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	-	-	x	bes. geschützt	Brutrevier im Gehölz im südwestlichen Be- reich des B-Plangebie- tes → Brutvogel
Elster <i>Pica pica</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	V	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Grünfink	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast



Art	RL BW <sup>1</sup>	RL D <sup>2</sup>	VS-RL Art. I <sup>3</sup>	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Nutzung des Gebietes
<i>Carduelis chloris</i>					
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	-	-	X	streng geschützt	Nahrungsgast
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	X	bes. geschützt	Brutreviere in Gärten und der Streuobst- wiese nördlich des B- Plangebietes → Nahrungsgast
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	V	V	X	bes. geschützt	Brutrevier in Gärten nördlich des B-Plange- bietes → Nahrungsgast
Kohlmeise <i>Parus major</i>	-	-	X	bes. geschützt	Brutrevier in der Streuobstwiese im öst- lichen Bereich des B- Plangebietes → Brutvogel
Mauersegler <i>Apus apus</i>	V	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Mehlschwalbe <i>Apus apus</i>	V	3	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	X	bes. geschützt	Brutrevier in Feldge- hölz westlich des B- Plangebietes → Nahrungsgast
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	-	V	X	streng geschützt	Nahrungsgast
Schwarzmilan <i>Milvus migrans</i>	-	-	X	streng geschützt	Nahrungsgast
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	X	bes. geschützt	Brutrevier im Ge- hölz im südwestlichen Be- reich des B-Plangebie- tes → Brutvogel
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast



Art	RL BW <sup>1</sup>	RL D <sup>2</sup>	VS-RL Art. I <sup>3</sup>	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Nutzung des Gebietes
Stockente <i>Anas platyrhynchos</i>	V	-	X	bes. geschützt	Überflieger
Staßentaube <i>Columba livia f. do- mestica</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Sumpfmiese <i>Parus palustris</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	V	-	X	streng geschützt	Überflieger
Wacholderdrossel <i>Turdus pilaris</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	X	bes. geschützt	Nahrungsgast

<sup>1</sup> RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (Stand 31.12.2004), LUBW

<sup>2</sup> VS-RL Anh I = Europäische Vogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

<sup>3</sup> VS-RL Art I = Europäische Vogelarten gemäß Artikel I der Vogelschutzrichtlinie

#### *Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten*

Als streng geschützte Vogelart wurden der Grünspecht, der Rotmilan sowie der Schwarzmilan bei der Nahrungssuche im bzw. über dem Untersuchungsgebiet beobachtet. Der Turmfalke trat lediglich als Überflieger auf.

#### *Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg, Deutschland*

Die Mehlschwalbe sowie der Star werden in einer der oben genannten Roten Listen als gefährdet eingestuft. Dabei wurde ein Brutrevier des Stars innerhalb des Gehölzes im Südwesten des B-Plangebiets aufgenommen. Der Mehlschwalbe dient das B-Plangebiet als Jagdhabitat.

#### *Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg, Deutschland*

Der Feldsperling, der Haussperling, der Mauersegler und die Stockente sind vier Arten, die in einer der Vorwarnlisten der o.g. Roten Listen geführt werden. Dabei der Feldsperling, der Haussperling sowie der Mauersegler das untersuchte Areal als Jagdhabitat. Der Haussperling konnte als Brutvogel in einem Garten des nördlich angrenzenden Wohngebietes kartiert werden. Die Stockente trat lediglich als Überflieger auf.

Als weitere Brutvögel konnten bei den Begehungen die Blaumeise, der Buchfink sowie die Kohlmeise beobachtet werden.



### Gesamtbewertung

Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung 26 Vogelarten innerhalb des Areals erfasst. Davon wurden 4 Arten als Brutvögel, 20 Arten als Nahrungsgäste sowie 2 Arten als Überflieger eingestuft. Von den Brutvögeln nistet der Star als Art der Roten Listen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Vier Vogelarten der Roten Listen (Feldsperling, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe) sowie drei streng geschützte Arten (Grünspecht, Rotmilan, Schwarzmilan) nutzen das Untersuchungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat.

Das Gebiet hat daher für die Vögel eine mittlere bis hohe Bedeutung.

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

### 3.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß der geologischen Karte von Baden-Württemberg (Blatt: Klettgau/ Hohentengen am Hochrhein) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus den Niederterrassenschottern der Wutach. Im Westen verläuft ein schmales Band aus jungen Talfüllungen.

Laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg - Süd) hat sich aus den Niederterrassen- und Hochterrassenschottern der Wutach tiefes, z. T. pseudovergleytes Kolluvium gebildet. Aus den jungen Talfüllungen haben sich tiefe Parabraunerden entwickelt.

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

#### Kolluvium

natürliche Bodenfruchtbarkeit:	3,0 → hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	3,0 → hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe:	3,0 → hoch

#### Parabraunerden

natürliche Bodenfruchtbarkeit:	1,5 → gering bis mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	4,0 → sehr hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe:	1,5 → gering bis mittel



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

Tabelle 6: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Boden	Bewertungsklassen <sup>1</sup>	Wertstufe
Kolluvium	3-3-3	3,0
Parabraunerden	1,5-4-1,5	2,33

<sup>1</sup>Es 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 im überwiegenden Anteil des Untersuchungsgebietes Gesteine des Gipskeuper und Unterkeuper (Grundwasserleiter) an. Lediglich in einem schmalen Streifen entlang der westlichen Grenze besteht die oberste grundwasserführende Schicht aus jungquartären Flusskiesen und Sanden (Grundwasserleiter).

Entsprechend des geologischen Untergrundes sind die Durchlässigkeit und die Ergiebigkeit des Festgesteinsgrundwasserleiters nur mäßig. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist mittel. Das Grundwasser ist damit im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes gegenüber Schadstoffeintrag relativ gut geschützt.

Die Durchlässigkeit und Ergiebigkeit des Lockergesteins in dem Streifen entlang der westlichen Grenze sind ebenfalls mäßig. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe dagegen ist nur gering. Das Grundwasser ist damit in diesem Bereich gegenüber Schadstoffeintrag nicht gut geschützt.

Laut Baugrundgutachten sind die bindigen Erdstoffe der Decklage (Ton und Schluff) nicht ausreichend wasserdurchlässig, um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, schützen jedoch das Grundwasser gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „TB Eichwald“.

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



### Oberflächengewässer

Die südliche Grenze des B-Plangebiets wird durch den Schlappermattgraben (Gewässer II. Ordnung gebildet). Er ist ca. 1,5 m bis 2,0 m breit und hat im Bereich des geplanten Areals einen begradigten Verlauf. Merkmale für eine eigendynamische Entwicklung sind nicht vorhanden. Die Ufer sind ohne Gehölzbewuchs und lediglich von einer Krautschicht bewachsen. Die intensive Bewirtschaftung (Düngung) reicht überwiegend bis an die Gewässeroberkante. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht ausgebildet.

Laut dem Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Wutöschingen aus dem Jahr 2009 hat der Bach im Bereich des Untersuchungsgebietes folgende Strukturgüte:

- Sohle: deutlich verändert bis sehr stark verändert
- Ufer: stark verändert
- Umfeld (inkl. Gewässerrandstreifen): sehr stark verändert

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Umfeldes, den fehlenden Gewässerrandstreifen und den begradigten Verlauf des Baches in den untersuchten Abschnitten.

Der Schlappermattgraben wird daher als **gering bedeutsam** im untersuchten Landschaftsraum **eingeschätzt**.

### **3.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von landwirtschaftlich genutztem Acker- und Grünland geprägt. Im östlichen Bereich des untersuchten Areals liegen Streuobstwiesen. Entlang der südlichen Grenze befinden sich Einzelbäume und ein Graben.

Entlang der westlichen Grenze befindet sich ein Feldgehölz, welches im Südwesten kleinflächig in das B-Plangebiet hineinreicht. Die gehölzarmen Acker- und Grünlandflächen weisen eine hohe Kaltluft- und eine geringe Frischluftproduktionsfunktion auf. In den Streuobstwiesen sowie dem Gehölz wird dagegen überwiegend Frischluft gebildet. Das Gelände hat ein leichtes von Osten nach Süden abfallendes Gefälle (Neigung zwischen 2 und max. 4 %). Die entstandene Frisch- und Kaltluft fließt daher teilweise in das westlich angrenzende Feldgehölz und von dort über den Geländesprung in das tiefer gelegene Sportplatzgelände. Es ist daher zwar ein Siedlungsbezug gegeben, die Frischluft trägt jedoch nicht zur Durchlüftung bebauter Siedlungsfläche bei.





Durch die Emissionen der Kreisstraße K 6568, welche das Untersuchungsgebiet etwa in der Mitte quert ist eine Vorbelastung für die Frisch- und Kaltluft gegeben.

Aufgrund des Gehölzbestandes und des geringen Siedlungsbezuges wird das Untersuchungsgebiet insgesamt als **mittel bedeutsam** für das **Schutzgut Klima/ Luft** eingeschätzt.

### 3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Untersuchungsgebietes ist in der westlichen Hälfte überwiegend durch landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland geprägt. Im östlichen Bereich befinden sich Streuobstwiesen. Als Gehölze treten an der südlichen Grenze einzelne Obstbäume sowie im südwestlichen Bereich in der Westhälfte eine kleine Feldgehölzfläche auf. Streuobstwiesen sowie die einzelnen Obstbäume stellen einen charakteristischen Bestandteil des typischen Dorfrandes im ländlichen Raum dar und weisen daher eine hohe Vielfalt und Eigenart auf. Die Natürlichkeit ist für die Streuobstbestände und Einzelbäume ebenfalls hoch. Auch das Gehölz ist durch eine hohe Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit charakterisiert. Das landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünland hat dagegen insbesondere im westlichen Bereich des untersuchten Landschaftsraumes nur eine geringe Eigenart, Vielfalt und Naturnähe

Eine Vorbelastung stellt die Kreisstraße K 6568 dar, welche das Untersuchungsgebiet in der Mitte quert und in eine westliche und östliche Hälfte teilt.

Insgesamt haben die **Acker- und Grünlandflächen** nur eine **geringe Bedeutung** für das **Schutzgut Landschaftsbild**. **Die Streuobstwiesen, Einzelbäume** und **das Feldgehölz** weisen dagegen eine **hohe Bedeutung** im untersuchten Landschaftsraum auf.

### 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. Es grenzt jedoch im Norden Wohnbebauung unmittelbar an das B-Plangebiet an.

Entlang der K 6567 verläuft ein asphaltierter Weg, welcher wahrscheinlich von Radfahren, Spaziergängern und Hundebesitzern genutzt wird.



Als Vorbelastung treten Emissionen durch die Kreisstraße K 6568 auf, die das Gebiet in der Mitte quert.

Insgesamt weist das B-Plangebiet daher eine **mittlere Bedeutung** für **den Menschen** 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**.

### 3.1.9 Fläche

Die Fläche des B-Plangebietes ist überwiegend unbebaut und besteht aus intensiv genutztem Acker- und Grünland, Streuobstwiesen und einer kleinen Gehölzfläche.

Die Kreisstraße K 6568 stellt eine Vorbelastung dar, welche den untersuchten Landschaftsraum zerschneidet.

Insgesamt weist das B-Plangebiet daher eine **mittlere** für das **Schutzgut Fläche** auf.

## 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 Wohngebietsflächen sowie der Verkehrsflächen durch den B-Plan folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope zur Folge:

Tabelle 7: Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotop

Bestand			Planung		
Biotop	m <sup>2</sup> / St.	ÖP	ÖP	m <sup>2</sup> / St.	Biotop
Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (12.21; mittlere Bed. 16 ÖP)	186 m <sup>2</sup>	2.976	14.511	14.511 m <sup>2</sup>	Versiegelung (60.10, 60.21; Wohngebiet; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41; mittlere Bed. 13 ÖP)	17.540 m <sup>2</sup>	228.020	5.017	5.017 m <sup>2</sup>	Versiegelung (60.21, 60.22; Verkehrsflächen; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Magerwiese mittlerer Standorte (33.43; hohe Bed. 21 ÖP)	243 m <sup>2</sup>	5.103	130.602	21.767 m <sup>2</sup>	Private Grünflächen (Garten 60.60; Wohngebiet; geringe Bed. 6 ÖP)
Nitrophytische Saumvegetation (35.11; mittlere Bed. 12 ÖP)	1.152 m <sup>2</sup>	13.824	21.060	1.620 m <sup>2</sup>	Fettwiese mittlerer Standorte (33.41, Versickerungsmulde; mittlere Bed. 13 ÖP)
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	902 m <sup>2</sup>	9.922	92.526	4.406 m <sup>2</sup>	Magerwiese mittlerer Standorte (33.43, Öffentliche Grünflächen; hohe Bed. 21 ÖP) → A1
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	24.987 m <sup>2</sup>	99.948	75.366	4.187 m <sup>2</sup>	Gebüsche feuchter Standorte (42.20, Bepflanzung des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzdammes; hohe Bed. 18 ÖP) → A2
Feldgehölz (41.10; hohe Bed. 17 ÖP)	395 m <sup>2</sup>	6.715	66.992	111 St.	Baumpflanzung (Bäume 45.30; 95 Bäume 592 ÖP <sup>1</sup> /Baum; 16 Bäume 672 ÖP <sup>2</sup> /Baum) → A3
Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp (45.10)	10 St.	5.520	6.912	18 St.	Baumpflanzung (Bäume 45.30; 1 Baum = 384 ÖP <sup>3</sup> ) → A4
Streuobstwiese (45.40b; hohe Bed. 19 ÖP)	3.689 m <sup>2</sup>	70.091	1.620	4 St.	Baumschutz (Bäume 45.30; 3 Bäume a 450 ÖP, 1 Baum a 270 ÖP)
Völlig versiegelte Straße (60.21; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	1.565 m <sup>2</sup>	1.565			
Grasweg (60.25; geringe Bed. 6 ÖP)	765 m <sup>2</sup>	4.590			
Mischtyp von Nutz- und Ziergarten (60.63; geringe Bed. 6 ÖP)	84 m <sup>2</sup>	504			





<b>Gesamtsumme</b>	<b>51.508 m<sup>2</sup> 10 St.</b>	<b>448.778</b>	<b>414.606</b>	<b>51.508 m<sup>2</sup></b>	
<b>Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope 448.778 (Bestand) – 414.606 (Planung) = 34.172 ÖP</b>					

- <sup>1</sup> = kleiner Laubbaum/ Obstbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung Garten 60.63, geringe Bedeutung → Bilanz: 74 cm x 8 ÖP = 592 ÖP/ Baum
- <sup>2</sup> = kleiner Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung Garten 60.63, geringe Bedeutung → Bilanz: 84 cm x 8 ÖP = 672 ÖP/ Baum
- <sup>3</sup> = großer Laubbaum: Stammumfang nach 25 Jahren: 80 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung Magerwiese mittlerer Standorte 33.43, hohe Bedeutung → Bilanz: 96 cm x 4 ÖP = 384 ÖP/ Baum



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

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 **34.172 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 der Tierlebensräume „intensive Acker- und Grünlandfluren“, „Grünland mit einzelnen Obstbäumen“, „Streuobstwiesen“ und „Gehölz“. Dabei gehen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat durch die Gebäude, Hofflächen, Zufahrten sowie Straßen für die vorkommenden Vogelarten (z.B: Feldsperling, Haussperling, Grünspecht, Mauersegler, Mehlschwalbe, Rotmilan, Schwarzmilan) verloren. Es grenzen jedoch großflächige Ausweichhabitate als Jagd- und Nahrungshabitat im Süden an das B-Plangebiet an. Des Weiteren wurden für insgesamt vier Vogelarten Brutvorkommen innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen. Unter anderem auch für den Star, der auf der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft wird. Aufgrund des Rodungsverbot von März bis September kann ein direkter Verlust der Bruthabitate während der Brutzeit vermieden werden. Dennoch ist zumindest von einem vorübergehenden Verlust des Geländes als Bruthabitat für die vorkommenden Brutvögel auszugehen.

Da Fledermäuse auch in Siedlungsgebieten jagen sind für sie nur geringfügige Einschränkungen des Habitats in seiner Nahrungs- und Leitlinienfunktion zu erwarten. Als Vermeidung werden im geplanten Baugebiet UV-arme und nach unten gerichtete Leuchtmittel im Straßenraum verwendet, welche möglichst nach nicht oben abstrahlen.

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



Aufgrund des zumindest vorübergehenden Verlustes als Bruthabitat sowie dem Verlust als Jagdhabitat wird von einem **nachhaltigen und erheblichen Eingriff** für das **Schutzgut Tiere** ausgegangen.

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

Laut dem Gutachten konnten insgesamt 23 besonders geschützte und drei streng geschützte Vogelarten innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen werden. Des Weiteren nutzen 15 streng geschützte Fledermausarten das Gelände als Jagdhabitat.

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

Durch die Überformung der „intensiven Acker- und Grünlandfluren“, des „Grünlandes mit einzelnen Obstbäumen“, der „Streuobstwiesen“ und des „Gehölzes“ gehen hauptsächlich Nahrungshabitate sowie Bruthabitate für die oben aufgeführten Vogelarten verloren. Durch die Rodung der Bäume zwischen Oktober und Februar also außerhalb der Nistzeiten Vögel, kann eine Störung oder ein Verlust während der Brutzeiten ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des B-Plangebietes ist der Verlust der Bruthabitate zudem nur vorübergehend. Da es sich bei den nistenden Arten um störungsunempfindliche Vogelarten handelt, ist eine Wiederbesiedlung des Areals auch als Bruthabitat nach einigen Jahren sehr wahrscheinlich. Aufgrund der großflächigen Ausweichhabitate im direkten Umfeld (Grünland- und Ackerflächen im Süden) sowie der Baumpflanzungen innerhalb des B-Plangebietes ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch den Verlust der Nahrungshabitate nicht zu befürchten.

Für die Fledermäuse wurden innerhalb des B-Plangebietes keine Quartiernachweise festgestellt. Aufgrund ihrer Jagdaktivitäten innerhalb von Siedlungen sind nur geringfügige Einschränkungen des Habitats in seiner Nahrungs- und Leitlinienfunktion durch das neuen B-Plangebiet zu erwarten. Als Vermeidung werden im geplanten Baugebiet UV-arme und nach unten gerichtete Leuchtmittel im Straßenraum festgesetzt, welche möglichst nicht nach oben abstrahlen.

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 22.332 m<sup>2</sup> freie Bodenfläche (Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch das Wohngebiet 14.134 m<sup>2</sup>; Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Verkehrsflächen 4.187 m<sup>2</sup>, Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Aufschüttungen 4.173 m<sup>2</sup>) betroffen. In diesem Zusammenhang kommt es 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 neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist eine dezentrale Versickerung über eine Versickerungsmulde 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 die neu geplanten öffentlichen 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 8: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	Ein- griffs- fläche F (m <sup>2</sup> )	BvE <sub>1</sub>	BnE <sub>2</sub>	Dif- fe- renz (D)	Kompensationsbedarf = F (m <sup>2</sup> ) x D x 4 ÖP ÖP
<u>Versiegelung:</u>					
Parabraunerde:	6.205	2,33	0	2,33	57.831
Kolluvium:	12.116	3,00	0	3,00	145.392
<u>Versickerung</u>					
Parabraunerde :	607	2,33	0,33	2,00	4.856
Kolluvium	3.404	3,00	0,33	2,67	36.355
<b>Summe Schutzgut Boden</b>					<b>244.433</b> <b>~244.000</b>

<sup>1</sup> BvE = Wertestufe vor dem Eingriff

<sup>2</sup> BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es insgesamt zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von ca. 2,23 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden die Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Befestigung erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Fläche ein Eingriff von 244.433 ÖP.

Innerhalb des B-Plangebietes ist ein Hochwasserschutzwall sowie ein Lärmschutzwall (Mindestdicke der durchwurzelbaren Bodenschicht 50 cm) festgesetzt. Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012) wird „diese Beeinträchtigung durch den Auftrag einer durchwurzelbaren, funktionsfähigen Bodenschicht minimiert“ und kann als Vermeidungsmaßnahmen bilanziert werden. Dabei ergibt sich für eine Mächtigkeit von 50 cm der neuen durchwurzelbaren Bodenschicht ein Wertstufenzugewinn von 8 ÖP pro m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzung des Lärmschutzschuttwalles auf einer Fläche von 3.225 m<sup>2</sup> sowie des Hochwasserschutzdammes auf einer Fläche von 962 m<sup>2</sup> kann der Eingriff daher um 33.496 ÖP auf 210.937 ÖP vermindert werden.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens kann durch die Ausweisung einer Dachbegrünung eine Eingriffsminderung erzielt werden. Dabei führt eine Substratmächtigkeit von 10 cm zu einer Minderung von 2 ÖP/m. Für das Wohngebiet WA 3 wurden im vorliegenden B-Plan eine Dachbegrünung festgesetzt.



Nach dem Gestaltungsplan vom 30.07.2018 wurde eine Größe von ca. 1000 m<sup>2</sup> begrünbarer Dachfläche für diesen Bereich ermittelt. Daraus ergibt sich eine Eingriffsminderung um 2.000 ÖP. Durch die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung kann der Eingriff daher um 2.000 ÖP auf 208.937 ÖP vermindert werden

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **208.937 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.

Die anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch das Wohnbaugebiet „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ führt zu einer Verringerung der Versickerungsflächen und damit einer geringeren Grundwasserneubildung.

Laut Baugrundgutachten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe relativ gut geschützt. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen eines Hausbrandes kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verringerung der Grundwasserneubildung wird die **Beeinträchtigung des Grundwassers** insgesamt als **erheblich und ausgleichspflichtig** bewertet.

#### Schutzgut Oberflächenwasser

Aufgrund des Abstandes von 3 m zum Schlappermattgraben sind baubedingt keine Auswirkungen zu erwarten.

In einer Entfernung von 3 m zur Böschungsoberkante entlang der linken Uferseite des Schlappermattgrabens entsteht im B-Planbereich ein Hochwasserschutzwall, um die Gebäude des B-Plangebietes bei Starkregenereignissen vor einer möglichen Überflutung zu schützen. Laut B-Plan hat der Wall eine Höhe von 0,5 m und eine Breite von ca. 4,0 m und wird mit Sträuchern bepflanzt. Eine Befestigung des Ufers oder der Sohle des Baches ist nicht vorgesehen.



Damit wird die bestehende linke Gewässerseite, innerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens nachhaltig verändert. Zwischen Hochwasserschutzwall und Böschungsoberkante wird eine extensiv bewirtschaftete Magerwiese entwickelt, der Hochwasserschutzwall wird mit heimischen standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Laut Strukturgütekartierung aus dem GEP Wutöschingen weisen beide Gewässerrandstreifen am Schlappermattgraben in den betroffenen Abschnitten lediglich eine geringe Strukturgüte auf. Dies wird mit den fehlenden Gehölzen und der, bis an das Gewässer heranreichenden Nutzung (z.B. Düngung) begründet. Durch die Bepflanzung des Walles sowie die Extensivierung entstehen nun ein Gehölz mit standortgerechten Gehölzen sowie eine Magerwiese innerhalb des Gewässerrandstreifens. Die Ausbildung des Hochwasserwalles im Abstand von 3 m stellt daher zwar anlagebedingt eine nachhaltige Veränderung der Situation dar, dies führt jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schlappermattgrabens.

Durch den Abstand von > 5m zwischen Böschungsoberkante des Schlappermattgrabens und den Wohngebietsflächen sowie durch den bepflanzte Wall sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch eine Benutzung des Gewässers sowie mögliche Schad- und Nährstoffeinträge nicht zu befürchten.

Insgesamt ist **nicht** von einer **erheblichen** und **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Oberflächenwasser auszugehen.

#### 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 Wohnbauflächen kommt es zum Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln) in diesen Bereichen. Der Begrünungsanteil (Hausgärten mit Baumpflanzung) trägt zur Verminderung des Wärme-Insel-Effektes bei. Dennoch gehen anlagebedingt kalt- und frischluftproduzierende Flächen verloren.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Klima oder die Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten.



Aufgrund der Vorbelastung der entstandenen Frisch- und Kaltluft durch die Kreisstraße K 6568 stellt das B-Plangebiet **keine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** für das **Schutzgut Klima/ Luft** dar.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Wohnflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes teilweise vollständig überformt. Anstelle der offenen Acker- und Grünlandflächen, der Streuobstbestände, der Einzelbäume sowie des Feldgehölzes treten Wohngebäude mit Gärten, Garagen und Straßen. Damit geht der typische ländliche Ortsrandcharakter insbesondere der östlichen Fläche vollständig verloren.

Der **Eingriff in die Streuobstwiesen, die Einzelbäume sowie das Feldgehölz** wird daher als **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. Dies kann zur Störung der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten führen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und nicht nachhaltig und stellt damit keinen erheblichen Eingriff dar.

Der asphaltierte Weg entlang der Kreisstraße K 6568 kann durch die Planung erhalten werden. Und steht somit für Radfahrer, Spaziergänger und Hundebesitzer weiterhin zur Verfügung. Durch die Kreisstraße K 6568 war der Weg bereits erheblich vorbelastet. Die nachteiligen Auswirkungen durch das neue Wohngebiet auf die Nutzung des Weges sind daher nur geringfügig. Weitere anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu befürchten.

Insgesamt sind **keine erheblichen** und nachhaltigen **Beeinträchtigungen** für **das Schutzgut Mensch/Bevölkerung** zu erwarten.

#### 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.



### Schutzgut Fläche

Das B-Plangebiet besteht zum größten Teil aus bisher un bebauten Acker- und Grünlandflächen, Streuobstwiesen sowie einem Gehölz. Das Vorhaben hat eine Überformung und Versiegelung dieser bisher un bebauten Flächen zur Folge.

Daher stellt das Vorhaben eine **erhebliche** und **nachhaltige Beeinträchtigung** für das **Schutzgut Fläche** dar.

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

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.  
→ 34.172 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Jagd- und Bruthabitaten  
→ nicht quantifizierbar
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.  
→ 208.937 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen  
→ nicht quantifizierbar
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung von Streuobstwiesen, Einzelbäumen und einer Gehölzfläche  
→ nicht quantifizierbar
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher un bebauten Flächen.  
→ nicht quantifizierbar





### **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.
- 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.
- Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „TB Eichwald“ zu berücksichtigen.



- 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 Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
- Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind der Hochwasserschutzwall sowie der Lärmschutzwall mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50 cm Stärke zu errichten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (siehe Maßnahmenplan) werden Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laub- und Obstbäume) 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: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen werden als Magerwiesen entwickelt. Durch die Anlage dieser Wiesenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Umfang: 4.243 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet



### **Maßnahme A2/V1: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzwalles**

Der Lärmschutzwall und der Hochwasserschutzwall werden mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50 cm Stärke errichtet und mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Dabei werden für den Hochwasserschutzwall Sträucher frischer bis feuchter Standorte wie (Weiden, Hasel, Schneeball, Hartriegel) verwendet. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles erfolgt mit den Sträuchern des angrenzenden Biotopes (Schlehe, Hartriegel, Hasel, Liguster, Holunder), um die wegfallende Gehölzfläche im Südwesten annähernd wiederherzustellen. Durch die Anlage der Gehölze werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Insbesondere entstehen neue Niststandorte für die Avifauna.

Umfang: 4.173 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/Biotope: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Schutzgut Boden: wurde bereits in Kapitel 3.2 als Eingriffsminderung verrechnet

### **Maßnahme A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen**

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den privaten Grundstücken die Pflanzung von kleinen Laub- und Obstbäumen festgesetzt. 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: 111 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

### **Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.**

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den öffentlichen Grünflächen die Pflanzung von größeren Laubbäumen festgesetzt. 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: 18 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

### **Maßnahme A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen**

Im Rahmen des B-Planes werden versiegelte Wegeflächen innerhalb des Areals rückgebaut. Dabei wird der asphaltierte (187 m<sup>2</sup>) Belag mit dem Unterbau entfernt und freier biotisch aktiver Boden eingebaut.



Damit wird die Versickerung des Regenwassers wieder ermöglicht und die Funktion des Bodens wiederhergestellt (Wertestufe 4). Durch ein mögliches Ansiedeln von Pflanzen entstehen zusätzliche Lebensräume für Tiere.

Umfang: 187 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: wurde bereits in der Tabelle 7 verrechnet

Boden: 187 m<sup>2</sup> x 4 x 4 = 2.992 ÖP

### **Maßnahme A6/ V2: Dachbegrünung**

Für die Flachdächer im Bereich des Wohngebietes WA 3 erfolgt eine extensive Dachbegrünung (Dicke der Vegetationsschicht: mind. 10 cm) mit Kräutern und Gräsern. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Pioniervegetation auf Sonderstandorten, artenarme Ausbildung 35.65; 9 ÖP/ m<sup>2</sup>). Des Weiteren können durch die durchwurzelte Vegetationsschicht die Bodenfunktionen teilweise wiederhergestellt werden. Die zusätzliche Grünfläche bewirkt eine Anfeuchtung und Abkühlung der Luft und trägt somit zur besseren Durchlüftung der Siedlung bei.

Umfang: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Anrechenbarer Umfang:

Schutzgut Pflanzen/ Tiere: 1.000 m<sup>2</sup> x 9 ÖP = 9.000 ÖP

Schutzgut Boden: wurde bereits in Kapitel 3.2 als Eingriffsminderung verrechnet

### **Maßnahme A7: Anbringen von sechs Kleinvogelnistkästen und zwei Starenkästen**

Als Ausgleich für den Verlust der Brutstandorte der Blaumeise, des Buchfinken, der Kohlmeise und des Stars werden in der näheren Umgebung (Streuobstwiese im Osten, zu erhaltende Obstbäume an der südlichen Grenze, Feldgehölz an der westlichen Grenze) sechs Kleinvogelnistkästen sowie zwei Starenkästen angebracht.

Umfang: 6 St. Kleinvogelnistkästen, 2 Stück Starenkästen

Anrechenbarer Umfang:

Tiere: verbal-argumentativ

### **Maßnahme E1: Alt- und Totholzkonzept Kuhhalde, Distrikt Kohlholz**

Eine Waldfläche im Distrikt Kohlholz, Abt. Kuhhalde nördlich von Wutöschingen wird auf einer Fläche von 4,7 ha in das Alt- und Totholzkonzept aufgenommen, welches auf Grundlage des Leitfadens: „Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg“, Forst BW, Praxis umgesetzt wird.



Innerhalb der Fläche befindet sich ein Waldbiotop (Buchen-Mischwald NW Wutöschingen) sowie ein strukturreicher Waldbestand mit hohem Strauchschichtanteil, liegendem (umgestürzte Bäume) und stehendem Totholz (z.T. durch Ausfall der Esche) sowie Vorkommen von Höhlenbäumen (Habitatbäume). Die dominierenden Baumarten sind: Buche, Esche, Bergahorn und Lärche. Als Nebenarten treten vor allem Kiefer und Fichte auf. (s.a. Bestandsblatt der Forstbehörde zu o.g. Fläche vom 01.01.2018).

Zur Umsetzung der Maßnahme wird der bestehende Wald aus der Nutzung genommen. Als Pflegemaßnahmen ist nur noch die Verkehrssicherung an vorhandenen Wegen zulässig. Das dabei entnommene Holz muss ungenutzt in der Fläche verbleiben. Als Entwicklungsziel soll ein Bannwald entstehen (Natürlich alternder Waldbestand mit zunehmendem Totholzanteil zur Förderung totholzgebundener Arten wie Schwarz-, Grau- und Mittelspecht und andere Höhlenbrüter, verschiedene Fledermausarten, Käfer und Moose, Sicherung und Steigerung der Biodiversität im Wald). Die Biodiversität im Lebensraum Wald wird gefördert.

Umfang: 4,7 ha

Anrechenbarer Umfang: 4,7 ha = 40.000 ÖP = 188.000 ÖP

### **Maßnahme E2: Aufwertung des Schlappermattgrabens**

Der Gewässerrandstreifen des Schlappermattgrabens wird südlich sowie südwestlich des B-Plangebietes aufgewertet. Dazu werden im Gewässerrandstreifen östlich des B-Plangebietes sowie südwestlich durch das Anpflanzen von Sträuchern (Weiden, Schneeball, Hasel, Faulbaum) flächige Gehölze frischer bis feuchter Standorte entwickelt. Im Rahmen von Baumpflanzungen entstehen zudem im Gewässerrandstreifen im Südwesten und entlang des B-Plangebietes Baumreihen aus standortgerechten Bäumen (Weide, Ahorn, Pappel). Das darunterliegende artenarme Grünland wird durch Aushagerung in eine Fettweise mittlerer Standorte umgewandelt. Zusätzlich werden südlich des Wohngebietes in das südliche Ufer des Schlappermattgrabens in drei 10 m langen Streifen Weidenstecklinge gesetzt. Am Ende jedes Streifens erfolgt die Pflanzung einer Erle in die Uferböschung. Punktuell werden zwischen B-Plangebiet und landwirtschaftlichem Weg Störsteine in die Sohle des Schlappermattgrabens eingebracht, um die eigendynamische Entwicklung in diesem Bereich zu fördern. Damit entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Umfang: ca. 280 m<sup>2</sup> Acker, 1.200 m<sup>2</sup> artenarmes Grünland, 80 m<sup>2</sup> Fettwiese, 3 kleine Laubbäume, 33 große Laubbäume, ca. 1.000 € Störsteine

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope:

Pflanzung eines Gehölzstreifen auf Acker:	280 m <sup>2</sup> x (18 - 4) ÖP =	3.920 ÖP
Pflanzung von Weidenstecklingen auf Grünland:	30 m <sup>2</sup> x (18 - 10) ÖP =	240 ÖP





Pflanzung eines Gehölzsteifen auf Fettwiese:	90 m <sup>2</sup> x (18 - 13) ÖP =	450 ÖP
Entwicklung einer Fettwiese aus Grünland:	990 m <sup>2</sup> x (13 - 10) ÖP =	2.970 ÖP
Pflanzung von drei Erlen (444 ÖP <sup>1</sup> / Baum):	444 ÖP x 3 St. =	1.332 ÖP
Pflanzung von Baumreihen (576 ÖP <sup>2</sup> / Baum):	576 ÖP x 30 St. =	17.280 ÖP
Störsteine:	1.000 € x 4 ÖP =	<u>4.000 ÖP</u>
Pflanzen/ Biotope: gesamt:		<b>30.192 ÖP</b>

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

Tabelle 9: 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	<b>34.172</b>	A6/ V2	Dachbegrünung. → 9.000 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	9.000
			E2	Aufwertung des Schlapper-mattgrabens → 30.192 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	25.172
<b>Summe</b>		<b>34.172</b>	<b>Summe</b>		<b>34.172</b>
K2	Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten	nicht quantifizierbar	A1 - A7, E1 - E2		
K3	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	208.937	A5	Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen. → 2.992 ÖP (schutzgutbezogene Kompensation)	2.992
			E1	Alt- und Totholzkonzept Kuhhalde, Distrikt Kohlholz → 188.000 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	188.000
			E2	Aufwertung des Schlapper-mattgrabens → 30.192 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	5.020
<b>Summe</b>		<b>208.937</b>	<b>Summe</b>		<b>196.012</b>



Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege		
Nr.	Beschreibung der Eingriffssituation	Öko-punkte (ÖP)	Nr.	Beschreibung	Öko-punkte (ÖP)
K4	Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen	nicht quantifizierbar	A5		
K5	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung von Streuobstwiesen, Einzelbäumen und einer Gehölzfläche	nicht quantifizierbar	A2 – A4, E2		
K6	Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher un bebauten Flächen	nicht quantifizierbar	A5		

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A7** sowie **die Ersatzmaßnahmen E1** und **E2** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere sowie Landschaftsbild **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A5 kann zumindest ein Teil schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Mit Hilfe der Ersatzmaßnahmen E1 ist zusätzliche eine schutzgutübergreifende Kompensation gegeben. Dennoch verbleibt ein **Defizit** von **12.925 ÖP**.

Im Umweltbericht zu dem B-Planverfahren „Markwiesen/ Markäcker I“ konnte ein **Überschuss** von **18.372 ÖP** ausgewiesen werden. Nach Berücksichtigung des Überschusses verbleibt noch ein **Restüberschuss 5.447 ÖP**, welcher im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden kann.

Die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Grundwasser** und **Fläche** konnten nur **teilweise** im Rahmen der **Ausgleichsmaßnahme A5** kompensiert werden.

Der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotop, Tiere Boden** und **Landschaftsbild** sind jedoch 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 abzuschleppen, 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.

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

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 B des Wasserschutzgebietes „TB Eichwald“ zu berücksichtigen.

- 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.

- Dachbegrünung

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

- Hochwasserschutzwall

Zum Schutz des Baugebietes gegen Hochwasser aus dem Schlappermattgraben wird ein Hochwasserschutzwall entlang der östlichen und südlichen B-Plangrenze errichtet. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist der Hochwasserschutzwall mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50 cm Stärke zu errichten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

- Baumschutz

Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (siehe Maßnahmenplan) werden Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchgeführt.



- Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen.

Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Regenwasserbehandlungs- /Retentions-/ Versickerungsanlage, des Lärmschutzwalles, des Hochwasserschutzwalles bzw. der Straßen bzw. Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte festgesetzt. Werden innerhalb der Grundstücke bestehende Bäume erhalten, so kann auf die Neupflanzung der entsprechenden Anzahl an Bäumen verzichtet werden. Eine grundstücksübergreifende Verrechnung ist nicht möglich.

- 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. Entlang der Regenwasserbehandlungs- /Retentionsanlage sowie des Hochwasserschutzwalles im Bereich des Schlappermattgrabens sind die Pflanzarten gemäß Maßnahmenplan (Anlage 2) sowie Pflanzenliste (Anhang 2) festgesetzt.

- 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 14-16 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



- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

A2/V1: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzdammes

A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen

A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.

A6/V2: Dachbegrünung

A7: Anbringen von sechs Kleinvogelnistkästen und zwei Starenkästen

E1: Alt- und Totholzkonzept Kuhhalde, Distrikt Kohlholz

E2: Aufwertung des Schlappermattgrabens

### **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 „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ 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 Wohnbauflächen, um den dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen (Vielzahl an Anfragen) innerhalb der Gemeinde Wutöschingen zu decken.

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

- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotope durch den Verlust verschiedener Biotoptypen (34.172 ÖP).
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten.
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung biotisch aktiver Bodenflächen (208.937 ÖP).
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung von Streuobstwiesen, Einzelbäumen und einer Gehölzfläche
- erhebliche ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher unbebauten Flächen

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

- A1: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- A2/V1: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzdammes
- A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen privaten Grünflächen
- A5: Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.
- A6/V2: Dachbegrünung



- A7: Anbringen von sechs Kleinvogelnistkästen und zwei Starenkästen
- E1: Alt- und Totholzkonzept Kuhhalde, Distrikt Kohlholz
- E2: Aufwertung des Schlappermattgrabens

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A7** sowie **die Ersatzmaßnahmen E1** und **E2** können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere sowie Landschaftsbild **schutzgutbezogen ausgeglichen** werden.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine vollständige schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A5 kann zumindest ein Teil schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Mit Hilfe der Ersatzmaßnahmen E1 ist zusätzlich eine schutzgutübergreifende Kompensation gegeben. Dennoch verbleibt ein **Defizit** von **12.925 ÖP**.

Im **Umweltbericht** zu dem B-Planverfahren „**Markwiesen/ Markäcker I**“ konnte ein Überschuss von **18.372 ÖP** ausgewiesen werden. Nach Berücksichtigung des Überschusses verbleibt noch ein **Restüberschuss 5.447 ÖP**, welcher im Rahmen eines anderen B-Planverfahrens gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 berücksichtigt werden kann.

Die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Grundwasser** und **Fläche** konnten nur **teilweise** im Rahmen der **Ausgleichsmaßnahme A5** kompensiert werden.

Der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere Boden** und **Landschaftsbild** sind jedoch 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 €
<b>Maßnahme A1: Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen</b>				
Fräsen	4.243	m <sup>2</sup>	1,00 €	4.243,00
Sand ausbringen	4.243	m <sup>2</sup>	3,00 €	12.729,00
Planum herstellen	4.243	m <sup>2</sup>	1,50 €	6.364,50
Ansaat	4.243	m <sup>2</sup>	1,00 €	4.243,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr	4.243	m <sup>2</sup>	0,50 €	2.121,50
Entwicklungspflege 3 Jahre	4.243	m <sup>2</sup>	1,50 €	6.364,50
<b>Summe A1</b>				<b>36.065,50</b>
<b>Maßnahme A2/V1: Pflanzung von Gebüsch mittlerer Standorte im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzdammes</b>				
Sträucher liefern und pflanzen	2.782	St.	6,00 €	16.692,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/Jahr)	4.173	m <sup>2</sup>	2,00 €	8.346,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/Jahr)	4.173	m <sup>2</sup>	6,00 €	25.038,00
<b>Summe A2</b>				<b>50.076,00</b>
<b>Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen</b>				
Bäume liefern und pflanzen	18	St.	260,00 €	4.680,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/Jahr)	18	St.	50,00 €	900,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/Jahr)	18	St.	150,00 €	2.700,00
<b>Summe A4</b>				<b>8.280,00</b>
<b>Maßnahme A7: Anbringen von sechs Kleinvogelnistkästen und zwei Starenkästen.</b>				
Kleinvogelnistkästen anbringen	6	St.	100,00 €	600,00
Starenkästen anbringen	2	St.	150,00 €	300,00
<b>Summe A7</b>				<b>900,00</b>
<b>Maßnahme E2: Aufwertung des Schlappermattgrabens</b>				
Sträucher liefern und pflanzen	267	St.	20,00 €	5.340,00
Bäume liefern und pflanzen	33	St.	260,00 €	8.580,00
Weidenstecklinge	30	m <sup>2</sup>	30,00 €	900,00
Aushagerung	990	m <sup>2</sup>	0,50 €	495,00
Gehölzfläche Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/ Jahr)	400	m <sup>2</sup>	2,00 €	800,00
Gehölzfläche Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/ Jahr)	400	m <sup>2</sup>	6,00 €	2.400,00
Bäume Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/ Jahr)	33	St.	50,00 €	1.650,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/ Jahr)	33	St.	150,00 €	4.950,00
Wiese Fertigstellungspflege 1 Jahr	990	m <sup>2</sup>	0,50 €	495,00
Wiese Entwicklungspflege 3 Jahre	990	m <sup>2</sup>	1,50 €	1.485,00



<b>Summe E2</b>				<b>27.095,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>122.416,50</b>
<b>MwSt. 19%</b>				<b>23.259,14</b>
<b><u>Gesamtsumme inkl. MwSt.</u></b>				<b><u>145.675,64</u></b>
				<b>~ 146.000,00</b>



## Anhang 2





## Pflanzenliste/ Empfehlungen

### Pflanzarten:

#### Bäume:

#### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebiets:

#### Öffentliche Grünflächen:

Entlang der Kreisstraße K 6567:

Vogelkirsche

*Prunus avium* `Plena`

Entlang des Hochwasserschutzwalles:

Feldahorn

*Acer campestre*

#### Private Grünflächen:

Entlang der Regenwasserbehandlungs- /Retentionsanlage:

Schwarzerle

*Alnus glutinosa*

Entlang des Hochwasserschutzwalles:

Feldahorn

*Acer campestre*

#### Zusätzliche Pflanzungen in den privaten Grundstücken:

#### Laub- und Obstbäume

Felsen-Ahorn

*Acer monspessulanum*

Echte Mehlbeere

*Sorbus aria*

Holzapfel

*Malus sylvestris*

Holzbirne

*Pyrus pyraster*

Kirsche

*Prunus avium*

Kornelkirsche

*Cornus mas*

Mispel

*Mespilus germanica*

Pflaume/ Zwetschge/ Mirabelle

*Prunus domestica spec.*

Vogelbeere

*Sorbus aucuparia*



## Koniferen

Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Bergkiefer	<i>Pinus mugo</i>

## Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Echte Hundsröse	<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 und Öffentliche Grünflächen; Kompensationsmaßnahmen:

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

Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen



## Anhang 3



## Ergebnisse der Freilanduntersuchungen

### 1.1 Vögel

Es wurden fünf jeweils zweistündige Kartierbegänge im USG durchgeführt. Die Kartierungen wurden am 29.04., 12.05., 27.05., 7.06. und 21.06.2017 durchgeführt.

#### Methodik

Für die Erhebung der Brutvogelvorkommen wurde die Revierkartierungsmethode der Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) angewendet. Es wurden fünf Begehungen im Zeitraum April bis Juni 2017 gemäß den artspezifischen Empfehlungen durchgeführt. Die Kartierungen wurden von Dipl. Biol. Daniel Hägele durchgeführt und erfolgten zu geeigneten Jahres- und Tageszeiten und unter geeigneten Witterungsbedingungen. Während der Begehungen wurden alle Revier anzeigenden, akustisch oder optisch wahrnehmbaren Vögel, die an die Untersuchungsfläche gebunden waren, punktgenau in eine Tageskarte eingetragen. Zusätzlich wurden Nahrungsgäste ohne revieranzeigende Merkmale erfasst. Lokale Häufungen von Nachweisen einer Art während verschiedener Kontrolldurchgänge wurden gemäß den Vorgaben für die einzelnen Arten in Südbeck et al. (2005) als Brutreviere interpretiert und als Modell-Revier kartografisch dargestellt. Einmalige Nachweise mit Revier anzeigenden Merkmalen wurden als Gesangsreviere interpretiert und dargestellt. Baumhöhlen wurden gezielt auf eine Belegung durch Brutvögel hin kontrolliert.

#### Ergebnisse

Die kartographisch dargestellten Ergebnisse sind in der Brutvogelkarte im Anhang dargestellt.

**Tabelle 1:** Vorkommenden Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Nutzung des Gebiets als	RLBW	RLD	sg
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Brutvogel	-	-	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Brutvogel	-	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Brutvogel	-	-	-
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	Brutvogel	V	V	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Brutvogel	-	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Brutvogel	-	-	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Brutvogel	-	3	-
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Nahrungsgast	-	-	-





Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Nahrungsgast	V	V	-
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Nahrungsgast	-	-	x
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Nahrungsgast	V	-	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	Nahrungsgast	V	3	-
Rabenkrähe*)	<i>Corvus corone</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Nahrungsgast	-	V	x
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	Nahrungsgast	-	-	x
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Sumpfmelie	<i>Parus palustris</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Nahrungsgast	-	-	-
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Überflieger	V	-	-
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Überflieger	V	-	x

Abkürzungen: RLBW: Rote Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (2016), RLD: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (2015), sg: Streng geschützte Vogelart

## 1.2 Fledermäuse

### Methodik

Das Untersuchungsgebiet wurde über den Zeitraum von Mai bis September 2017 mit vier Begängen jeweils zwei Stunden mit dem Ultraschall-Detektor auf dort vorkommende Fledermausarten zu Fuß kartiert. Darüber hinaus wurden zusätzlich zwei stationäre Erfassungsgeräte installiert, womit die Erfassung über die gesamten Dunkelheits- bzw. Dämmerungszeitraum bei zwei zumeist aufeinanderfolgenden Nächten hinaus gesichert wurde. Die Begehungen fanden vom 27.05. bis 23.09.2017 statt und wurden von Dipl. Geoökol. Dirk Häckel durchgeführt. Weiterhin ist noch eine Untersuchung der Baumhöhlen bzw. der zu rodenden Gehölze durchgeführt worden.

**Tabelle 2:** Erfassungstermine und Bedingungen der Fledermauskartierungen

Datum	Begehung	Bedingungen	Sonnenuntergang	Sonnenaufgang
27.05.2017	2-stündiger Transektbegang	21°C, Bewölkung 1/8, windstill	21:13 Uhr	5:33 Uhr
22.06.2017	2-stündiger Transektbegang	25°C, Bewölkung 2/8, leichter Wind, schwül	21:30 Uhr	5:27 Uhr
13.08.2017	2-stündiger Transektbegang	25°C, Bewölkung 4/8, windstill	20:43 Uhr	6:20 Uhr
23.09.2017	2-stündiger Transektbegang	18°C, Bewölkung 4/8, leichter Wind	19:23 Uhr	7:13 Uhr

## Ergebnisse

In nachfolgender Tabelle sind die vorkommenden Fledermausarten des USG aufgeführt. Die im Anhang befindliche Phänologietabelle zeigt eine insgesamt hohe Aktivität der Fledermäuse im Allgemeinen im USG auf. Dies ist sicherlich auf das attraktive, insektenreiche Nahrungshabitat unweit der Wutach zurückzuführen.

**Tabelle 3:** Vorkommenden Fledermausarten im USG: Rote Liste der Fledermäuse Baden-Württemberg bzw. Deutschlands Kategorien: 0=Ausgestorben oder verschollen; 1=Vom Aussterben bedroht; 2=Stark gefährdet; 3=Gefährdet; G=Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt; R=Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen; D=Daten defizitär; V=Arten der Vorwarnliste; i=gefährdete wandernde Tierart.

Fledermausart (lat.)	Fledermausart (d.)	RL BW	RL D
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	1	2
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	2	G
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	2	G
Myotis alcaethoe	Nymphenfledermaus	-	1
Myotis brandtii/mystacinus*	Bartfledermäuse	1 / 3	V / V
Myotis daubentonii	Wasserrfledermaus	3	-
Myotis myotis	Großes Mausohr	2	V
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	2	-
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	i	V
Pipistrellus nathusii/kuhlii*	Rauhaut-/Weißbrandfl.	i / D	- / -
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	3	-
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	G	D
Plecotus auritus/austriacus	Braunes/Graues Langohr	3 / 2	V / 2
Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	i	D

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Baumhöhlenkartierung dargestellt (s. Abbildung 4 und dazugehörige Tabelle 3). Potentiell mögliche Quartiere fanden sich in mittlerem Umfang in der





Aufgestellt: Ulm, 10.11.2017

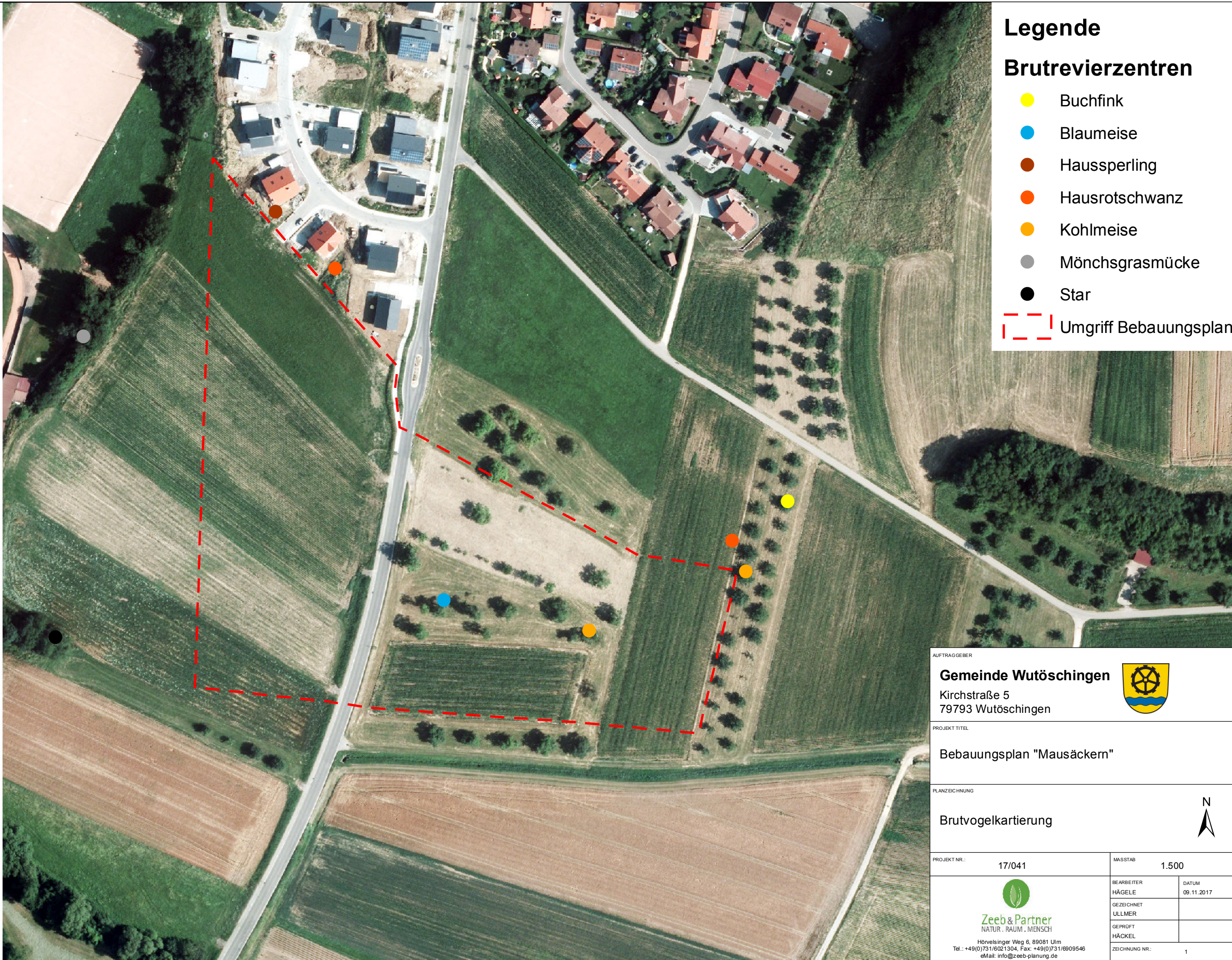
Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch  
Freiraum- und Landschaftsplaner mbB  
Hörvelsinger Weg 6  
89081 Ulm  
Telefon: 0731-14413100

Dirk Häckel

**Anlagen:**

1. Karte der Brutvogelkartierung (M 1:1.500)
2. Phänologietabelle Fledermäuse
3. Karte der Transektbegänge Fledermäuse (M 1:2.000)





### Legende

#### Brutrevierzentren

- Buchfink
- Blaumeise
- Haussperling
- Hausrotschwanz
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Star

Umgriff Bebauungsplan

<small>AUFTRAGGEBER</small> <b>Gemeinde Wutöschingen</b> Kirchstraße 5 79793 Wutöschingen		
<small>PROJEKT TITEL</small> Bebauungsplan "Mausäckern"		
<small>PLANZEICHNUNG</small> Brutvogelkartierung		
<small>PROJEKT NR.:</small> 17/041	<small>MASSTAB</small> 1.500	
 <b>Zeeb &amp; Partner</b> <small>NATUR . RAUM . MENSCH</small> <small>Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm</small> <small>Tel.: +49(0)731/6021304, Fax: +49(0)731/6909546</small> <small>eMail: info@zeeb-planung.de</small>		<small>BEARBEITER</small> HÄGELE <small>GEZEICHNET</small> ULLMER <small>GEPRÜFT</small> HÄCKEL <small>ZEICHNUNG NR.:</small> 1
		<small>DATUM</small> 09.11.2017





# Phänologietabelle - Fledermäuse

## Phänologietabelle:

### 15 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet:

Fledermausart (lat.)	Fledermausart (d.)	RL BW	RL D
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	1	2
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	2	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	2	G
Myotis alcaethoe	Nymphenfledermaus	-	1
Myotis brandtii/mystacinus*	Bartfledermäuse	1 / 3	V / V
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	3	-
Myotis myotis	Großes Mausohr	2	V
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	2	-
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	i	V
Pipistrellus nathusii/kuhlii*	Rauhaut-/Weißbrandfl.	i / D	- / -
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	3	-
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	G	D
Plecotus auritus/austriacus	Braunes/Graues Langohr	3 / 2	V / 2
Vespertilio murinus	Zweifarbfl. Fledermaus	i	D

BC-Standorte/Transecte		BC-Ost	BC-West	Transectbegang	Summe Erhebungszeit Mai bis August
Anzahl der Aufnahmenächte		8	8	4	
Fledermausart (lat.)	Fledermausart (d.)				
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	0	0	1	1
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	0	1	0	1
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	0	5	0	5
Mkm*	kleine/mittlere Myotis	5	1	1	7
Myotis alcaethoe	Nymphenfledermaus	0	5	0	5
Myotis brandtii/mystacinus*	Bartfledermäuse	8	8	13	29
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	2	0	0	2
Myotis myotis	Großes Mausohr	2	2	6	10
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	1	0	0	1
Nyctaloid*	Nyctaloide	0	0	1	1
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	0	1	11	12
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	10	7	27	44
Pipistrellus nathusii/kuhlii*	Rauhaut-/Weißbrandfl.	33	1238	98	1369
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	75	207	151	433
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	0	1	0	1
Plecotus auritus/austriacus	Braunes/Graues Langohr	1	3	1	5
Vespertilio murinus	Zweifarbfl. Fledermaus	5	3	0	8
Summe		142	1482	310	1934
Ø pro Aufnahmenacht		18	185	78	97

#### Bemerkungen:

#### \*Rufgruppen:

Mkm\* Wasserfledermaus, Bartfledermäuse, Bechsteinfledermaus  
 Myotis\* Alle Myotis-Arten  
 Nycmi\* Zweifarbfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler  
 Nyctaloid\* Zweifarbfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler,  
 Großer Abendsegler, Nordfledermaus

Pipistrellus nathusii/kuhlii\* Rauhautfledermaus, Weißbrandfledermaus

Plecotus auritus/austriacus\* Braunes Langohr, Graues Langohr

Myotis brandtii/mystacinus\* Große Bartfledermaus, Kleine Bartfledermaus

BC-Ost: Stationäre Erfassung im Osten des Gebiets

BC-West: Stationäre Erfassung im Westen des Gebiets

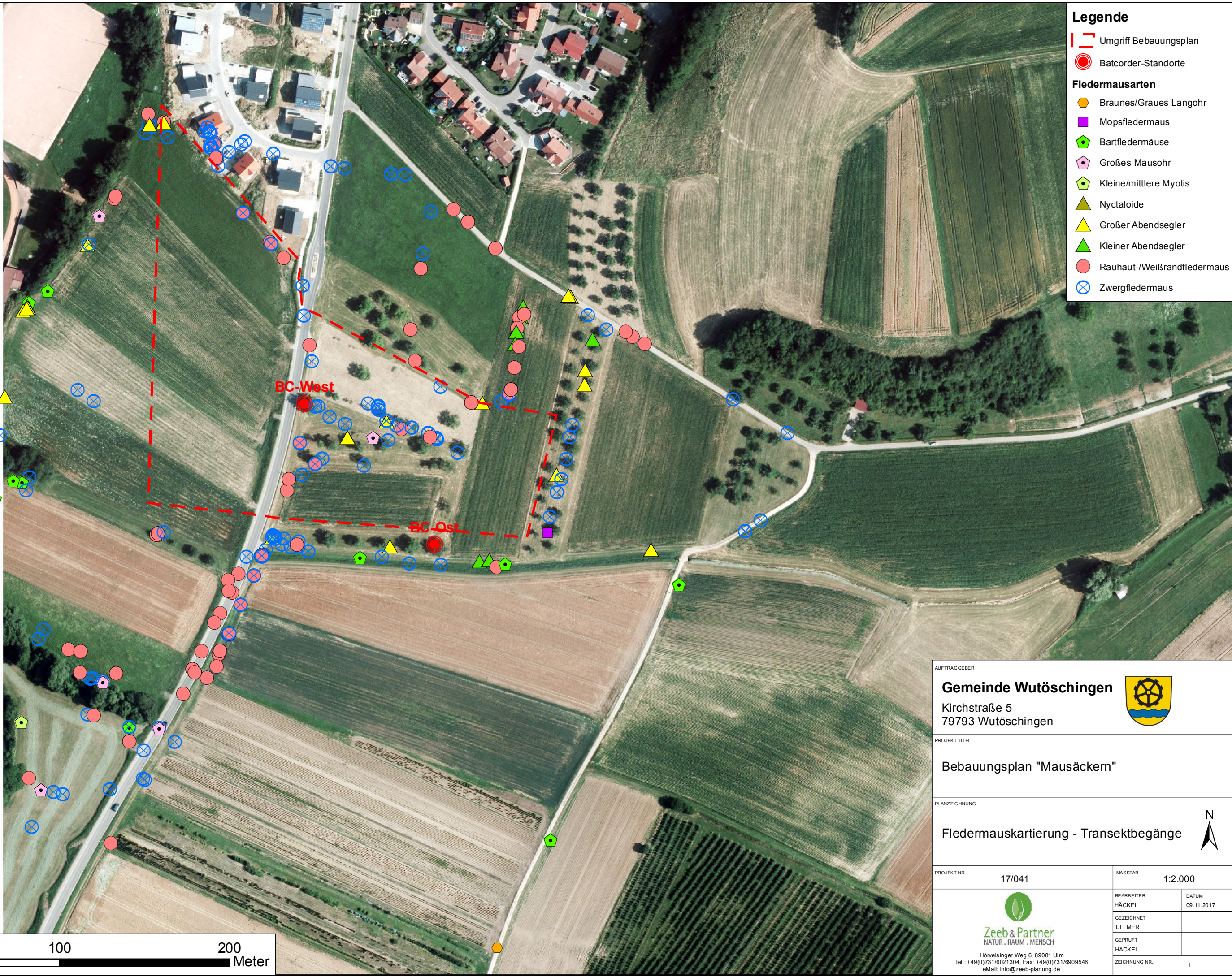
Transectbegang : Rufaufzeichnungen während des Transectbeganges

#### Aktivität (Rufe/Nächte):

Abundanz nach Abundanzklassen (nach LANU 2008)  
 Abundanzklasse (Summe der aufgezeichneten Ereignisse im  
 Untersuchungsraum in einer Untersuchungsnacht)

Abundanzklasse	Aktivität
0	Keine
1 - 2	sehr gering
3 - 10	Gering
11 - 30	Mittel
31 - 100	Hoch
101 - 250	sehr hoch
> 250	äußerst hoch



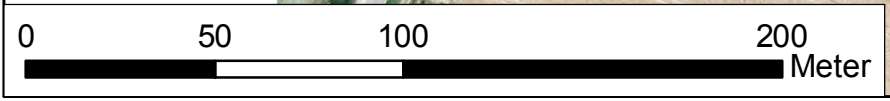


**Legende**

- Umgriff Bebauungsplan
- Batcorder-Standorte

**Fledermausarten**

- Braunes/Graues Langohr
- Mopsfledermaus
- Bartfledermäuse
- Großes Mausohr
- Kleine/mittlere Myotis
- Nyctaloide
- Großer Abendsegler
- Kleiner Abendsegler
- Rauhaut-/Weißrandfledermaus
- Zwergfledermaus



AUFTRAGGEBER		 <b>Gemeinde Wutöschingen</b> Kirchstraße 5 79793 Wutöschingen	
PROJEKT TITEL			
Bebauungsplan "Mausäckern"		PROJEKT NR.: 17/041	
Fledermauskartierung - Transektbegänge		MASSTAB: 1:2.000	
 <b>Zeeb &amp; Partner</b> NATUR . RAUM . MENSCH		BEARBEITER: HÄCKEL	DATUM: 09.11.2017
Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm Tel.: +49(0)731/6021304, Fax: +49(0)731/6909546 eMail: info@zeeb-planung.de		GEZEICHNET: ULLMER	GEPRÜFT: HÄCKEL
		ZEICHNUNG NR.:	1





## Anhang 4



## Anhang 4: 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

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), Oktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- 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





WA (1)	II
0,4*	-
o	ED
frei wählbar	SD/WD 25° - 35° PD 25° - 35° V/PD 16° - 33°
TH max. + 6.00 m; FH max. + 8.50 m; OK FFB EG = ± 0.00 = 0.30 - 0.50 m über OK Bordstein FB Rand	

WA (3)	II
0,4**	1,2
o	E
FD / PD	0° - 10°
GH max. + 0.30 m; OK FFB EG = ± 0.00 = 0.30 - 0.50 m über OK Bordstein FB Rand	

WA (1)	II
0,4*	-
o	ED
frei wählbar	SD/WD 25° - 35° PD 25° - 35° V/PD 16° - 33°
TH max. + 6.00 m; FH max. + 8.50 m; OK FFB EG = ± 0.00 = 0.30 - 0.50 m über OK Bordstein FB Rand	

WA (2)	II
0,4*	-
o	ED RH
frei wählbar	SD/WD 25° - 35° PD 25° - 35° V/PD 16° - 33°
TH max. + 6.00 m; FH max. + 8.50 m; OK FFB EG = ± 0.00 = 0.30 - 0.50 m über OK Bordstein FB Rand	

**K1**  
Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.

**K2**  
Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere durch den Verlust von Brut- und Jagdhabitaten.

**K3**  
Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.

**K4**  
Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.

**K5**  
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Überformung von Streuobstwiesen, Einzelbäumen und einer Gehölzfläche.

**K6**  
Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche durch den Verlust und die Überformung von bisher un bebauten Flächen.

### LEGENDE

- Bestand**
- 12.21 mälig ausgebauter Bachabschnitt
  - 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
  - 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte
  - 35.11 nitrophytische Saumvegetation
  - 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
  - 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
  - 41.10 Feldgehölz
  - 45.30 Einzelbaum (Obstbaum) mit Nummer (siehe Tabelle 3 im Textteil)
  - 45.40 Streuobstbestand
  - 60.21 völlig versiegelter Platz/ Strasse
  - 60.25 Grasweg
  - 60.63 Mischgarten
- Konflikte**
- Gehölzverlust
  - Versiegelung (0,4 x Fläche des Allgemeinen Wohngebietes + Summe der Verkehrsflächen)
  - Überprägung
- Sonstiges**
- Grenze des Geltungsbereiches
  - geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- |  |                        |
|--|------------------------|
| Bauliche Nutzung                                   | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl                                   | Geschossflächenzahl    |
| Bauweise   | Hausform               |
| Dachform   | Dachneigung            |
| Traufhöhe maximal / Firsthöhe maximal / Bezugshöhe |                        |

### Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ im OT Wutöschingen

Umweltbericht  
Konfliktplan M 1:1.000  
Endgültige Fassung vom 15.07.2019

Gemeinde Wutöschingen  
Kirchstr. 5  
79793 Wutöschingen

Wutöschingen, den .....  
.....  
G. Eble, Bürgermeister

Plannummer: KP\_E\_01  
Plangröße: 720/400 mm  
Bearbeitung: S.A./ C.B.  
Datum: 15.07.2019



Hohentengen, den 15.07.2019  
.....  
Entwurf und Planfertigung

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

Burkhard Sandler

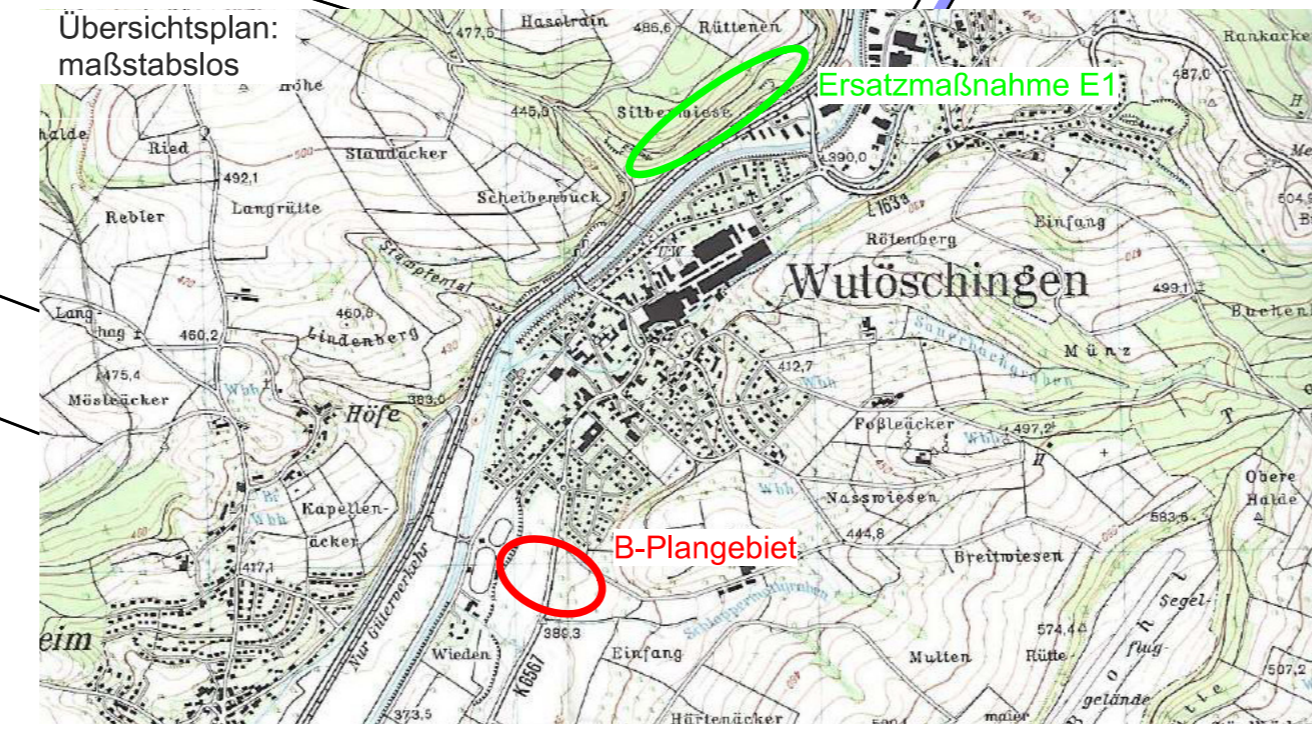




A1	4.243 m <sup>2</sup>	A5	187 m <sup>2</sup>
Entwicklung von Magerwiesen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.		Entsiegelung von versiegelten Wegeflächen.	
A2/V1	4.173 m <sup>2</sup>	A6/V2	1.000 m <sup>2</sup>
Pflanzung von Gebüschmittleren Standorten im Bereich des Lärmschutzwalles und des Hochwasserschutzwalls.		Dachbegrünung	
A3	111 St.	A7	8 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.		Anbringen von sechs Kleinvogelnistkästen und zwei Starenkästen.	
A4	18 St.	E2	1.390 m <sup>2</sup> / 33 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.		Aufwertung des Schlappermattgrabens.	

\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig  
 \*\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.

WA (1)	II	WA (2)	II	WA (3)	II
0,4*	-	0,4*	-	0,4**	1,2
frei wählbar	o	frei wählbar	o	FD / PD	0° - 10°
SDW 25° - 30° PD 10° - 20° VSD 16° - 33°	ED, RH	SDW 25° - 30° PD 10° - 20° VSD 16° - 33°	ED, RH	SDW 25° - 30° PD 10° - 20° VSD 16° - 33°	ED, RH
FH max. + 8,50 m DK FFB EG + 0,30 - 0,50 m über DK Bordstein FB Rand		FH max. + 8,50 m DK FFB EG + 0,30 - 0,50 m über DK Bordstein FB Rand		FH max. + 8,50 m DK FFB EG + 0,30 - 0,50 m über DK Bordstein FB Rand	



**LEGENDE**

- Allgemein**
- bestehende Gebäude
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WA(1)	II	Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,5	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
o	o	Bauweise	Hausform
frei wählbar	SDW 25° - 30° PD 10° - 20° VSD 16° - 33°	Dachform	Dachneigung
FH = max. + 8,50m über OK FFB EG + 0,00 DK Bordstein FB Rand	TH = max. + 8,00 m DK FFB EG + 0,00 DK Bordstein FB Rand	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal / Bezugshöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche - Erschließungsstraße / Gehweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Tiefgarage

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
 § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

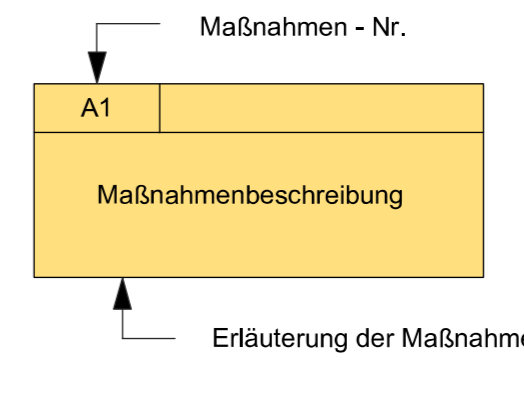
- unterirdisch

**Grünflächen**  
 § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Bäume mit Bindung der Pflanzenart und des Pflanzenstandortes entlang der Wege und Straßen, ansonsten frei wählbar (kleiner Laubbaum/ Obstbaum, gemäß Pflanzliste, Anhang 2 des Textteiles)
- Bäume mit Bindung der Pflanzenart und des Pflanzenstandortes (Laubbaum, gemäß Pflanzliste, Anhang 2 des Textteiles)

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)
- Entsiegelungsmaßnahmen
- Dachbegrünung
- Entwicklung von Magerwiesen
- Aushagerung
- Pflanzung von Sträuchern auf dem Lärmschutzwall und dem Hochwasserschutzwall
- Streifen aus Weidenstecklingen und Erle
- Pflanzung von Gehölzstreifen aus Sträuchern frischer bis feuchter Standorte
- Pflanzung von Baumreihen entlang des Schlappermattgrabens
- Umsetzen des Totholzkonzeptes
- Baumschutz
- Sonstiges
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes "Mausäckern - Unter den Langwiesen II" § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG
  - Maßnahmenpunkt



**GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

**Bodenschutz**  
 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 abzuschleppen, 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 dem im Gebiet anfallenden Aushubmaterial 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 wasserdrurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, 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.

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.

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.

**Grundwasser/ Versickerung**  
 Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „TB Eichwald“ zu berücksichtigen.

**Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

**Hochwasserschutzwall**  
 Zum Schutz des Baugebietes gegen Hochwasser aus dem Schlappermattgraben wird ein Hochwasserschutzwall entlang der östlichen und südlichen B-Plangrenze errichtet. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist der Hochwasserschutzwall mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50 cm Stärke zu errichten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

**Baumschutz**  
 Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Bäume (siehe Maßnahmenplan) werden Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18320 durchgeführt.

**Pflanzfestsetzungen**  
 In den privaten Grundstücken sind Bäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können variieren außer entlang der Regenwasserbehandlungs- / Retentionsanlage, des Lärmschutzwalles, des Hochwasserschutzwalles bzw. der Straßen bzw. Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzstandorte festgesetzt. Werden innerhalb der Grundstücke bestehende Bäume erhalten, so kann auf die Neupflanzung der entsprechenden Anzahl an Bäumen verzichtet werden. Eine grundstückübergreifende Verrechnung ist nicht möglich.

**Pflanzarten**  
 Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig. Entlang der Regenwasserbehandlungs- / Retentionsanlage sowie des Hochwasserschutzwalles im Bereich des Schlappermattgrabens sind die Pflanzarten gemäß Maßnahmenplan (Anlage 2) sowie Pflanzenliste (Anhang 2) festgesetzt.

**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 14-16 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

**Gemeinde Wutöschingen**

Bebauungsplan „Mausäckern - Unter den Langwiesen II“ im OT Wutöschingen

Umweltbericht  
 Maßnahmenplan M 1:1.000  
 Endgültige Planfassung vom 15.07.2019

Gemeinde Wutöschingen  
 Kirchstr. 5  
 79793 Wutöschingen

Wutöschingen, den .....

G. Eble, Bürgermeister

Hohentengen, den 15.07.2019

Burkhard Sandler  
 Landschaftsarchitekten BDLA  
 Weiherstraße 1, 79851 Hohentengen  
 t: 07742 91494 f: 07742 91495  
 kontakt@burkhard-sandler.de

Plannummer: HP\_E\_01  
 Plangröße: 980/570 mm  
 Blattanzahl: 5/41 / 2 Bl. / 1  
 Datum: 15.07.2019