
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“ im OT Horheim **1. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

ENTWURF
Fassung vom 18.09.2023



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



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“
und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim
1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023
INHALTSVERZEICHNIS

Seite 1

A. SATZUNG

B. ZEICHNERISCHER TEIL

1. Lageplan (Blatt 1) M 1:1000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen

D. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung - Flächennutzungsplan
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Inhalt der B-Planänderung
7. Hochwasserschutz
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Wasserschutzgebiet
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

E. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Flächennutzungsplan (Auszug) (Blatt 2) unmaßstäblich



Gemeinde Wutöschingen Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“

im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

Teil A – SATZUNG

Seite 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“ im Ortsteil Horheim im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am _____. als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, Nr. 214)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 30.07.2009 (GBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesrecht

LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)
NatschG	Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
WG	Wassergesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)
KlimaG BW	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg i.d.F. vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)



Gemeinde Wutöschingen Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“

im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

Teil A – SATZUNG

Seite 2

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 1).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B.	Zeichnerischer Teil		
	Lageplan	(Bl. 1)	i.d.F. vom __.__.____
C.	Textliche Festsetzungen	(I.)	i.d.F. vom __.__.____
<u>dem B-Plan ist beigefügt:</u>			
D.	Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom __.__.____
E.	Anlagen zur Begründung		
	Flächennutzungsplan des GVV	(Bl. 2)	i.d.F. vom 21.07.2006

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühlacker / Bogenwies“, Rechtskraft vom 19.01.2012 gelten ab sofort auch für den Bereich der 1. Änderung des B-Plans. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen geändert und ergänzt. Im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des B-Plans – Lageplanausschnitt) sind somit künftig die Inhalte des B-Plans „Brühlacker / Bogenwies“, Rechtskraft vom 19.01.2012 gültig. Die Festsetzungen des B-Plans „Markwiesen / Markäcker II“, Rechtskraft vom 27.06.2019 und dessen 1. Änderung, Rechtskraft vom 14.03.2022, werden komplett außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

Wutöschingen, den __.__.____

Rainer Stoll
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“
im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

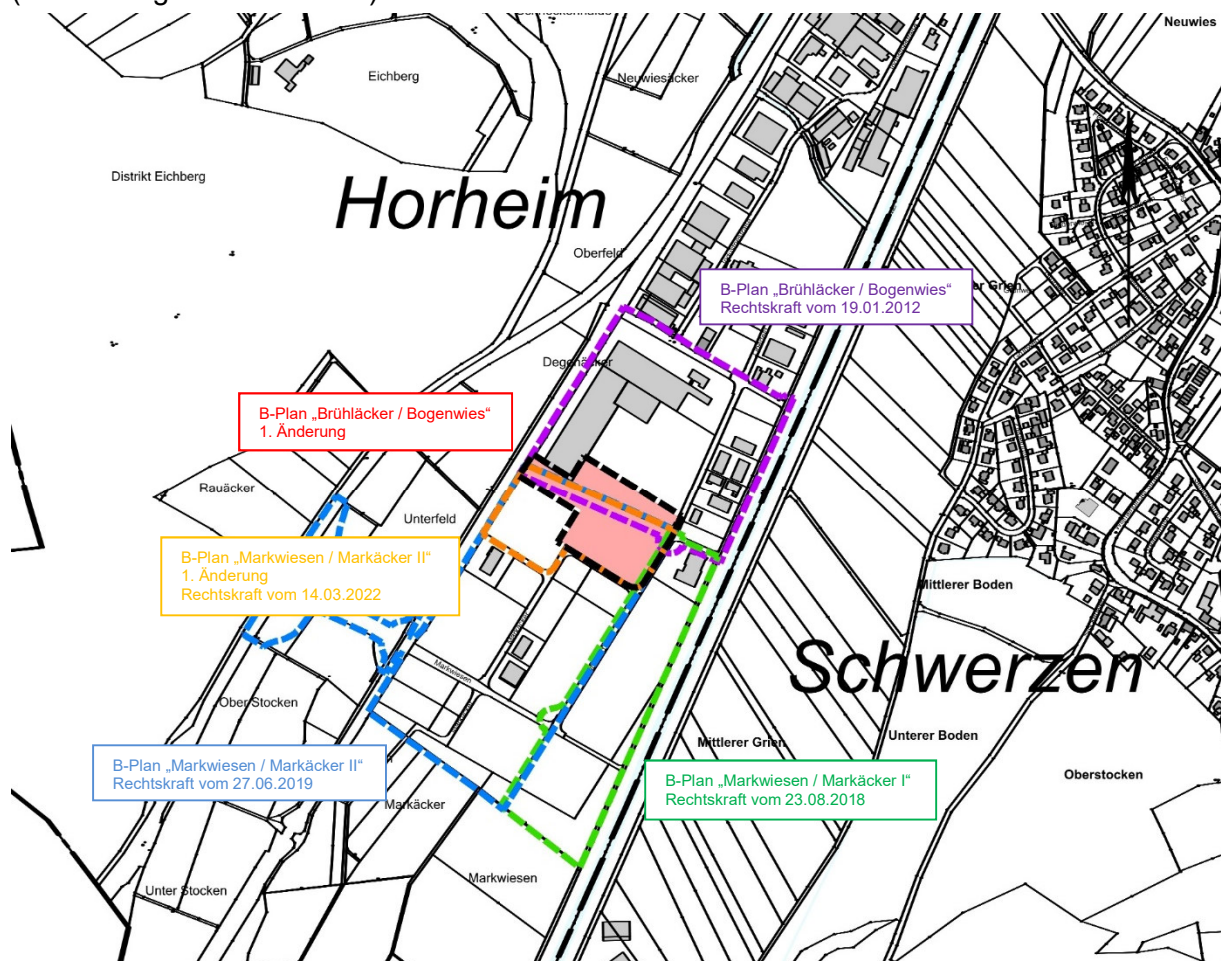
Teil A – SATZUNG

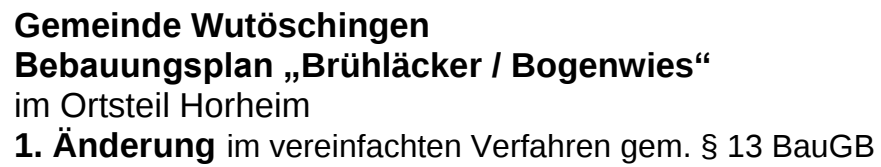
Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Überlagerungsbereich
Lageplanausschnitt

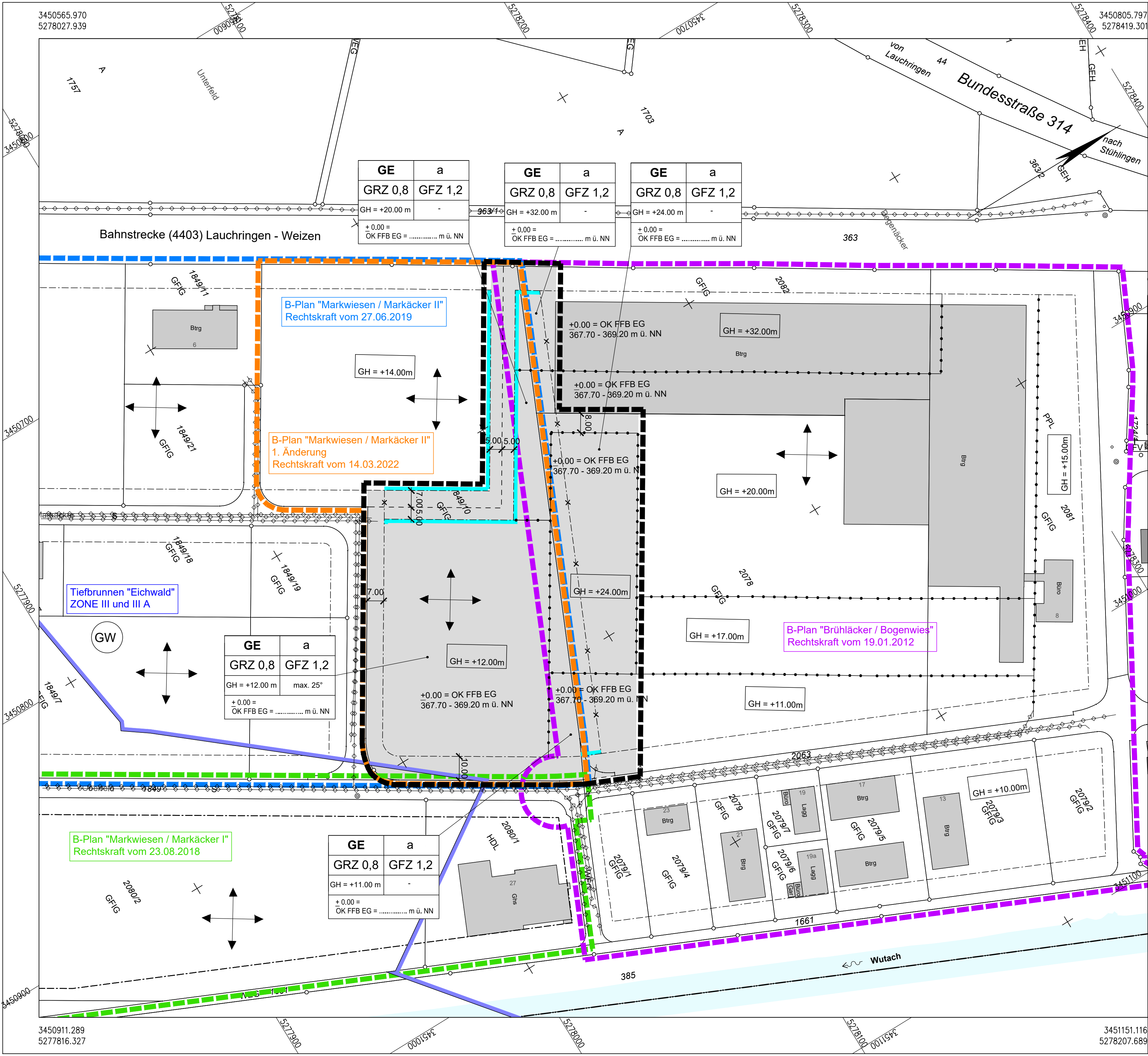
(Darstellung unmaßstäblich)





Teil B – ZEICHNERISCHER TEIL

- planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r, daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741/9211-0, fax: 07741/9211-22
O:\Projekte\23\2303\MS Word\102_Bauleitplanung\102_Entwurf\BPL-B-02.docx



Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein :

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand

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

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

Nutzungsschablone :

Bauliche Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	Dachneigung
Höhenlage der Gebäude	

GE	a
GRZ 0,8	GFZ 1,2
GH = max. ... m	
± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

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

- Abweichende Bauweise
- Baugrenze neu
- Baugrenze Bestand
- Baugrenze entfällt
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

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 (Rechtsverordnung vom 28.01.1999)

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

Unterirdisch

Sonstige Planzeichen :

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets z.B. § 1, Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Brühläcker / Bogenwies" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Markwiesen / Markäcker II" 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Markwiesen / Markäcker I" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Brühläcker / Bogenwies" § 9 Abs. 7 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10'000

Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan "Brühläcker / Bogenwies" im OT Horheim

1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	18.09.2023
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	18.09.2023
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	_____
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	_____ bis _____
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	_____ bis _____
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	_____
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	_____

Lageplan

M 1:1000

Blatt 1

79793 Wutöschingen, den _____

Rainer Stoll, Bürgermeister

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

wt-tiengen, den _____

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 2303	Plan: 2303_Bebauungsplan.dwg	Plott: 10-2_LP1000.pdf	Größe: 0,40 m²
---------------	------------------------------	------------------------	----------------



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühläcker / Bogenwies“
im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 1

Textliche Festsetzungen für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühläcker / Bogenwies“, Rechtskraft vom 19.01.2012 im OT Horheim (*kursiv dargestellt*) sind nach wie vor verbindlich und gültig. Entfallende Festsetzungen sind durchgestrichen dargestellt. Mit den nachgenannten Festsetzungen werden die aufgeführten bisherigen Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung (s. Lageplan Blatt 1) geändert oder ergänzt.

Zum einfacheren Verständnis der neuen Regelungen gegenüber dem ursprünglichen B-Plan „Brühläcker / Bogenwies“ wird die Nummerierung gleichlautend auch dann beibehalten, wenn sich keine durchgängigen neuen Regelungen aus der 1. Änderung ergeben.

Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 1) wird wie folgt ergänzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher, bei welchen das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche deutlich dem eigentlichen Betrieb untergeordnet ist (maximale Größe = 200m²).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe.
- Betriebe und Einrichtungen, welche dem Grundsatz sexuellen Handelns in jeglicher Form dienen.
- Spielhallen und Spielgeschäfte jeglicher Art.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“
im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 2

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 16 und 19 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe als Höchstgrenze (vgl. Lageplan Blatt 1) bestimmt.

NEU: Die Grundflächenzahl wird im Überlagerungsbereich auf GRZ = 0,8 angepasst.

3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB

3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit OK = +11,00 / 12,00 / ~~17,00~~ / 20,00 / NEU:24,00 / 32,00m verbindlich im B-Plan (Blatt 1) festgelegt.

3.2 Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe ($\pm 0,00$ = OK FFB EG = m ü.NN).

3.3 Zur besseren Anpassung an den vorhandenen Bestand sind Abweichungen von ± 20 cm zulässig.

4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO

4.1 entfällt

4.2 Im ~~überwiegenden~~ B-Planbereich ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. (vgl. Lageplan Blatt 1). Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis max. 225 m.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bereichsweise NEU bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 1).

6. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Blatt 1) festgesetzt.

6.2 Zur Optimierung der Gebäudestellung im Gelände sowie zur Optimierung der Gebäude bezüglich der Versorgung von Solarenergie ist eine Abweichung von max. 10° zulässig.

Wutöschingen, den ____.

Rainer Stoll
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“
im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

TEIL D – BEGRÜNDUNG

Seite 1

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Fa. STOBAG zählt mit Ihrem Standort im Gewerbepark Horheim zu den größten und wichtigsten Unternehmen in der Gemeinde Wutöschingen. Das familiär geführte Unternehmen stellt auf Grund seiner hochwertigen Produkte einen beständigen Marktplatz in der Gemeinde Wutöschingen und der ganzen Region dar. Es besticht durch Qualität und Kontinuität und ist somit auch im Weiteren Garant für viele Arbeitsplätze.

Das Streben und Bemühen nach Standortsicherung wird unterstützt durch eine langfristige und vorausschauende Entwicklungsplanung mit den daraus resultierenden Ansprüchen an erweiterbaren Gewerbeflächen. So wurden zurückliegend weitere neue Baulandflächen nach Bedarf von der Gemeinde erworben und das Firmenareal sukzessive vergrößert.

Die Fa. STOBAG möchte im nächsten Schritt ihre bestehenden baulichen Anlagen erweitern und vergrößern. Die Festsetzungen der aktuell gültigen Bebauungspläne „Brühlacker / Bogenwies“ Rechtskraft vom 19.01.2012 und „Markwiesen / Markäcker II“ Rechtskraft vom 27.06.2019 sowie dessen 1. Änderung Rechtskraft vom 14.03.2022 lassen diese Bauwünsche jedoch nicht zu.

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlacker / Bogenwies“ begründet sich somit auf den Wunsch der betreffenden Grundstückseigentümer zur Ertüchtigung des B-Plans entsprechend den geplanten Bauabsichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen unterstützt die Bauvorhaben der Fa. STOBAG und hat deshalb am ____ die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Brühlacker / Bogenwies“ auf Gemarkung Horheim im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wie oben bereits beschrieben, sollen die Betriebsgebäude der Firma STOBAG umgebaut bzw. erweitert werden. Dazu ist es notwendig, in einem Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe und die Lage der Baufenster anzupassen.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Vergrößerung des Firmenareals sind zwei Bebauungspläne davon betroffen:

- „Brühlacker / Bogenwies“ Rechtskraft vom 19.01.2012 und
- „Markwiesen / Markäcker II“ Rechtskraft vom 27.06.2019 mit 1. Änderung vom 14.03.2022

Begründet darauf, dass das Hauptwerk der Fa. STOBAG größtenteils im Geltungsbereich des B-Plans „Brühlacker / Bogenwies“ Rechtskraft vom 19.01.2012 liegt macht es Sinn, diesen B-Plan zu ändern und den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern. Der B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ Rechtskraft vom 27.06.2019 mit 1. Änderung Rechtskraft vom 14.03.2022 wird im Überlagerungsbereich (s. § 4 zur Satzung) komplett außer Kraft gesetzt.

Mit der 1. Änderung zum B-Plan „Brühlacker / Bogenwies“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Optimierungen der bestehenden Gewerbeflächen der Fa. STOBAG im Gewerbepark Horheim geschaffen werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“

im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

TEIL D – BEGRÜNDUNG

Seite 2

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 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 zur 1. Änderung des B-Plans „Brühlacker / Bogenwies“ auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen noch nicht berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der VVG, genehmigt am 03.07.2006 mit 4. Änderung am 03.05.2018, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zum B-Plan „Brühlacker / Bogenwies“ als vorhandene und geplante gewerbliche Baulandflächen ausgewiesen (s. Teil E. Anlagen zur Begründung, Flächennutzungsplan (Auszug), Blatt 2).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP ist im Rahmen der Berichtigung entsprechend anzupassen.

4. Planungsgebiet

Das B-Plangebiet liegt auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen innerhalb der bestehenden Gewerbegebietsflächen „Brühlacker / Bogenwies“ und „Markwiesen / Markäcker II“.

Nach Westen begrenzt die Bahnstrecke 4403 Lauchringen - Weizen das B-Plangebiet, im Norden und Nordosten bildet das Gewerbegebiet „Brühlacker / Bogenwies“ die räumliche Abgrenzung. Im Süden / Südwesten schließen die Gewerbeflächen „Markwiesen / Markäcker II“ und „Markwiesen / Markäcker I“ an.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1,69 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die im Lageplan Blatt 1 durch Abgrenzung dargestellten und nachfolgend zusammen gestellten Grundstücke oder Grundstücksteilflächen.



Gemeinde Wutöschingen Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“

im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

TEIL D – BEGRÜNDUNG

Seite 3

Flst. Nr.	Gesamtfläche m²	B-Planfläche m²	Bemerkung	Nutzung
1849/10	20.587	11.448	Teilfläche	GFIG / Gebäude, Freifläche Gewerbe und Industrie
2082	9.868	719	Teilfläche	GFIG / Gebäude, Freifläche Gewerbe und Industrie
2078	21.822	4.693	Teilfläche	GFIG / Gebäude, Freifläche Gewerbe und Industrie
2063	4.279	54	Teilfläche	Straße
Gesamtfläche		16.914	m²	
entspricht ca.		1,69	ha	

Das Grundstück Flst. 2063 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wutöschingen, alle anderen Grundstücke befinden im Eigentum der Fa. STOBAG.

5. Erschließung

Alle Baugrundstücke sind bereits vollumfänglich erschlossen.

6. Inhalt der B-Planänderung

In Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Waldshut erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühlacker / Bogenwies“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die 1. Änderung zum B-Plan umfasst folgende neue Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Plans ist gemäß Abgrenzung im Lageplan Blatt 1 festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlacker / Bogenwies“ Rechtskraft vom 19.01.2012 wird damit erweitert. Der B-Plan „Markwiesen / Markäcker II“ Rechtskraft vom 27.06.2019 wird im Überlagerungsbereich (s. § 4 zur Satzung) komplett außer Kraft gesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bereichsweise neu festgesetzt (s. Lageplan Blatt 1).
- Die Grundflächenzahl wird im Überlagerungsbereich an den B-Plan „Brühlacker / Bogenwies“ von 0,7 auf 0,8 angepasst.
- Die maximale Gebäudehöhe wird bereichsweise mit 24,00 m neu festgesetzt (s. Lageplan Bl. 1).
- Die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung (maximale Gebäudehöhe) werden diesbezüglich bereichsweise neu festgesetzt (s. Lageplan Bl. 1).

Die geänderten Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf die ursprüngliche städtebauliche Konzeption. Das im B-Plan „Brühlacker / Bogenwies“ definierte Planungsziel bleibt grundsätzlich erhalten.



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“
im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

TEIL D – BEGRÜNDUNG

Seite 4

7. Naturhaushalt und Landschaft

Zum B-Plan der 1. Änderung ist nach § 13 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung und auch kein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe erforderlich.

Die gemäß B-Plan geänderten oder ergänzten Festsetzungen lassen keine Betroffenheiten bezüglich Natur- und Artenschutz erkennen.

Im B-Plangebiet befinden sich auch keine geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotop nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

8. Wasserschutzgebiet

Der B-Planbereich liegt fast komplett in der Schutzzone III und IIIA zum Tiefbrunnen „Eichwald“ der Gemeinde Wutöschingen. Auf das Schutzgebiet und die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung vom 28.01.99 wird hiermit hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers ist in diesem Bereich die Verwendung von Recycling-Materialien und das Ablagern von Baustoffresten untersagt. Evtl. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

9. DB Strecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen

Das überplante Gebiet grenzt im Westen an die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-(Weizen) Hintschingen an. Die Bahnstrecke befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und ist an die Bahnbetriebe Blumberg GmbH & Co.KG (Wutachtalbahn) verpachtet. Das Bahngelände wird von der 1. Änderung des B-Planes nicht berührt.

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben, für deren Realisierung die 1. Änderung des B-Plans notwendig ist, ist nach Erlangen der Rechtskraft vorgesehen.

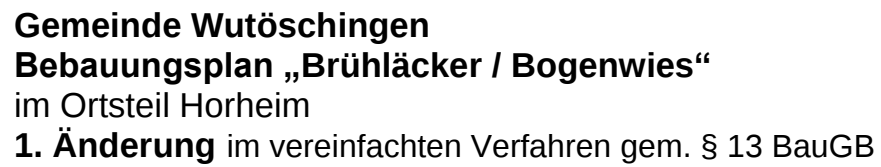
11. Kosten

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Einholung des Baurechts (Änderung des Bebauungsplans) und für evtl. erforderlichen Maßnahmen zum Grunderwerb.

Kostenträger ist die Fa. STOBAG, der Gemeinde Wutöschingen entstehen keine Kosten.

Wutöschingen, den _____.____._____

Rainer Stoll
Bürgermeister



Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r, daimlerstraße 15, 79761 waldshut-tiengen, tel.: 07741/9211-0, fax: 07741/9211-22
O:\Projekte\23\2303\MS Word\Bauleitplanung\102 Entwurf\BPL-E-02.docx



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Brühlacker / Bogenwies“
im Ortsteil Horheim

1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

ENTWURF - Fassung vom 18.09.2023

Teil E – ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Teil E

Blatt 2

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2021 der VVG
Wutöschingen – Eggingen vom 03.07.2006,
zuletzt geändert am 03.05.2018 (Wirksamkeitsbeschluss)**

(Darstellung unmaßstäblich)

