
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 26.10.2015



kaiser

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

A. SATZUNG

B. BEGRÜNDUNG

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

D. PLANTEIL

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:100 |
| 4. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 5) | M 1:200 |
| 6. Schnitt 3 - 3 | (Blatt 6) | M 1:200 |
| 7. Gestaltungsplan | (Blatt 7) | M 1:500 |

E. UMWELTBERICHT

F. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ im Ortsteil Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.10.2015 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449).

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 2

Teil A SATZUNG

Fortsetzung...

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 26.10.2015
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 26.10.2015
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG (Auszug)	(Bl. 1)	i.d.F. vom 03.07.2006
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 26.10.2015
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 26.10.2015
Schnitt 1 - 1	(Bl. 4)	i.d.F. vom 26.10.2015
Schnitt 2 - 2	(Bl. 5)	i.d.F. vom 26.10.2015
Schnitt 3 - 3	(Bl. 6)	i.d.F. vom 26.10.2015
Gestaltungsplan	(Bl. 7)	i.d.F. vom 26.10.2015
E. Umweltbericht		i.d.F. vom 26.10.2015

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die betroffenen Festsetzungen der B-Pläne „Ob dem Hochbord“, Rechtskraft vom 19.01.2012 und „Brunnenäcker / Zielwiesen“, Rechtskraft vom 01.02.2001, zuletzt geändert am 02.12.2004, im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 5

INKRAFTTRETEN

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

Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

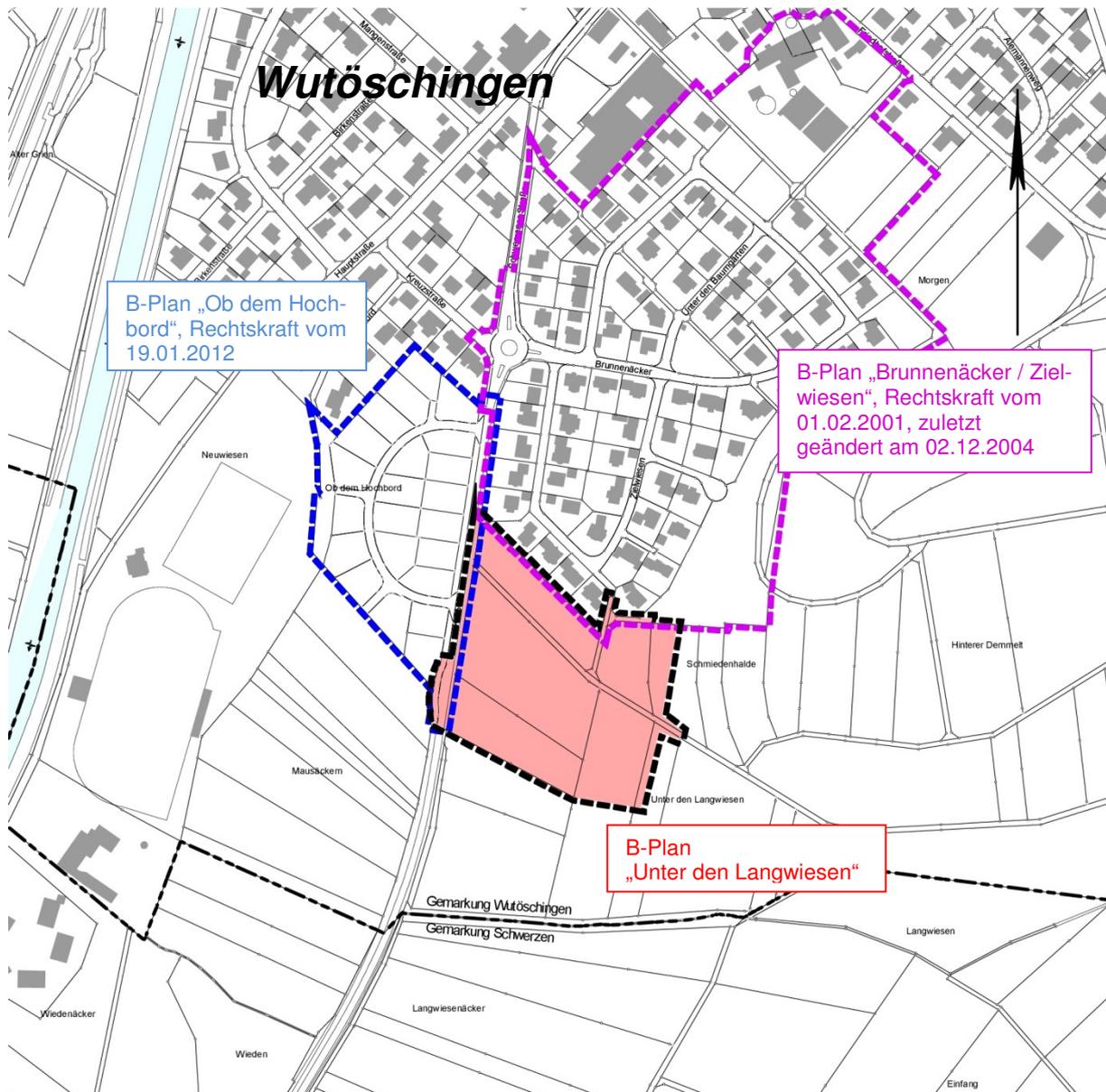
Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Kernort Wutöschingen gibt es nur noch vereinzelte Baulücken, diese befinden sich im Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert. Die Gemeinde Wutöschingen erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde zunehmender Beliebtheit mit beständig steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland, besonders im Ortsteil Wutöschingen. Dort sind jedoch derzeit die öffentlich gesicherten Baulandflächen restlos erschöpft. In den Neubaugebieten „Brunnenäcker/Zielwiesen“ und „Ob dem Hochbord“ sind alle verfügbaren Bauplätze belegt.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat in der Folge am 01.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter den Langwiesen" im OT Wutöschingen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Unter den Langwiesen“ wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wutöschingen sowie Neubürgerinnen und Neubürgern Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen über einen geschätzten Zeitraum von ca. 4-8 Jahren im OT Wutöschingen geschaffen werden.

Die geplante Wohngebietserweiterung soll den gewünschten Bedarf an Wohnbaulandflächen decken, die Abwanderung vor allem junger einheimischer Bauinteressenten verhindern und damit auch weiterhin zur Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Wutöschingen insgesamt beitragen.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet zum Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Norden (NBG „Brunnenäcker/Zielwiesen“) und westlich der Kreisstraße angrenzenden Wohnbebauung (NBG „Ob dem Hochbord“).

Mit der gewählten Bebauungsdichte wird dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen (§ 1 Abs. 5 BauGB).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Raumordnung

3.1 Flächennutzungsplan

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der VVG (s. Teil D Planteil, Blatt 1), genehmigt am 03.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes involvierten Flächen teilweise als Wohnbauflächen und teilweise als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Der B-Plan „Unter den Langwiesen“ kann somit nur bereichsweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde tauscht in Abstimmung mit der Raumordnung für die Flächenüberschreitung bebaubares Gelände im OT Degernau ab, der FNP wird über eine punktuelle Änderung im Parallelverfahren angepasst.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Unter den Langwiesen“ umfasst die im beiliegendem Lageplan (Blatt 2) definierten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
12/15	6.307	800	Teilfläche	S
302/1	3.391	3.391		A
303	3.749	826	Teilfläche	Weg
304/2	7.367	7.367		A
304/3	3.725	3.725		A
305	7.598	3.442	Teilfläche	Gr
306	3.157	385	Teilfläche	Gr
364	2.923	1.074	Teilfläche	Gr
365	2.093	2.093		A
367/1	238	238		Weg
370	7.215	138	Teilfläche	A, Gr
1644	370	210	Teilfläche	Weg
Gesamtfläche entspricht	ca.	23.689 2,37	m ² ha	

S	Straße
A	Ackerland
Weg	Weg
Gr	Grünland



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 3

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

Das Gebiet befindet sich auf der Gemarkung Wutöschingen der Gemeinde Wutöschingen. Es liegt am südlichen Ortsrand des Kernortes Wutöschingen östlich der Kreisstraße 6567 von Schwerzen. Das Gelände zeigt eine von Osten nach Westen leicht geneigte Topographie, mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 3%, auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Unter den Langwiesen“ wird im Westen durch die Kreisstraße 6567 begrenzt, im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung „Brunnenacker/Zielwiesen“ an. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) mit bereichsweisem Bestand von Streuobstbäumen an.

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

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 realisierbar.

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 „Unter den Langwiesen“.

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 erschlossen. Sie ist nach RASt 06 in die Kategorie HS IV, angebaute Hauptverkehrsstraße mit nähräumiger Verbindungsfunktion, einzustufen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Erschließungskonzept sieht vor, die neuen Baulandflächen maßgeblich über eine zentrale Straße (B-D-F-E-G), von der übergeordneten K 6567 / Schwerzener Straße aus, zu erschließen. Untergeordnet ergänzt eine Ringstraße (D-F) das interne Straßennetz. Über eine kurze Stichstraße (E) erfolgt die Verbindung zum Neubaugebiet „Brunnenacker / Zielwiesen“. Alle Erschließungsstraßen befinden sich nach der Realisierung innerhalb bebauter Gebiet, sie sind nach RAST 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Die neuen Erschließungsstraßen wurden in ihrer Dimensionierung 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 K 6567 / Schwerzener Straße sichert als übergeordnete Ortsverbindungsstraße grundsätzlich die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes. Sie ist als typische Sammelstraße einzusortieren. Entlang der Kreisstraße verläuft auf der Westseite ein straßenbegleitender Gehweg, der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt: Gehweg B = 2,00m (einseitig Ost = Bestand)
Fahrbahn B = 5,50m (Bestand)

Der vorhandene Gehweg auf der Westseite ist durch einen begrünten Trennstreifen mit B = 2,50m von der Fahrbahn abgerückt. Am Ende des Baugebietes „Ob dem Hochbord“ trägt ein mittig zur Fahrbahn angeordneter Fahrbahnteiler zur maßgeblichen Dämpfung der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs bei. Der vorhandene Fahrbahnquerschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / LKW bei unverminderter Geschwindigkeit.

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

Mit der Realisierung des Baugebietes „Ob dem Hochbord“ wurde die straßenrechtliche OD-Grenze an den neuen Ortseingangsbereich angepasst. Der im Bestand vorhandene Straßenquerschnitt wird beibehalten.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 5

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Im Zuge des B-Planes „Unter den Langwiesen“ wird auf der Ostseite der K 6567 ein neuer straßenbegleitender Gehweg mit $B = 1,50\text{m}$ angelegt. Der Fahrbahnteiler am Ende des Baugebietes wird zu einer Überquerungshilfe umgebaut.

Haupterschließungsstraße B-D-E-F-G

Die Haupterschließungsstraße des neuen Baugebietes ist als typische Wohnstraße einzusortieren, sie schließt am Beginn an die Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße an. Im weiteren Verlauf bindet sie im Osten das vorhandene Wirtschaftswegenetz an. Auf der Nordseite der Erschließungsstraße ist bis zur Einmündung der Stichstraße E ein Gehweg mit $B = 1,50\text{m}$ geplant. Der Verkehr erfolgt somit in diesem Streckenteil im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	$B = 5,00\text{m}$
	Gehweg	$B = 1,50\text{m}$ (einseitig - Nord)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit $B = 5,00\text{m}$ deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40\text{ km/h}$) die Gehwegflächen (soweit vorhanden) 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 Ringstraße D-F

Die Ringstraße ist ebenfalls als Wohnstraße einzusortieren, sie dient der Erschließung der südöstlichen Baulandflächen. Auf der Innenseite der Straße ist ein Gehweg mit $B = 1,50\text{m}$ geplant. Der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt:	Fahrbahn	$B = 5,00\text{m}$
	Gehweg	$B = 1,50\text{m}$ (einseitig - Innen)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 6

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Neue Stichstraße E

Die geplante kurze Stichstraße ist als Wohnweg einzustufen, sie verbindet das neue Baugebiet „Unter den Langwiesen“ mit dem Baugebiet „Brunnenäcker / Zielwiesen“. Die Stichstraße erschließt nur drei Grundstücke und ist deshalb deutlich untergeordnet, auf Gehwege wird verzichtet. Der Verkehr erfolgt im Mischprinzip.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn B = 5,00m

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit.

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

Zur Vermeidung von ungewollten Schleichverkehren ist der Einbau von mobilen Absperrsystemen (z. B. Poller) zwischen Zielwiesen Hs. Nr. 18 und Hs. Nr. 20 vorgesehen.

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 „Brunnenäcker/Zielwiesen“ nördlich des neuen Baugebietes und das westlich der Kreisstraße 6567 gelegene Baugebiet „Ob dem Hochbord“ wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Leitungssysteme verlaufen dabei überwiegend innerhalb der öffentlichen Flächen (Straßen / Wege), bereichsweise aber auch über privates Gelände.

Zum Baugrund erfolgte zwischenzeitlich eine qualifizierte Erkundung durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergsstraße 12, 79199 Kirchzarten. Aus den Ergebnissen dazu geht hervor, dass eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Die Planung zum Baugebiet „Unter den Langwiesen“ sieht deshalb eine Entwässerung im klassischen Trennsystem vor. Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen ausgeführt werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 7

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.1 Schmutzwasser

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

Vorgesehen ist der Einbau von Steinzeugrohren DN 250 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen. Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungsenden.

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 (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

5.3.2 Oberflächenwasser

Belastetes Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist der Einbau von Stahlbetonrohren ab DN 300 mm bis DN (600) in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm 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

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den nachfolgenden bestehenden Entwässerungsanlagen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich.

Im B-Planbereich „Unter den Langwiesen“ wird deshalb analog zum NBG „Ob dem Hochbord“ der Einbau von Zisternen, mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Teil B, Ziffer 9.). Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 8

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind im nördlich gelegenen Baugebiet „Brunnenacker/Zielwiesen“ sowie im westlich der Kreisstraße gelegenen Baugebiet „Ob dem Hochbord“ vorhanden.

Im neuen Baugebiet „Unter den Langwiesen“ erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen größtenteils innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege, bereichsweise aber auch in privaten Flächen. Die Sicherung / Zugänglichkeit erfolgt über im Grundbuch eingetragene Leitungsrechte.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers.

Vorgesehen sind Hauptleitungen in DN 100 mm, Hausanschlussleitungen in DN 40 mm. 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 Hoahrhein GmbH & Co.KG (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) werden erweitert.

Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen überwiegend innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege). Im Bereich privater Grundstücksflächen erfolgt die Sicherung über entsprechende Leitungsrechte.

Für Niederspannungsleitungen ist generell die Erdverlegung vorgeschrieben.

5.6 Gasversorgung

Bestehende Erdgasleitungen der Badenova sind nur in der Kreisstraße 6567 / Schwerzener Straße vorhanden. Bei Bedarf ist eine Erweiterung der Erdgasversorgung in das neue Baugebiet „Unter den Langwiesen“ von diesen Anlagen aus möglich.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 9

Teil B BEGRÜNDUNG *Fortsetzung...*

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen Baugebieten östlich der Kreisstraße 6567 (Ob dem Hochbord) und nördlich (Brunnenäcker / Zielwiesen) befinden sich Anlagen zur TV-Versorgung der Deutschen Telekom sowie der Primacom GmbH. Die Versorgung des neuen Baugebietes „Unter den Langwiesen“ kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, fast alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden. Eine Ausnahme bildet das nordöstlichste Grundstück, dazu müssen die Abfallbehälter zur Entleerung an die Stichstraße E gebracht werden.

6. Altlasten

Im Bereich des neuen Baugebietes sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

Im Bereich des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Mindestabstände für Gebäude zur Grenze festgesetzt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 10

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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 B, Nr. 2.2 und 2.3 sind zu beachten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Im B-Planbereich „Unter den Langwiesen“ wird die offene Bauweise festgesetzt, überwiegend sind Einzelhäuser, bereichsweise auch Doppelhäuser zulässig (s. Lageplan Blatt 2). Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 35°. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 15°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Gebäudestellung ermöglicht im gesamten B-Planbereich „Unter den Langwiesen“ eine optimale Versorgung mit Solarenergie.

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Unter den Langwiesen“ insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (2 Stellplätze je Wohnung).

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 Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten.

Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus Bestand und Topographie angepasst.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Die dem Planentwurf zugrunde liegende Grundstücksaufteilung erlaubt, in Verbindung mit den zulässigen Hausformen, eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen. Die notwendige Privatsphäre wird hierdurch (begünstigt) geschaffen.

Der Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ zeigt folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	23.689,00 m ²	2,37 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	18.892,00 m ²	1,89 ha	79,75 %
Öffentl. Verkehrsflächen	3.883,00 m ²	0,39 ha	16,39 %
Öffentl. Grünflächen	914,00 m ²	0,09 ha	3,86 %

8. Naturhaushalt und Landschaft

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

Diese 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 (s. Teil C, II.).

9. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet „Unter den Langwiesen“ 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. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die gewünschte, zügige Bereitstellung von neuem Wohnbauland im Ortsteil Wutöschingen erfordert eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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

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

11. Kosten

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes „Unter den Langwiesen“ ermittelt:

1.	Straßenerstellung einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 449.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 439.000,00 EUR
3.	Wasserversorgung einschl. Löschwasserentsorgung	ca. 113.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 19.000,00 EUR
1.- 4. Baukosten gesamt		ca. 1'020.000,00 EUR

Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

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
 - 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - 1.1.3 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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Höhe der baulichen Anlagen
gem. § 9 (3) BauGB**
 - 3.1 Die Höhenlage der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = m ü. NN = ± 0,00. Zur Optimierung der Gebäudehöhenlage zum Bestand ist eine Toleranz von ± 0,20m zulässig.
 - 3.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzungen im Schema-schnitt (s. Blatt 3) wie folgt bestimmt:
 - Maximale Traufhöhe (TH) = + 6,00m,
 - Maximale Firsthöhe (FH) = + 8,50m,
- 4. Bauweise
gem. § 22 BauNVO**
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzelhäuser, bereichsweise auch Doppelhäuser (vgl. Lageplan Blatt 2).
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem § 23 BauNVO bestimmt (vgl. Lageplan Blatt 2).
- 6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen städtebaulich sinnvoll, die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

Einfamilienhaus	= 2 Wohnungen
Doppelhaus	= 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- 7. Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäude- richtung im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt. Abweichungen sind bis max. 10° zulässig.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
- 9. Nebenanlagen
gem. § 14 BauNVO**
 - 9.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit folgenden Höchstwerten zulässig:
 - Gesamt-Grundfläche = 15m²,
 - Gesamt-Brutto-Rauminhalt = 40m³,
 - Traufhöhe = 3,00m, Firsthöhe = 4,00m,
 - 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 Nr. 2.2 und 2.3 der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.
- 11. Flächen für Leitungsrechte (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
 - 11.1 Im Bebauungsplan (s. 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. Regenwasserbehandlung
Retentionszisternen**

Im B-Planbereich „Unter den Langwiesen“ 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.).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m³
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 1,0m³ je 50m² 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.). 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 erfolgt.

13. Grundwasser (Hang- und Schichtwasser)

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. 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.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 5

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI- FLÄCHENGESTALTUNG 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**

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen. Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 30. 09. und dem 28. 02 erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit dem Gutachter vor Ort.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogel- schlag zu treffen.

5. **Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

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

6. **Schutzmaßnahmen**

Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (siehe Maßnahmenplan). Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

7. **Hochwasserschutzwall**

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

8. **Pflanzfestsetzungen**

In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Straßen bzw. Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte und -arten gemäß Maßnahmenplan 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.

9. **Pflanzarten**

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste (s. Anhang) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

10. **Mindestpflanzqualitäten**

Private Flächen:

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

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

Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

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

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

11. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

A1/ V1: Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles.

A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Wohngebietes.

E1: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

P1: Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 8

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.
- 1.3 Bei an der Grundstücksgrenze zusammen gebauten Gebäuden oder Garagen ist die jeweils zuerst erstellte Bebauung zur besseren Beurteilung in der nachfolgenden Planung maßstäblich mit darzustellen.

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Das Baugebiet „Unter den Langwiesen“ 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. Restriktionen zur Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

4. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund erfolgte zwischenzeitlich eine qualifizierte Erkundung durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergstraße 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.

Das Gutachten wird Bestandteil des Kaufvertrages der Grundstücke, es kann auch jederzeit bei der Gemeindeverwaltung Wutöschingen eingesehen werden.

5. Objektschutz (Hinweis)

An die neue Bebauung schließen im Osten bereichsweise mittlere Hanglagen an. Diese sind beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen einem erhöhten Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden, ausgesetzt. Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.

6. Landwirtschaft (Hinweis)

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

Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil D **PLANTEIL**

- | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan | (Blatt 2) | M 1:500 |
| 3. Schemaschnitt | (Blatt 3) | M 1:200 |
| 4. Schnitt 1 - 1 | (Blatt 4) | M 1:500 |
| 5. Schnitt 2 - 2 | (Blatt 5) | M 1:200 |
| 6. Schnitt 3 - 3 | (Blatt 6) | M 1:200 |
| 7. Gestaltungsplan | (Blatt 7) | M 1:500 |



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

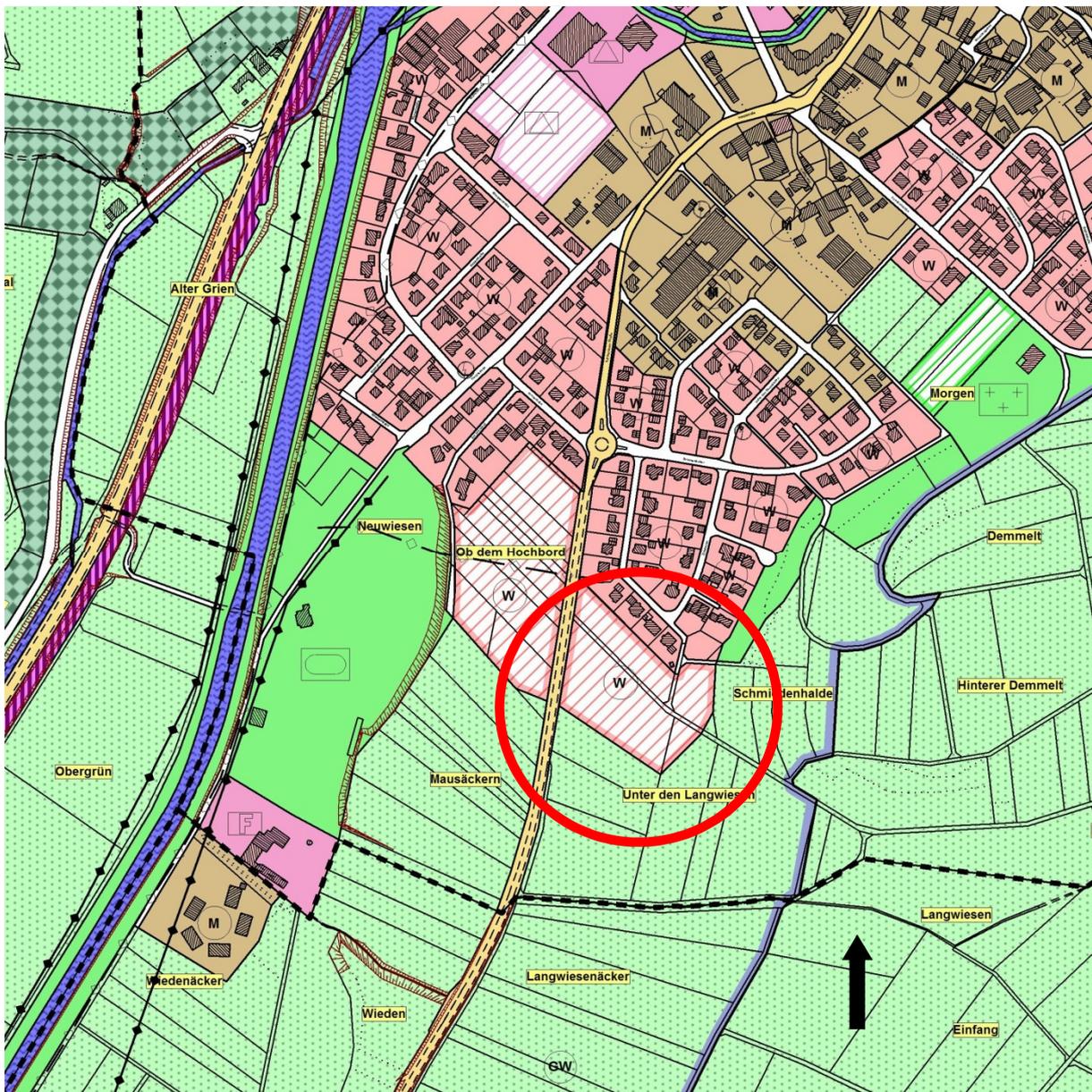
Endgültige Fassung vom 26.10.2015

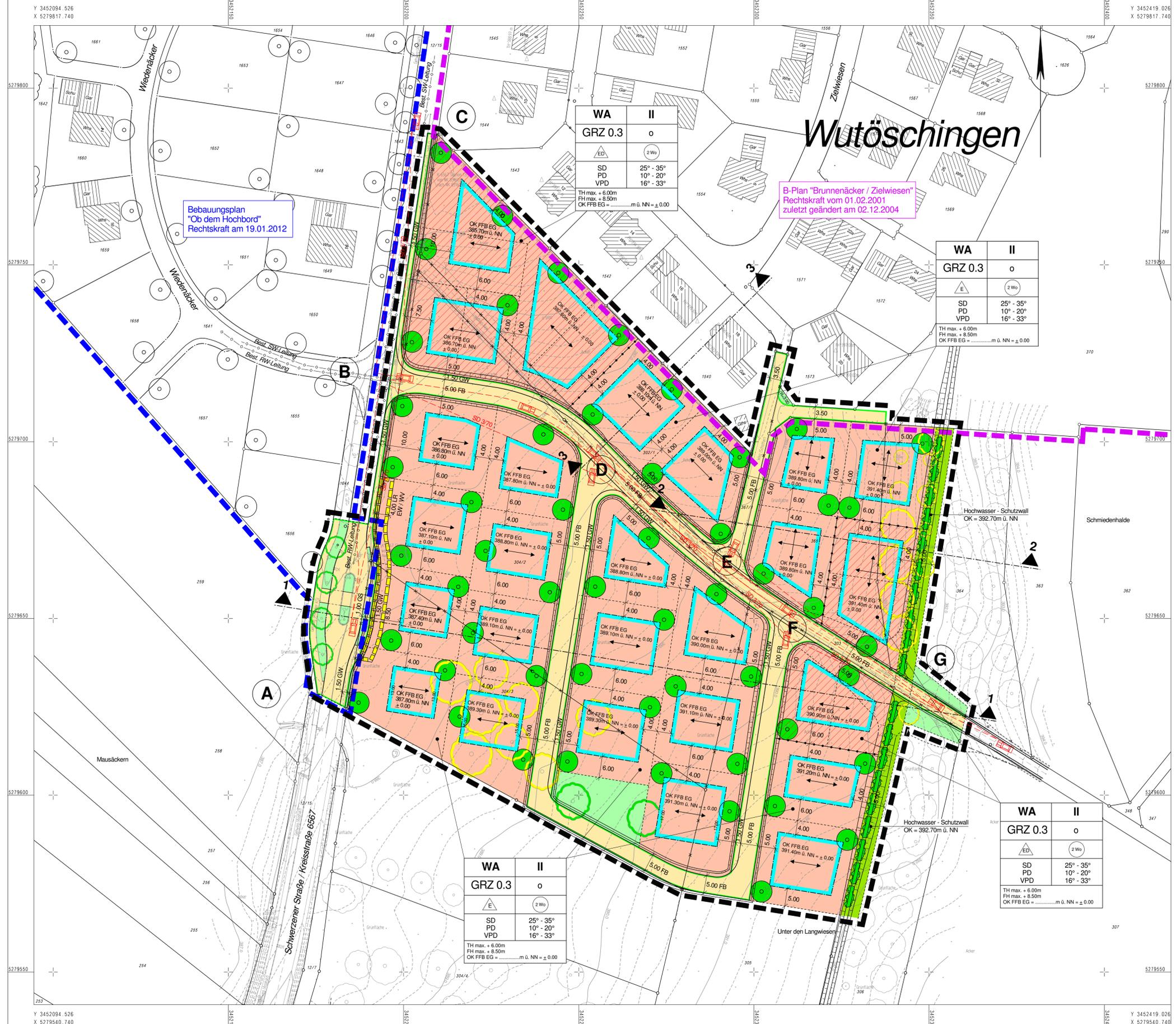
Seite 1

Blatt 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG „Wutöschingen - Eggingen“, genehmigt am 03.07.2006

(Darstellung unmaßstäblich)





Bebauungsplan
"Ob dem Hochbord"
Rechtskraft am 19.01.2012

B-Plan "Brunnenacker / Zielwiesen"
Rechtskraft vom 01.02.2001
zuletzt geändert am 02.12.2004

WA	II
GRZ 0.3	o
ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

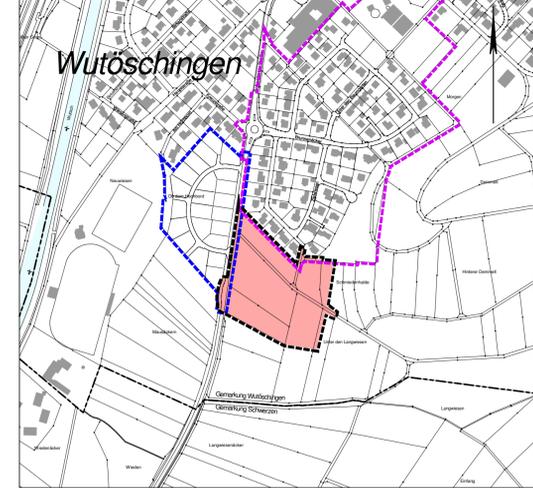
WA	II
GRZ 0.3	o
ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

Zeichenerklärung:

- Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanV in der aktuell gültigen Fassung
- Allgemein:**
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Entfallende Grundstücksgrenze
 - Gepulte Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - Höhenlinien Bestand
 - Bestehende Gebäude
- Art der baulichen Nutzung:**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- WA**
- § 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
- Nutzungsschablone:**
- | WA | II | Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------|-----------|----------------------------|------------------------|
| GRZ 0.3 | o | Grundflächenzahl | Bauweise |
| ED | 2 Wo | Hausform | Anzahl der Wohnungen |
| SD | 25° - 35° | Dachform | Dachneigung |
| PD | 10° - 20° | | |
| VPD | 16° - 33° | | |
| | | Traufhöhe maximal | Firsthöhe maximal |
| | | Obere Füllhöhe Erdgeschoss | |
- TH max. + 6.00m
FH max. + 8.50m
OK FFB EG =m ü. NN
- Doppelhausbebauung Alternativ
 - II Zahl der Vollgeschosse maximal
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze Gebäude
 - First- bzw. Gebäuderichtung
 - Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie Gehweg
 - Private Erschließungsstraße
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Hauptversorgung- und Hauptwasserleitungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
 - Unterirdisch
 - Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche
 - Hochwasser - Schutzwall
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:** § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
 - 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
 - Anpflanzen Bäume
 - Anpflanzen Gebüsch
 - Erhalten Bäume
 - Baum entfällt
 - Sonstige Planzeichen:**
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Unter den Langwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Hochbord" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brunnenacker / Zielwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Doppelhausbebauung alternativ
 - Flächen für die Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Wutöschingen



**Bebauungsplan
"Unter den Langwiesen"
im OT Wutöschingen**

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	01.09.2014
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	15.09.2014 bis 14.10.2014
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	10.09.2014 bis 13.10.2014
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	15.12.2014
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.01.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	19.01.2015 bis 18.02.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.10.2015
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	-----

LAGEPLAN M 1:500 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble, Bürgermeister

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

wt-tengen, den 26.10.2015

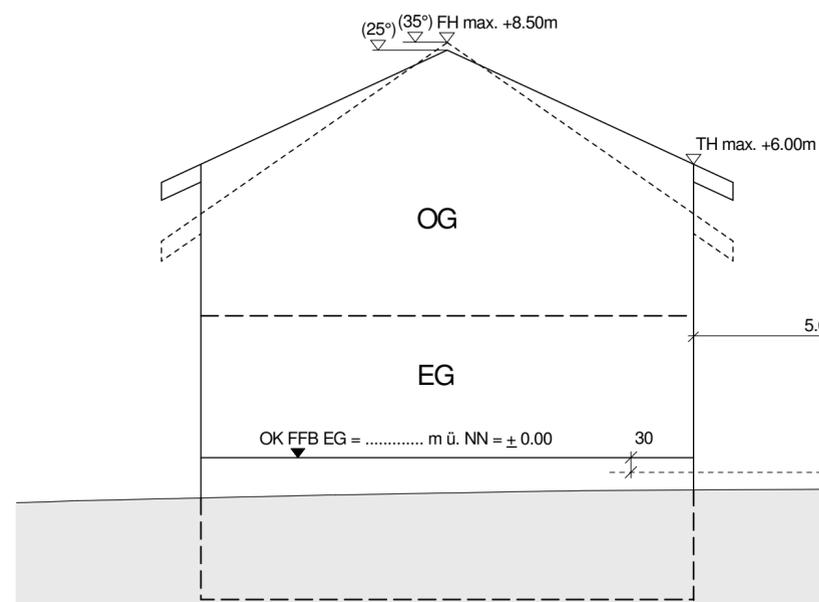
kaiser
Erwerb und Planfertigung

Auftrag: 1332 Plan: 10-5_LP500.plt Phot: 10-5_LP500.pdf Größe: 0,83 m²

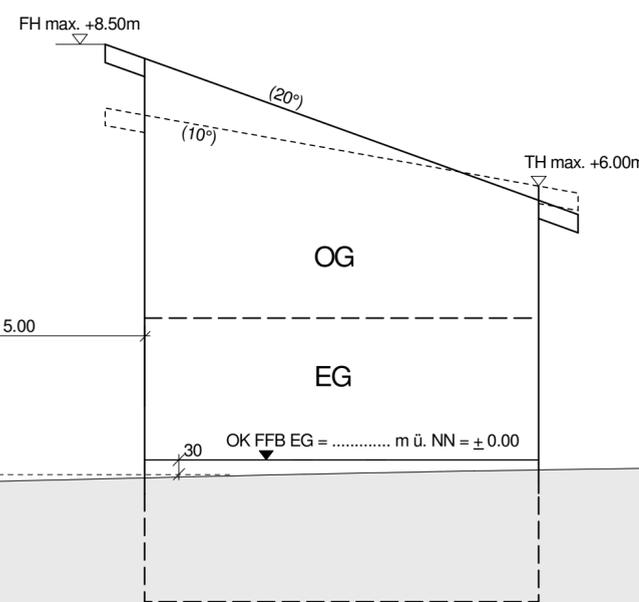
Schemaschnitt M 1:100

WA	II
GRZ 0.3	o
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

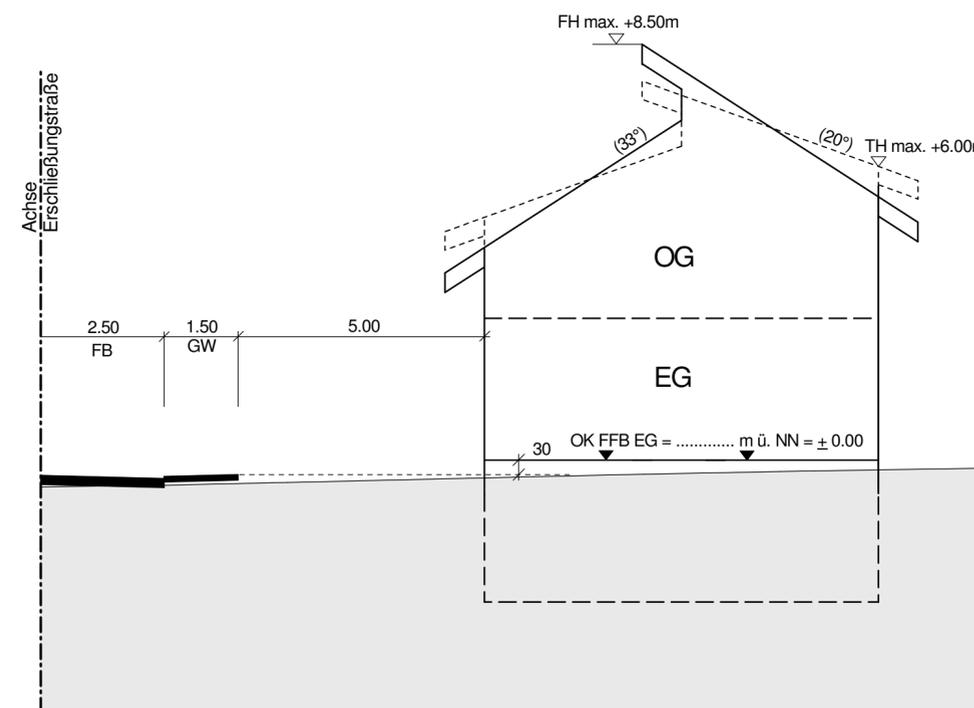
Satteldach / 25-35°



Pulldach 10-20°



Versetztes Pulldach 16-33°



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Unter den Langwiesen" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	01.09.2014
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	15.09.2014 bis 14.10.2014
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.09.2014 bis 13.10.2014
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	15.12.2014
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.01.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	19.01.2015 bis 18.02.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.10.2015
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

SCHEMASCHNITT

M 1:100 Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.10.2015

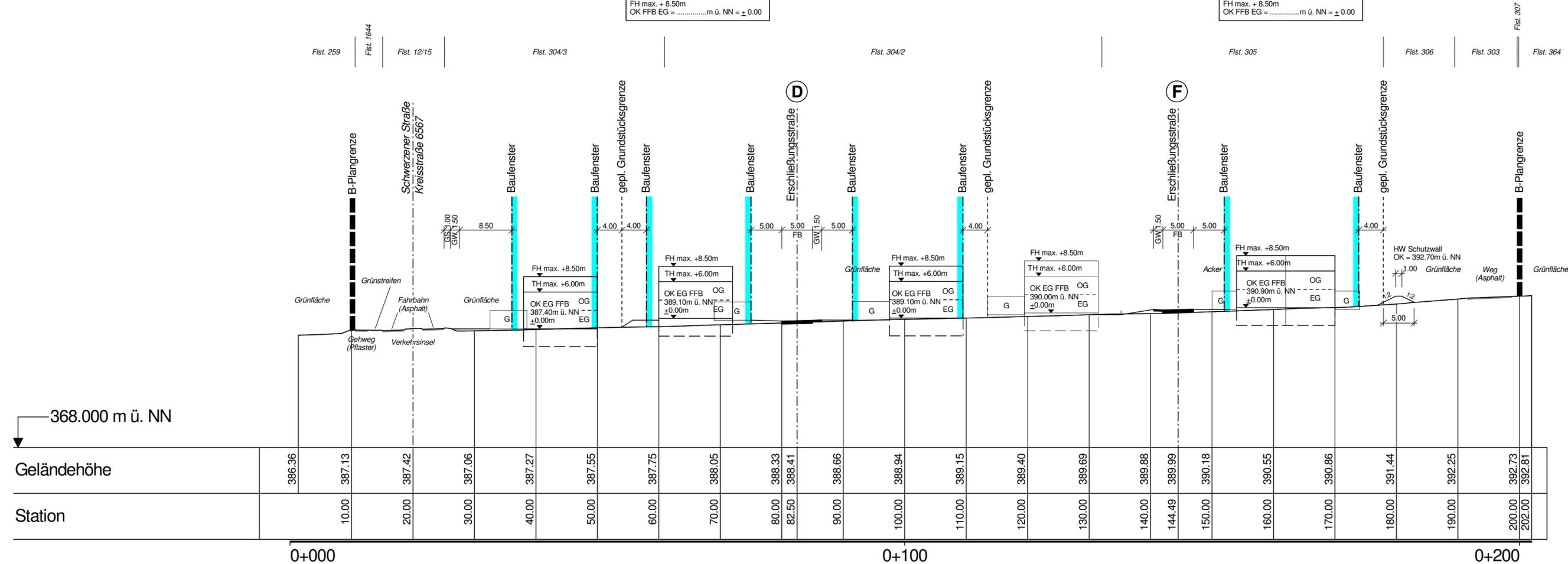
Entwurf und Planfertigung

Schnitt 1-1

M 1:500

WA	II
GRZ 0.3	o
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Unter den Langwiesen" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	01.09.2014
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	15.09.2014 bis 14.10.2014
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.09.2014 bis 13.10.2014
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	15.12.2014
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.01.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	19.01.2015 bis 18.02.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.10.2015
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

SCHNITT 1-1

M 1:500

Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.10.2015

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1332

Plan: 10-5_Schnitt1-1.plt

Plott: 10-5_Schnitt1-1.pdf

Größe: 0,23 m²

Schnitt 2-2

M 1:200

Flst. 365

Flst. 364

Flst. 363

Flst. 304/2

Flst. 303

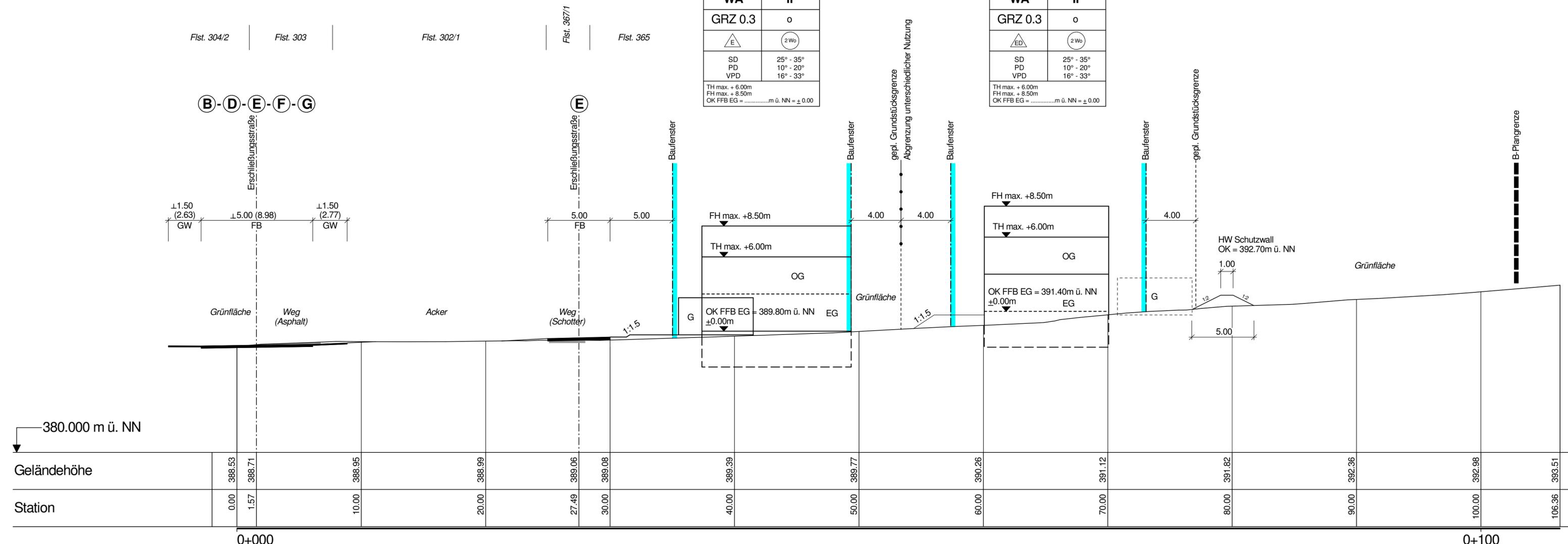
Flst. 302/1

Flst. 367/1

Flst. 365

WA	II
GRZ 0.3	o
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
SD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	



380.000 m ü. NN

Geländehöhe	388.53	388.71	388.95	388.99	389.06	389.08	389.39	389.77	390.26	391.12	391.82	392.36	392.98	393.51
Station	0.00	1.57	10.00	20.00	27.49	30.00	40.00	50.00	60.00	70.00	80.00	90.00	100.00	106.36

0+000

0+100

Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Unter den Langwiesen" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	01.09.2014
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	15.09.2014 bis 14.10.2014
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.09.2014 bis 13.10.2014
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	15.12.2014
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.01.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	19.01.2015 bis 18.02.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.10.2015
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

SCHNITT 2-2 M 1:200 Blatt 5

79793 Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.10.2015

Entwurf und Planfertigung

Schnitt 3-3

M 1:200

Flst. 304/2

Flst. 303

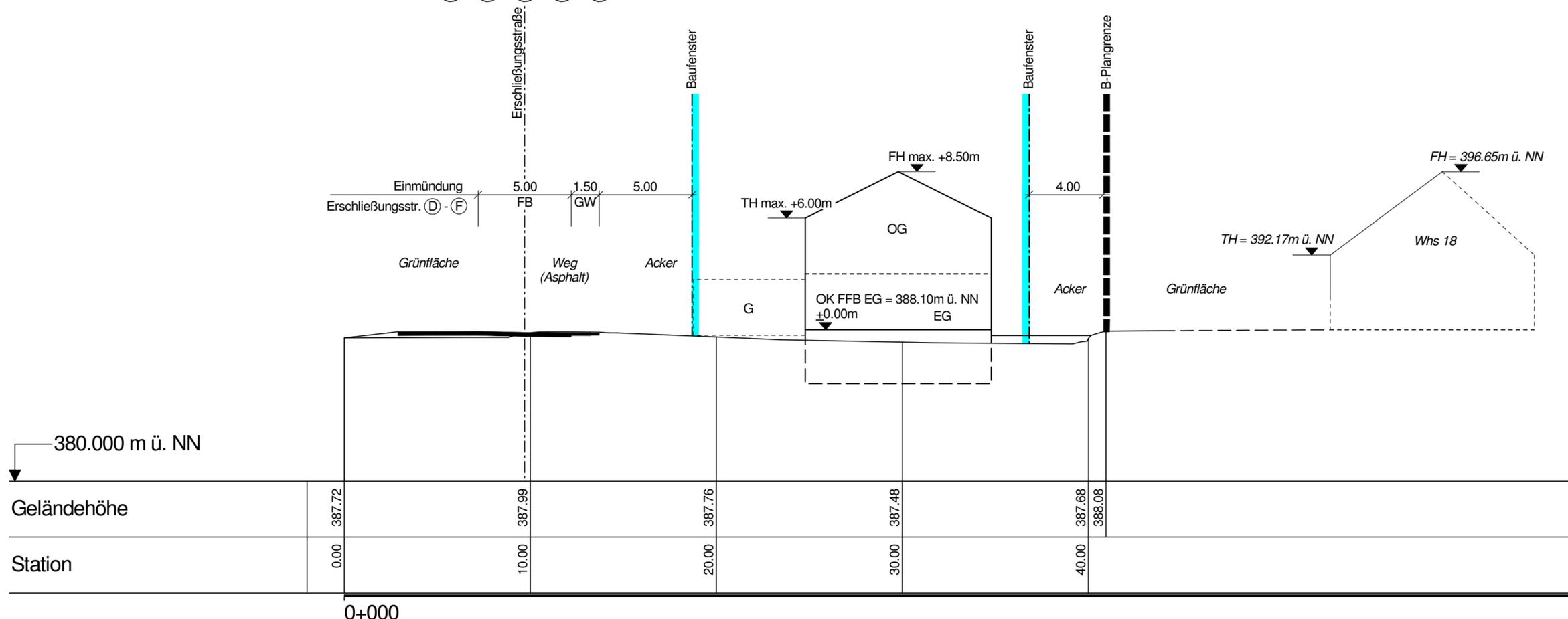
Flst. 302/1

Flst. 1540

Flst. 1626

WA	II
GRZ 0.3	o
	
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

ⓑ - ⓓ - ⓔ - ⓕ - ⓖ



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Unter den Langwiesen" im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	01.09.2014
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	15.09.2014 bis 14.10.2014
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.09.2014 bis 13.10.2014
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	15.12.2014
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.01.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	19.01.2015 bis 18.02.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.10.2015
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

SCHNITT 3-3

M 1:200

Blatt 6

79793 Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 26.10.2015

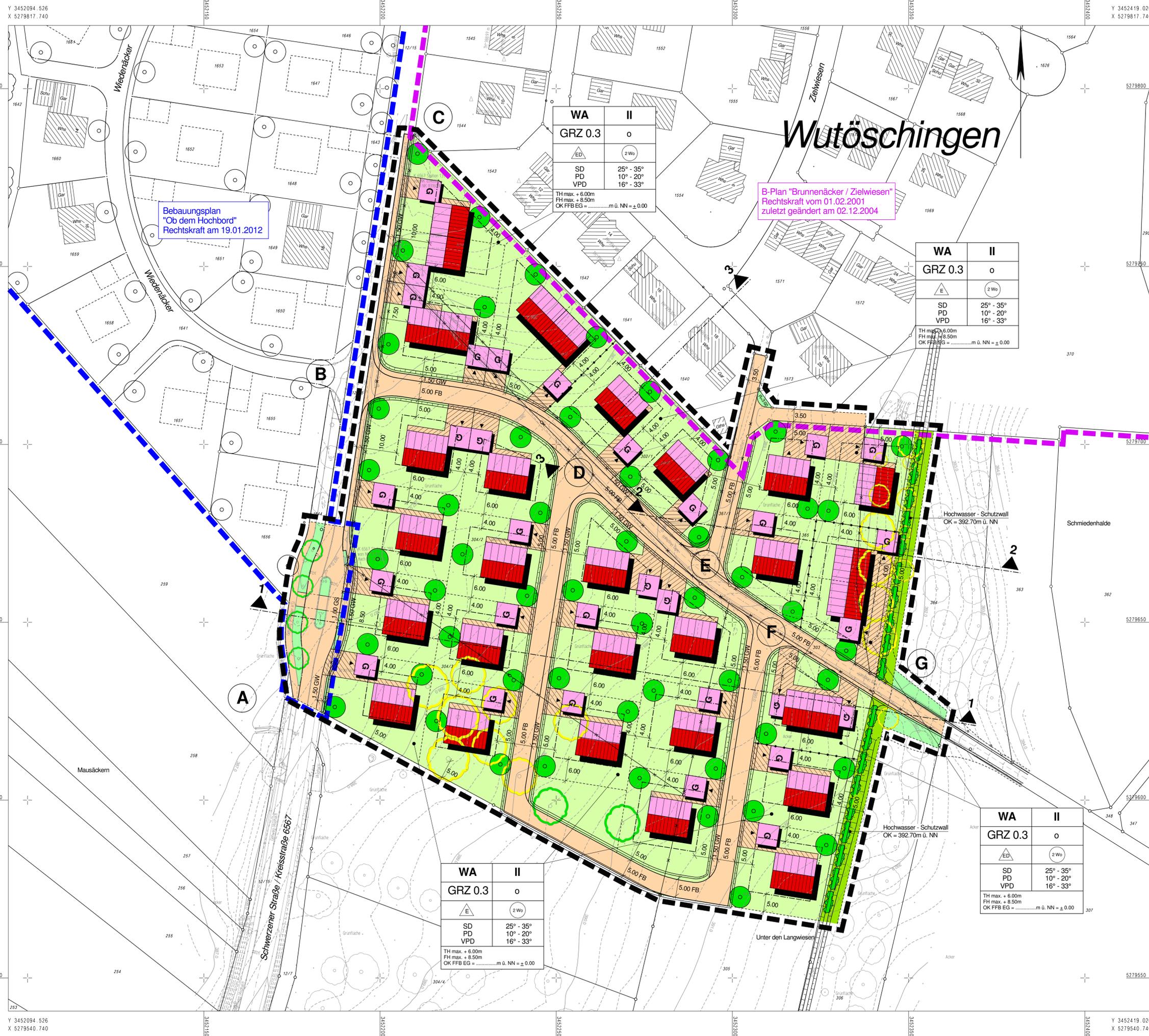
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1332

Plan: 10-5_Schnitt3-3.pt

Plott: 10-5_Schnitt3-3.pdf

Größe: 0,20 m²



Bebauungsplan
"Ob dem Hochbord"
Rechtskraft am 19.01.2012

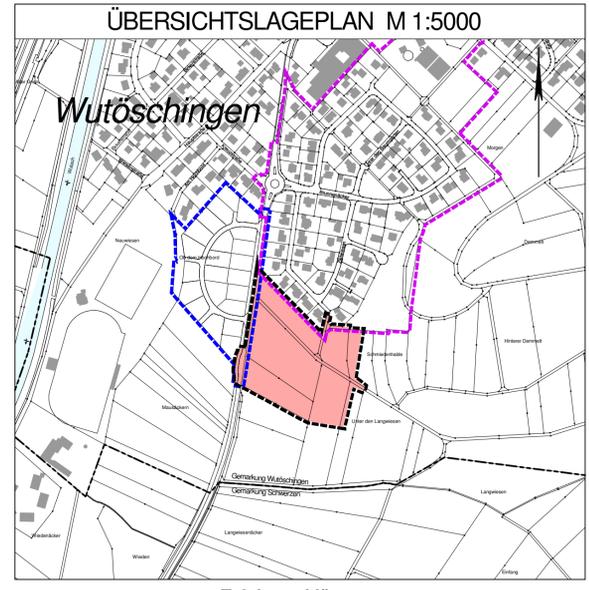
B-Plan "Brunnenacker / Zielwiesen"
Rechtskraft vom 01.02.2001
zuletzt geändert am 02.12.2004

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ E	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ E	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	



Zeichenerklärung:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - Entfallende Grundstücksgrenze
- - - Neue Grenze (Vorschlag)
- 401.0 Höhenlinien Bestand
- Bestehende Gebäude
- Private Zufahrt (Vorschlag)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- G geplante Gebäude (Vorschlag)
- G geplante Garage (Vorschlag)
- Anpflanzen Bäume, Gebüsch (Vorschlag)
- Baum entfällt / Baum erhalten
- Öffentliche Grünfläche
- Hochwasser-Schutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ob dem Hochbord" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Brunnenacker / Zielwiesen" § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Doppelhausbebauung alternativ

Gemeinde Wutöschingen



**Bebauungsplan
"Unter den Langwiesen"
im OT Wutöschingen**

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	01.09.2014
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	01.09.2014
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	04.09.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	15.09.2014 bis 14.10.2014
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.09.2014 bis 13.10.2014
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	15.12.2014
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.01.2015
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	19.01.2015 bis 18.02.2015
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	26.10.2015
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

GESTALTUNGSPLAN M 1:500 Blatt 7

79793 Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Ebel, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
dämlerstraße 15
79761 wutöschingen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22

wt-tiengen, den 26.10.2015

kaiser

Auftrag: 1332 Plan: 10-5_GSP600.ppt Pott: 10-5_GSP600.ppt Größe: 0,52 m²



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil E

UMWELT- BERICHT

**Gemeinde
Wutöschingen**



Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Umweltbericht
Endgültige Fassung vom 26.10.2015



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Unter den Langwiesen “	7
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	7
2.	Methodik der Umweltprüfung	8
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	9
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	24
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	28
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	29
4.	Zusammenfassung	32



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	9
Tabelle 3:	Potentiell vorkommende Fldermausarten im Bereich des B-Plangebietes	11
Tabelle 4:	Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	12
Tabelle 5:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	14
Tabelle 6:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	18
Tabelle 7:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	21
Tabelle 8:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	28

ANHANGVERZEICHNIS

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

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestands-/Konfliktplan	M 1 : 500
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 500



1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wutöschingen plant die Ausweisung eines ca. 2,4 ha großen Wohngebietes „Unter den Langwiesen“ am östlichen Ortsrand von Wutöschingen im Rahmen eines B-Planverfahrens. Am 18.07.2014 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen beschlossen.

Laut dem BauGB § 1 Abs. 8 sowie § 2 Abs. 4 muss für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden (Ausnahme: Vereinfachtes Verfahren). Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Unter den Langwiesen“ liegt im Ortsteil Wutöschingen der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut-Tiengen und umfasst ca. 2,4 ha. Die Wohnbebauung von Wutöschingen grenzt im Norden an das B-Plangebiet an. Entlang der westlichen B-Plangrenze verläuft die Schwerzener Straße. Im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Ackerflächen, Streuobstwiesen) unmittelbar an die B-Planfläche an.

Das untersuchte Areal besteht aus Grünland- und Ackerflächen sowie zwei Obstwiesen mit teilweise altem Obstbaumbestand.

Durch den B-Plan „Unter den Langwiesen“ wird eine Fläche von 23.689 m² in Anspruch genommen, welche sich wie folgt zusammensetzt:

Wohngebiet (GRZ 0,3):	18.892,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.883,00 m ²
<u>Öffentliche Grünflächen:</u>	<u>914,00 m²</u>
Summe:	23.689,00 m ²



1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Wohngebiet „Unter den Langwiesen“ soll den ständig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Wutöschingen decken und zusätzlich das Abwandern junger einheimischer Bauinteressenten verhindern. Damit möchte die Gemeinde die Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Wutöschingen weiter fördern und erhalten. Daher hat der Gemeinderat am 18.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“ im Ortsteil Wutöschingen beschlossen.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen vom 03.07.2006 ist der B-Planbereich teilweise als „Wohnbaufläche“ sowie teilweise als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann damit nur bereichsweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Laut B-Plan tauscht die Gemeinde „in Abstimmung mit der Raumordnung für die Flächenüberschreitung bebaubares Gelände im OT Degernau ab, der FNP wird im Zuge der Fortschreibung angepasst“.

Die Festsetzungen des B-Planes „Unter den Langwiesen“ werden im Folgenden kurz beschrieben:

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Die Erschließung des geplanten Gebietes findet laut B-Plan grundsätzlich über die, an der westlichen Gebietsgrenze verlaufende bestehende Schwerzener Straße (Fahrbahnbreite: 5,50 m; Gehwegbreite 2,00 m an der Ostseite) statt. Dabei wird der bestehende Querschnitt der Straße und des Gehweges beibehalten.

Von dort erfolgt die Haupteerschließung des Areals über eine neue Wohnstraße (B-D-E-F-G). Sie schließt am Beginn an die Schwerzener Straße an und bindet sie im weiteren Verlauf an das vorhandene Wirtschaftswegenetz im Osten an. Auf der Nordseite der Erschließungsstraße ist bis zur Einmündung der Stichstraße E ein Gehweg geplant. Folgende Straßenquerschnitte sind vorgesehen: Fahrbahnbreite: 5,00 m; Gehwegbreite: 1,50 m einseitig an der Nordseite.

Die südöstlichen Baulandflächen werden über eine neue Ringstraße (D-F) erschlossen. Auf der Innenseite der Straße ist ein Gehweg geplant. Folgende Straßenquerschnitte sind festgesetzt: Fahrbahnbreite: 5,00 m; Gehwegbreite: 1,50 m einseitig innen.



Die neuen Wohnbauflächen werden über eine Stichstraße mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Brunnenacker/ Zielwiesen“ verbunden. Folgender Straßenquerschnitt ist geplant: Fahrbahnbreite: 5,00 m

Entwässerung

Für das B-Plangebiet ist analog zum angrenzenden Neubaugebiet „Ob dem Hochbord“ eine Entwässerung im klassischen Trennsystem vorgesehen. Laut Baugrundgutachten ist eine Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers aus den Dachflächen über die belebte Bodenschicht nicht möglich.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen wird der Einbau von Zisternen, mit zusätzlich gedrosseltem Retentionsvolumen festgesetzt. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf auszustatten.

Wird das Dach des Hauptgebäudes begrünt (Extensive Dachbegrünung), kann laut B-Plan die Retentionszisterne entfallen.

Bebauung und Nutzung:

Im B-Plan „Unter den Langwiesen“ wird zur Bebauung und Nutzung in den definierten Baugrenzen folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Bauweise: Offene Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser max. 2 Einheiten

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes „Unter den Langwiesen“ ein Bedarf von 23.689,00 m² an Grund und Boden ermittelt. Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt, verdichtet oder überprägt:

Wohngebiet (GRZ 0,3):	5.668,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	2.533,00 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche (Hochwasserschutzwall):</u>	<u>671,00 m²</u>
Summe:	8.872,00 m ²

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 8.872 m²:



Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	Private Planungen		Öffentliche Planungen	
	m ²	Prozent	m ²	Prozent
Neuversiegelung (Wohngebiet GRZ 0,3)	5.668	64		
Neuversiegelung (Verkehrsflächen)			2.533	29
Öffentliche Grünfläche (Hochwasserschutzwall)			671	7
Summe	5.668	64 %	3.204	36 %

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Unter den Langwiesen“

In einer engen Zusammenarbeit zwischen Planern und der Gemeinde wurden mehrere Konzepte zur Gestaltung des B-Plangebietes „Unter den Langwiesen“ beraten.

Schließlich wurde vorliegende Planungsvariante als Entwurf zur Offenlage entwickelt

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 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 (§2 Abs. 1 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§2 Abs. 1 Nr. 3).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 2 Abs. 1 Nr. 10).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 2 Abs. 1 Nr. 13).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 42 Abs. 1).



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 Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 03.07.2006

- Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche und als landwirtschaftliche Fläche

2. Methodik der Umweltprüfung

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

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

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

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

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



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

Die Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope wird anhand der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 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 19.12.2010.

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotope werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben. Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 werden die Biotope wie folgt bewertet (Feinmodul):

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kartier-nr.	Bezeichnung	Lage	Öko-punkte	Bedeutung
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, beeinträchtigt	größere Fläche, die südlich an den landwirtschaftlichen Weg und östlich an die Schwerzener Straße angrenzt (Flst. 304/2)	10	mittel



Kartier-nr.	Bezeichnung	Lage	Öko-punkte	Bedeutung
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Straßenböschung entlang der Schwerzener Straße, sowie Streifen entlang des landwirtschaftlichen Weges	11	mittel
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	zwei Flächen zwischen nördlicher B-Plangrenze und landwirtschaftlichem Weg (Flst. 302/1, 365) sowie eine Fläche südlich des Wegs entlang der östlichen Gebietsgrenze (Flst. 305)	4	sehr gering
45.20	Baumreihe (Laubbäume)	- Neupflanzungen in den Verkehrsinseln (60.50; sehr gering) 4 Bäume; StammU: 25 cm	- 800 ÖP	
		- Östlich in Straßenböschung (35.64; mittel) neben Bushaltestelle 1 Baum; StammU: 95 cm	- 570 ÖP	
		- Westlich in Straßenböschung (35.64; mittel) neben Bushaltestelle Laubbaum (1 Baum; StammU 75 cm)	- 450 ÖP	
60.21	Völlig versiegelte Strasse	Entlang der westlichen B-Plangrenze (K6567)	1	sehr gering
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	Zufahrt, landwirtschaftlicher Weg entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes	2	sehr gering
60.50	Kleine Grünfläche	Verkehrsinseln in der Schwerzener Straße (K6567) am westlichen Rand des B-Plangebietes	4	sehr gering

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.



Lebensraum

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch die Lebensräume intensiv genutzte Acker-/ Grünlandflächen sowie zwei Streuobstwiesen geprägt.

Fledermäuse

Die alten Obstbäume der Streuobstwiesen weisen einige Baumhöhlen auf, welche auch als Quartiere für Fledermäuse geeignet sind. Es konnten jedoch bei den Begehungen vor Ort keine konkreten Nachweise (z.B.: Kotspuren) gefunden werden. Aufgrund des Wechsels an gehölzreichen Strukturen (Streuobstbestände) mit offenen Flächen (Acker- und Grünlandflächen) und der Ortsrandlage ist das Gelände ein ideales Jagdhabitat für Fledermäuse. In dem nahe gelegenen Streuobstwiesen oder den Gebäuden von Wutöschingen im direkten Umfeld bieten sich zudem Möglichkeiten für Sommerquartiere. Eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse ist daher sehr wahrscheinlich.

Auf der Grundlage der erfassten Habitatstrukturen und der regionalen Verhältnisse können folgende Fledermausarten innerhalb der B-Planfläche auftreten:

Tabelle 3: potentiell vorkommende Fledermausarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW ¹	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11
Fransenfledermaus	2	bes. geschützt, streng geschützt
Graues Langohr	1	bes. geschützt, streng geschützt
Kleine Bartfledermaus	3	bes. geschützt, streng geschützt
Zwergfledermaus	3	bes. geschützt, streng geschützt

Das B-Plangebiet hat daher für die Fledermäuse eine mittlere Bedeutung.

Vögel

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



Tabelle 4: potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW ₁	VS-RL Anh. I ²	VS-RL Art. I ³	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Lebensraum	
					Acker-/ Grünland	Streu- obstwiese
Amsel			x	bes. geschützt	NG	ev. BV
Blaumeise			x	bes. geschützt	NG	ev. BV
Buntspecht			x	bes. geschützt		NG
Elster			X	bes. geschützt	NG	NG
Feldlerche	3		X	bes. geschützt	NG	
Feldsperling	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Gartenrotschwanz	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Girlitz	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Goldammer	V		X	bes. geschützt		NG
Grauschnäpper	V		X	bes. geschützt	NG	ev. BV
Grünfink			X	bes. geschützt	NG	ev. BV
Bluthänfling	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Haussperling	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Kohlmeise			X	bes. geschützt	NG	ev. BV
Rabenkrähe			X	bes. geschützt	NG	NG
Mäusebussard			X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	NG
Ringeltaube			X	bes. geschützt	NG	
Rotkehlchen			X	bes. geschützt	ev. NG	ev. NG
Rotmilan			X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	NG
Star	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Turmfalke	V		X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	NG
Wacholderdrossel	V		X	bes. geschützt	NG	ev. BV

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

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

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

NG = Nahrungsgast, ev. NG = eventuell Nahrungsgast

BV = Brutvogel, ev. BV 0 eventuell Brutvogel



Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelart nutzen der Mäusebussard, der Rotmilan sowie der Turmfalke mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die Acker- und Grünlandflächen des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat.

Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg

Die Feldlerche wird in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet eingestuft. Ein Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist jedoch eher unwahrscheinlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie die offenen Acker- und Grünlandflächen gelegentlich zur Nahrungssuche nutzt.

Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg

Im Untersuchungszeitraum können insgesamt 9 Vogelarten der Vorwarnliste Baden-Württemberg vorkommen. Einzig für die Wachholderdrossel kann dabei aufgrund der gegebenen Strukturen (Streuobstwiese) ein Brutvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Die restlichen Vogelarten der Vorwarnliste nutzen die Acker- und Grünlandflächen sowie die Streuobstwiesen wahrscheinlich lediglich als Nahrungshabitate.

Insgesamt bietet das Areal aufgrund seines Wechsels an unterschiedlichen Strukturen (Offenland und Streuobstwiesen) für 23 verschiedene von Vogelarten einen Lebensraum. Dabei dient das Untersuchungsgebiet neben drei streng geschützten Arten auch 10 Vogelarten der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste Baden-Württembergs als Lebensraum. Das Gebiet wird dabei jedoch fast überwiegend als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt. Das untersuchte Areal weist daher eine mittlere Bedeutung für die Vögel auf.

Reptilien:

Aufgrund der Habitatausstattung ist mit dem Vorkommen von Reptilien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu rechnen.

Amphibien:

Aufgrund der Habitatausstattung ist mit dem Vorkommen von Amphibien innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht zu rechnen.

Tagfalter

Aufgrund der Habitatausstattung hat das B-Plangebiet nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung für die Tagfalter.



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

3.1.3 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte von Baden Württemberg (Blatt: Klettgau/ Hohentengen am Hochrhein) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus den Schottern der Niederterrasse der Wutach sowie am östlichen Gebietsrand aus Jungen Talfüllungen/ Anschwemmungen der Nebenbäche (Schwemmkegel).

Laut der Bodenübersichtkarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) hat sich über den Schottern der Wutachau überwiegend kalkhaltiger Brauner Auenboden entwickelt. Er besteht überwiegend aus schwach kiesführendem schluffigem Lehm über sandigem Kies. Aus den jungen Anfüllungen der Nebenbäche hat sich Parabraunerde gebildet. Sie besteht aus schwach kiesigem, sandig-schluffigem Lehm über lehmigem Sand und Kies.

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

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

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

Tabelle 5: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Bodenformgruppe	Bewertungsklassen¹	Wertstufe
h113	3-3-3	3,00

¹Es werden nur die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betrachtet. Für die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 3 oder 4 (hoch bzw. sehr hoch) in die weitere Bewertung einbezogen.



3.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes jungquartäre Flussskiese und Sande (Grundwasserleiter) an.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist laut dem Geotechnischen Bericht aufgrund des hohen Lehmgehaltes nur geringwertig. Das B-Plangebiet weist daher eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildung auf.

Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe wird dagegen aufgrund der Überdeckung als mittel bis hoch eingeschätzt. Das Grundwasser ist damit gegenüber Schadstoffeintrag relativ gut geschützt.

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

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer treten im Bereich des B-Plangebietes nicht auf.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von anthropogenen Nutzflächen (Acker- und Grünland) geprägt, welche lokalklimatisch eine hohe Kaltluft- und eine geringe Frischluftproduktionsfunktion besitzen. Im südlichen Bereich des Areals sowie entlang der östlichen Gebietsgrenze liegen insgesamt drei Streuobstwiesen, die wegen ihres Gehölzanteils eine hohe Frischluftentstehung aufweisen.

Aufgrund des Gefälles fließt die entstehende Frisch- und Kaltluft in südlicher Richtung in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und trägt damit nicht zur Durchlüftung des Ortes Wutöschingen bei.

Da die B-Planfläche nicht zur Durchlüftung der angrenzenden Wohnbebauung beiträgt, wird das Schutzgut Klima/ Luft als **mittel** bedeutsam für das **Schutzgut Klima** eingeschätzt.



3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes wird durch folgende Landschaftsbildtypen geprägt:

Landwirtschaftliche Nutzflächen:

Der Großteil des B-Plangebietes besteht aus teilweise intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen. Diese Flächen weisen nur eine geringe Vielfalt, Eigenart sowie Natürlichkeit im Landschaftsraum auf.

Streuobstwiesen

Am südlichen Rand des untersuchten Geländes sowie entlang der östlichen Grenze befinden sich insgesamt drei Streuobstwiesen mit teilweise altem Obstbaumbestand. Sie sind aufgrund ihrer Ortsrandlage und Struktur typische Bestandteile der Kulturlandschaft und weisen daher eine sehr hohe Eigenart auf. Die alten Hochstämme bewirken zusätzlich eine hohe Vielfalt und Naturnähe für den Landschaftsraum.

Insgesamt ist das B-Plangebiet bzgl. seiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zweigeteilt. Die **landwirtschaftlichen Nutzflächen** haben nur eine **geringe Bedeutung**, während die **Streuobstwiesen** eine **hohe Bedeutung** für das **Landschaftsbild** des Naturraumes aufweisen.

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.

Im Norden grenzt das Wohngebiet „Brunnenacker / Zielwiesen“ mit seinen Einfamilienhäusern und den Hausgärten unmittelbar an das B-Plangebiet an.

Eine Erholungsnutzung findet im Bereich des B-Plangebietes lediglich durch Spaziergänger statt, welche den asphaltierten landwirtschaftlichen Weg gelegentlich zur Feierabenderholung nutzen.

Das B-Plangebiet weist daher eine **geringe Bedeutung** für **den Mensch** und **die Erholung** auf.



3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Archäologischen Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

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

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes „Unter den Langwiesen“ auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Pflanzen/Biotope

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

Tabelle 6: Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope

Bestand			Planung		
Biotop	m ² / St.	ÖP	ÖP	m ² / St.	Biotop
Fettwiese mittlerer Standorte, beeinträchtigt (33.41; mittlere Bed. 10 ÖP)	7.513 m ²	75.130	5.668	5.668 m ²	Versiegelung (60.10, 60.21; Wohngebiet ; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	1.051 m ²	11.561	3.883	3.883 m ²	Versiegelung (60.21, 60.22 Verkehrsflächen, Gehwege, Zufahrten ; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	8.005 m ²	32.020	79.344	13.224 m ²	Private Grünflächen (Garten 60.60; geringe Bed. 6 ÖP)
Streuobstwiese (45.40; hohe Bed. 19 ÖP)	5.482 m ²	104.158	12.749	671 m ²	Öffentliche Grünfläche (Hochwasserschutzwall; 42.20 hohe Bed. 19 ÖP) → V1/ A1
Völlig versiegelte Strasse (60.21; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	1.250 m ²	1.250	5.103	243 m ²	Öffentliche Grünfläche (Magerwiese; 33.43 hohe Bed. 21 ÖP) → A2
Gepflasterter Weg oder Platz (60.22; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	100 m ²	100	24.488	53 St.	Baumpflanzung (Bäume 45.30; 45 St. 456 ÖP, 8 St. 496 ÖP) → A3
Weg oder Platz aus Kies oder Schotter (60.23; sehr geringe Bed. 2 ÖP)	152 m ²	304	600	2 St.	Erhalt Bäume (Bäume 45.30; hohe - sehr hohe Bed.) → V1 2 St.
Kleine Grünfläche (60.50; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	136 m ²	544			
Gesamtsumme	23.689 m²	225.067	131.835	23.689 m²	
Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope 225.067 (Bestand) – 131.835 (Planung) = 93.232 ÖP					





Dies führt zu einem **vollständigen Verlust** der **betroffenen Biotope** und ihrer Funktion als Lebensraum für die vorkommenden Pflanzen. Der **Eingriff** ist daher **erheblich** und **ausgleichspflichtig**.

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

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 teilweise zu einer vollständigen Überprägung der Tierlebensräume intensiv genutzte Acker-/ Grünlandflächen sowie Streuobstwiesen. Dabei gehen die landwirtschaftlichen insbesondere als Nahrungs- und Jagdhabitat für vorkommende bzw. potentiell vorkommende Vogelarten (z.B. Mäusebusard, Rotmilan, Feldlerche, Rabenkrähe) verloren. Der Eingriff in die Streuobstwiese führt zu einem Verlust als mögliches Nahrungs- und Bruthabitat für Vogelarten und Fledermäuse. Die Fällung der Obstbäume führt dabei zur Einbuße weiterer wichtiger potentieller Bruthabitate.

Durch den Schutz der Obstbäume am südöstlichen Gebietsrand kann zumindest eine Obstbaumwiese in ihrem Bestand erhalten werden. Die Festsetzung heimischer standortgerechter Gehölze für die privaten Grünflächen trägt zusätzlich zur Minimierung des Eingriffes bei. Die Fällung der Bäume erfolgt zwischen 1. Oktober und 28. Februar, um eine Störung insbesondere der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Aufgrund des angrenzenden Wohngebietes sowie der Schwerzener Straße ist eine Vorbelastung des Gebietes für die Tierwelt gegeben. Eine Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe (Autos, Kinder usw.) für die Tierwelt ist daher nicht zu erwarten.

Der Verlust der Streuobstwiesen als mögliches Brut- und Nahrungshabitat ist erheblich und ausgleichspflichtig für die Avifauna und die Fledermäuse einzuschätzen. Es ist daher von einem **nachhaltigen und erheblichen** Eingriff für das **Schutzgut Tiere** auszugehen.



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

Aufgrund der Habitatstrukturen sind besonders und streng geschützte Vogelarten sowie Fledermäuse (Jagdhabitat) durch das Vorhaben betroffen. Für die anderen Tierarten hat das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung.

Brutvögel sind innerhalb des B-Plangebietes lediglich im Bereich der Streuobstwiesen zu erwarten. Dabei kann eine Streuobstwiese sowie zwei einzelne Obstbäume durch Baumschutzmaßnahmen erhalten werden, während zwei weitere Streuobstwiesen vollständig überformt werden. Durch die festgesetzte Rodungszeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar kann eine Beeinträchtigung der Vogelarten während der Brutzeit vermieden werden.

Dennoch gehen potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für die in Kapitel 3.1.2 aufgeführten Vogelarten sowie Fledermausarten verloren. Aufgrund der großflächigen Ausweichhabitate im direkten Umfeld (Grünlandflächen und Streuobstwiesen im Osten und Süden) sowie den Erhalt der südöstlichen Streuobstwiese ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten jedoch nicht zu befürchten.

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

Boden

Laut der Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind Böden der Bodenformgruppe h113 durch die Planungen innerhalb des B-Plangebiets betroffen. Es handelt sich dabei um eine Beeinträchtigung von insgesamt 8.872 m² der beschriebenen Bodenflächen (Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Wohngebiet, Verkehrsflächen sowie Hochwasserschutzwall 8.719 m; Versiegelung befestigten Bodens durch Verkehrsflächen 153 m²). 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.

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 wieder hergestellt. Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.



Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010. Dabei wird der Umfang des Eingriffes aus der Differenz der Wertstufen von und nach dem Eingriff ermittelt und danach in Ökopunkte umgerechnet. Die Verringerung einer Wertstufe entspricht einem Verlust von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter. Für Versiegelungen wird laut Ökokonto-Verordnung die Wertstufe „0“ festgesetzt.

Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Bodenform- gruppe	Eingriffsflä- che F (m ²)	BvE ₁	BnE ₂	Differenz (D)	Kompensationsbedarf = F (m ²) x D x 4 ÖP ÖP
<u>Versiegelung von natürlich gewachsenem Boden</u>					
	8.719	3,00	0	3,00	104.628
<u>Versiegelung von befestigtem Boden</u>					
	153	0,66	0	0,66	404
Summe	8.872				105.032

¹ BvE = Wertestufe vor dem Eingriff

² BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von 0,88 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden teilweise alle Bodenfunktionen durch den Eingriff beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Flächen ein Eingriff von 105.032 ÖP.

Innerhalb des B-Plangebietes ist ein Hochwasserschutzwall (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 m².

Durch die Festsetzung des Hochwasserschutzwalles auf einer Fläche von 671 m² kann der Eingriff daher um 5.368 ÖP auf 99.664 ÖP vermindert werden.

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **99.664 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 die Wohngebiets- sowie Verkehrsflächen bewirkt eine Verringerung der Versickerungsflächen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das unbelastete bzw. geringfügig belastete Niederschlagswasser gemäß B-Plan nicht über die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Es kommt daher zu einer geringeren Grundwasserneubildung für den Bereich des B-Plangebietes.

Aufgrund der Deckschichten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe relativ gut geschützt. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen eines Hausbrandes ist daher nicht zu befürchten.

Aufgrund der lehmigen Deckschichten ist nur eine geringe Grundwasserneubildung innerhalb der B-Planflächen zu verzeichnen. Daher wird der Verlust an Versickerungsflächen **nicht** als **erhebliche** und **ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Grundwassers** bewertet.

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 der Kaltbez. Frischluftentstehungsgebiete (Ackerfläche, Grünland und Streuobstwiese) zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Häusern kommt es zum Verlust kalt- und frischluftproduzierender Flächen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln). Der Begrünungsanteil (Hausgärten mit Baumpflanzung) bewirkt jedoch eine erhöhte Frischluftentstehung innerhalb des neuen Areals und trägt zur Verminderung des Wärme-Insel-Effektes bei. Des Weiteren kann die frischluftproduzierenden Streuobstwiese entlang der südöstlichen B-Plangrenze erhalten werden.



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

Da das untersuchte Areal nicht zur Durchlüftung der angrenzenden Wohngebiete beiträgt, stellt der Verlust der Flächen **keine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** des **Schutzgutes Klima/ Luft** dar.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Wohnbauflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes vollständig überformt. Anstelle der offenen Acker- und Grünlandlandflächen sowie der strukturreichen Streuobstwiesen treten Gebäude und Straßen. Durch den Erhalt der Streuobstwiese entlang der südöstlichen B-Plangrenze kann der Eingriff jedoch erheblich gemindert werden. Der hohe Begrünungsanteil trägt zusätzlich zur Minderung der Beeinträchtigungen bei.

Aufgrund der hohen Bedeutung insbesondere der Streuobstwiesen für das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird der **Eingriff** insgesamt als **erheblich und ausgleichspflichtig 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 zu Störung der Bewohner in der bestehenden Bebauung führen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und nicht nachhaltig und stellt damit keinen erheblichen Eingriff dar.

Die Erholungsnutzung für Spaziergänger ist durch den Ausbau des asphaltierten Weges und die Planung der Einfamilienhäuser auch weiterhin gegeben.

Insgesamt sind daher **keine erheblichen** und nachhaltigen **Beeinträchtigungen** auf **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.



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.
→ 225.067 (Bestand) – 131.835 (Planung) = 93.232 ÖP
- Verlust von Tierlebensräumen (Streuobstwiesen, Acker-/ Grünlandflächen) durch Versiegelung und Überprägung.
→ nicht quantifizierbar
- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 99.664 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust der Streuobstwiesen.
→ 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 (§ 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.
- 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.
- 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) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden. Es sind nur Koniferen gemäß (Anhang 2) Pflanzenliste zulässig.
- Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (siehe Maßnahmenplan). Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.
- Zum Schutz des Baugebietes wird ein Hochwasserschutzwall entlang der östlichen B-Plangrenze errichtet. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist der Hochwasserschutzwall mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mind. 50 cm zu errichten und mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.



- Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

3.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

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

Maßnahme V1/A1: Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung erfolgt entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes die Errichtung eines Hochwasserschutzwalles. Dieser wird zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden mit einer mind. 50 cm dicken durchwurzelbaren Bodenschicht angelegt. Des Weiteren erfolgt eine Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen (Gebüsch mittlerer Standorte, strukturreich) Damit werden neue strukturreiche Habitate für die Flora und Fauna entwickelt.

Umfang: 671 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 6 verrechnet

Maßnahme A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

An der südlichen Gebietsgrenze wird eine Grünlandfläche (33.41 Fettwiese; 10 ÖP) durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr, Mahdgut von der Fläche entfernen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte; 21 ÖP) umgewandelt. Die beiden bestehenden Obstbäume in diesem Bereich werden erhalten und ggf. mit Baumschutzmaßnahmen gesichert. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 243 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 6 verrechnet

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

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den Grundstücken die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Dabei sind entlang der Schwerzener Straße acht Laubbäume und im restlichen Wohngebiet 45 Obstbäume als Baumarten 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: 53 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 6 verrechnet

Maßnahme E1: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

Das Flurstück 626 östlich von Wutöschingen an einem Waldrand besteht aus einer Grünlandfläche (33.41 Fettwiese; 13 ÖP). Diese wird durch Aushagerung (zweimalige Mahd im Jahr, Mahdgut von der Fläche entfernen; keine Düngung; keine Beweidung) in eine Magerwiese (33.43 Magerwiese mittlerer Standorte; 21 ÖP) umgewandelt. Damit entsteht ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 4.500 m²

Anrechenbarer Umfang: 4.500 m² x 8 ÖP = 36.000 ÖP.

Maßnahme P1: Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben

Zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Schlappermattgrabens wird das bestehende Durchlassbauwerk (Doppelrohr) südöstlich des B-Plangebietes entfernt und durch ein neues Durchlassbauwerk ersetzt. Dabei ist folgendes zu beachten:

- möglichst großer Bauwerkquerschnitt (Breite des Mittelwasserbettes erhalten, Belichtung)
- Zur Ausbildung einer natürlichen Sohle ist die Bauwerksohle mind.20 cm unter die Gewässersohle einzubinden
- Das Bauwerksgefälle sollte gleich dem Oberwassergefälle oder flacher sein (Fließgeschwindigkeit max. 0,5 m/s)
- Der Einlauf/Auslauf ist so zu gestalten, dass keine Abstürze entstehen. Der Sohlbereich des Ablaufbereiches ist daher ggf. gegen Erosion zu sichern (ingenieurbiologische Bauweise)

Umfang: 12.000 €

Anrechenbarer Umfang: 12.000 € x 4 ÖP = 48.000 ÖP.

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



Tabelle 8: 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/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.	93.232	A1	Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles. → wurde bereits bei der Eingriffsermittlung verrechnet	0
			A2	Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte. → wurde bereits bei der Eingriffsermittlung verrechnet	0
			A3	Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Wohngebietes. → wurde bereits bei der Eingriffsermittlung verrechnet	0
			E1	Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte. → schutzgutbezogene Maßnahme: 34.928 ÖP	36.000
			P1	Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben. → schutzgutbezogene Maßnahme: 48.000 ÖP	48.000
Summe		93.232	Summe		84.000
K2	Verlust von Tierlebensräumen (Streuobstwiese) durch Versiegelung und Überprägung.	nicht quantifizierbar	A1, A2, A3, E1		
K3	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	99.664			
Summe		99.664	Summe		0
K4	Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust der Streuobstwiesen.	nicht quantifizierbar	A1, A3		



Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 – A3** innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie durch die **Ersatzmaßnahme E1** und **die punktuelle Maßnahmen P1** können die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere** sowie **Landschaftsbild teilweise schutzgutbezogen ausgeglichen** werden. Für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope** verbleibt dabei ein **Kompensationsdefizit** von **9.232 ÖP**.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** kann lediglich eine Minimierung des Eingriffes, jedoch keine **schutzgutbezogene Kompensation** erreicht werden. Es verbleibt daher ebenfalls ein **Defizit** von **99.664 ÖP**.

Es ist daher auch weiterhin ein **Kompensationsbedarf** von **108.896 ÖP** für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope und Boden gegeben.

Durch eine **Verrechnung** von **Überschüssen aus dem B-Plan** (B-Plan „Brühläcker/ Bogenwies“: 110.150 ÖP) können insgesamt **108.896 ÖP** berücksichtigt werden. **Nach Bilanzierung der Überschüsse** ist der **Eingriff** bzw. **die Beeinträchtigungen** der Schutzgüter daher als vollständig **kompensiert** anzusehen.

Für den B-Plan „Brühläcker/ Bogenwies“ verbleibt weiterhin ein Kompensationsüberschuss von 1.254 ÖP, welches in einem anderen B-Planverfahren berücksichtigt werden kann.

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, Schotterrassen, 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

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.

Die Entnahme 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.

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) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

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

- Schutzmaßnahmen

Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten (siehe Maßnahmenplan). Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.



- Hochwasserschutzwall

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

- Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Straßen bzw. Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte und -arten gemäß Maßnahmenplan festgesetzt.

- Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste (Anhang) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden.

Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

- Mindestpflanzqualitäten

- Private Flächen:

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

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

- Öffentliche Grünflächen/ 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/ V1: Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles.

- A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.

- A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Wohngebietes.



- E1: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- P1: Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben.

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 „Unter den Langwiesen“ 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 „Unter den Langwiesen“ beinhaltet die Ausweisung eines Wohngebietes, um den dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen (Vielzahl an Anfragen) innerhalb der Gemeinde Wutöschingen zu decken.

Bei der Bestandserfassung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet.

Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Durch das geplante Vorhaben sind folgende **erheblichen** und **ausgleichspflichtigen Eingriffe** zu erwarten:

- Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.
→ 225.067 (Bestand) – 131.835 (Planung) = 93.232 ÖP
- Verlust von Tierlebensräumen (Acker-/ Grünlandflächen, Streuobstwiesen) durch Versiegelung und Überprägung.



→ nicht quantifizierbar

- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 99.664 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust der Streuobstwiesen.
→ nicht quantifizierbar

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

- A1/ V1: Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles.
- A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Wohngebietes.
- E1: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- P1: Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben.

Durch die **Ausgleichsmaßnahmen A1 – A3** innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie durch die **Ersatzmaßnahme E1** und die **punktuelle Maßnahmen P1** können die **Eingriffe** in die **Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere** sowie **Landschaftsbild teilweise schutzgutbezogen ausgeglichen** werden. Für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope** verbleibt dabei ein **Kompensationsdefizit** von **9.232 ÖP**.

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** kann lediglich eine Minimierung des Eingriffes, jedoch keine **schutzgutbezogene Kompensation** erreicht werden. Es verbleibt daher ebenfalls ein **Defizit** von **99.664 ÖP**.

Es ist daher auch weiterhin ein **Kompensationsbedarf** von **108.896 ÖP** für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope und Boden gegeben.

Durch eine **Verrechnung** von **Überschüssen aus dem B-Plan** (B-Plan „Brühläcker/Bogenwies“: 110.150 ÖP) können insgesamt **108.896 ÖP** berücksichtigt werden. **Nach Bilanzierung der Überschüsse** ist der **Eingriff** bzw. die **Beeinträchtigungen** der Schutzgüter daher als vollständig **kompensiert** anzusehen.



Für den B-Plan „Brühläcker/ Bogenwies“ verbleibt weiterhin ein Kompensationsüberschuss von 1.254 ÖP, welches in einem anderen B-Planverfahren berücksichtigt werden kann.

Christian Burkhard  Dipl. Ing. (FH)

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



Anhang 1



Anhang 1: Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kosten angesetzt:

Leistungsbeschreibung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis in €
Maßnahme A1: Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles				
Heister liefern und pflanzen	30	St.	60,00€	1.800,00
Sträucher liefern und pflanzen	270	St.	30,00€	8.100,00
Fertigstellungspflege (2 x Pflege/Jahr) 1 Jahr	1	psch	700,00€	700,00
Fertigstellungspflege (2 x Pflege/Jahr) 3 Jahre	1	psch	2.000,00€	2.000,00
Summe A1				12.600,00
Maßnahme A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.				
Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	250,00€	250,00
Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	750,00€	750,00
Summe A2				1.000,00
Maßnahme E1: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte				
Wiesenmahd, Fertigstellungspflege (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	1.500,00€	1.500,00
Wiesenmahd, Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	4.500,00€	4.500,00
Summe E1				6.000,00
Maßnahme P1: Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben				
Neugestaltung Durchlassbauwerk	1	psch	12.000,00€	12.000,00
Summe P1				12.000,00
Gesamtsumme				31.600,00
MwSt. 19%				6.004,00
Gesamtsumme inkl. MwSt.				37.604,00
				~ 38.000,00



Anhang 2



Pflanzenliste/ Empfehlungen

Pflanzarten:

Bäume:

Bäume innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen

Bäume der Kompensationsmaßnahme A3

Feld –Ahorn Sorte 'Elsrijk' *Acer campestre 'Elsrijk'*

Felsen-Ahorn *Acer monspessulanum*

Gefülltblühende Vogel-Kirsche *Prunus avium 'Plena'*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Wollapfel *Malus 'Tschonoskii'*

Kleine Bäume (unter 10 m)

Holzapfel *Malus sylvestris*

Mispel *Mespilus germanica*

Echte Mehlbeere *Sorbus aria*

Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Koniferen

Eibe *Taxus baccata*

Waldkiefer *Pinus sylvestris*

Bergkiefer *Pinus mugo*

Sträucher:

Kornelkirsche *Cornus mas*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*



Haselnuss	<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>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>

Pflanzqualitäten:

Private Grünflächen:

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

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

Entlang der Straßen und Wege/ Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen

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

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

Pflegemaßnahmen:

Private Grünflächen; Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:

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



Entwicklungspflege: 3 Jahre, mähen; 1 Erziehungsschnitt bei Bäumen



Anhang 3



Anhang 3: Gesetze, Unterlagen und Literatur

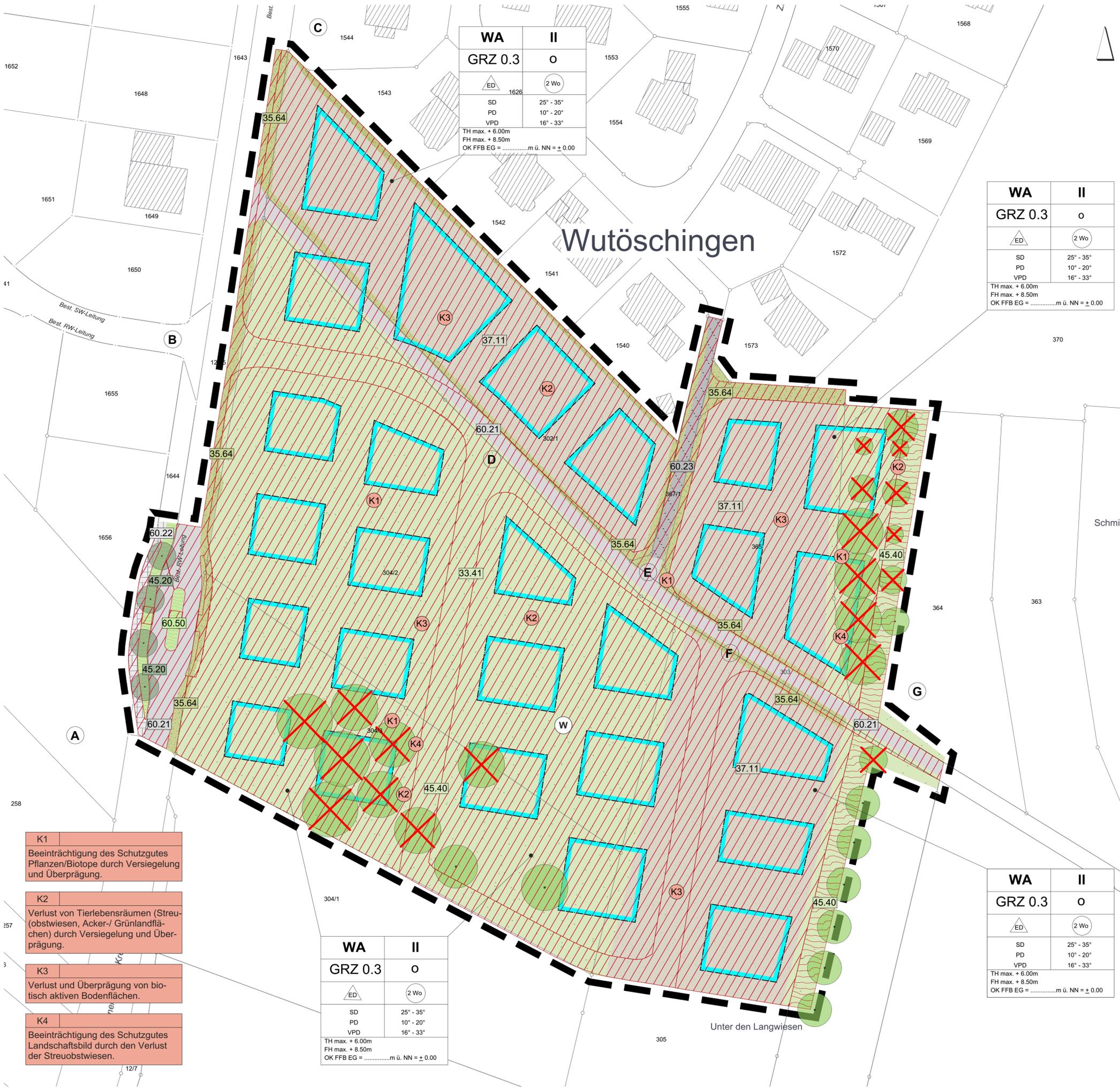
Gesetze und Verordnungen

- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010 (GBl. 2010 S. 1089)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**) vom 05.09.2001) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002.
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NATSchG**) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1995, S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 13 Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. 2004, S. 524).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830).
- Baugesetzbuch (**BAUGB**) i.d.F. der Bek. V. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), Artikel 14 des Gesetzes zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Reformgesetz – FGG-RG) vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 1359).
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.06.1993 (BGBl. I S.132 ff);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung 1990 (**PLANVO**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3);
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11. 1996 (BGBl. I. S. 1695);
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502);
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. 1999, S.1), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform der Verwaltungsstruktur vom 01.07.2004 (GBl. 2004, S.548);
- Landesbauordnung Für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617);
- Landeswaldgesetz (LWaldG) für Baden-Württemberg vom 01.01.2005 (GBl. 2004 S. 522);
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung für Baden-Württemberg (**LUVPG**) vom 19.11.2002 (GBl. 2002, S. 428)



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, Roststock
- 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	II
GRZ 0.3	o
△ ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

LEGENDE

- Bestand**
- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
 - 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
 - 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
 - 45.20 Baumreihe (Laubbäume)
 - 45.40 Streuobstbestand
 - 60.21 völlig versiegelter Platz/ Strasse
 - 60.22 gepflasterter Platz/ Weg
 - 60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
 - 60.50 Kleine Grünfläche
 - W Zone IIIb des Wasserschutzgebietes "Tiefenbrunnen Eichwald"
- Konflikte**
- X Gehölzverlust
 - Diagonal lines Versiegelung (0,3 x Fläche des Allgemeinen Wohngebietes + Summe der Verkehrsflächen)
 - Wavy lines Überprägung (Hochwasserschutzwall)
 - K1 Lage des Konfliktes
- Sonstiges**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Bauliche Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Hausform | Anzahl Wohnungen |
| Dachform | Dachneigung |
| siehe Bauvorschriften | |

- K1**
Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotop durch Versiegelung und Überprägung.
- K2**
Verlust von Tierlebensräumen (Streuobstwiesen, Acker-/ Grünlandflächen) durch Versiegelung und Überprägung.
- K3**
Verlust und Überprägung von biologisch aktiven Bodenflächen.
- K4**
Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Verlust der Streuobstwiesen.

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	2 Wo
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m FH max. + 8.50m OK FFB EG =m ü. NN = ± 0.00	

Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Umweltbericht
Konfliktplan M 1:500
Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Gemeinde Wutöschingen
Kirchstr. 5
79793 Wutöschingen

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

Plannummer: KP_E_01
Planmaß: 730/520 mm
Bearbeitung: S.Sc. / C.B.
Datum: 26.10.2015

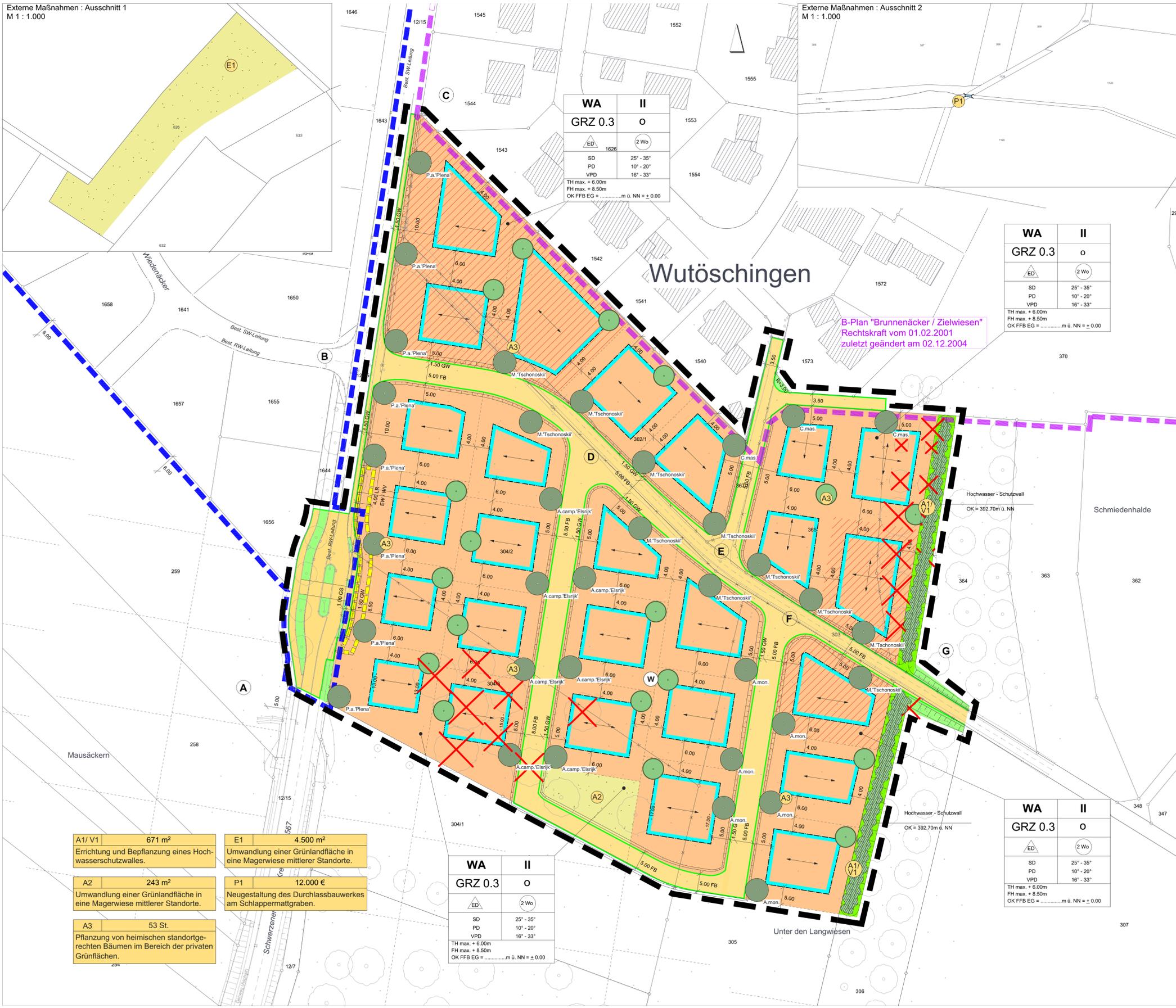
Hohentengen, den 26.10.2015
.....
Entwurf und Planfertigung

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



Burkhard Sandler

Externe Maßnahmen : Ausschnitt 1
M 1 : 1.000



Externe Maßnahmen : Ausschnitt 2
M 1 : 1.000

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	(2 Wo)
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m	
FH max. + 8.50m	
OK FFB EG =m ü. NN ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	(2 Wo)
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m	
FH max. + 8.50m	
OK FFB EG =m ü. NN ± 0.00	

WA	II
GRZ 0.3	o
△ ED	(2 Wo)
SD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH max. + 6.00m	
FH max. + 8.50m	
OK FFB EG =m ü. NN ± 0.00	

A1/ V1	671 m ²	E1	4.500 m ²
Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles.		Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.	
A2	243 m ²	P1	12.000 €
Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.		Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben.	
A3	53 St.		
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.			

GRÜNLANERISCHE 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 abzuschleiben, zu lagern und ggf. wieder anzubauen. 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 Gehölzplantagen
Bei den Gehölzplantagen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden Württemberg zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren
Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzuschauen. Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 30. September und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort.
Einfriedigungen 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) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen. Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

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.

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

Schutzmaßnahmen
Die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten. Zum Schutz sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 durchzuführen.

Pflanzfestsetzungen
In den privaten Grundstücken sind die Laub- bzw. Obstbäume gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können variieren. Erlang der Straßen bzw. Wege des B-Plangebietes sind die Pflanzstandorte und Pflanzenarten gemäß Maßnahmenplan 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 Pflanzenliste heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig.

Mindestpflanzqualitäten
Private:
Laubbäume: Hochstämmige, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämmige, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Öffentliche Grünflächen/ Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämmige mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hochstämmige mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

LEGENDE

Allgemein

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,3	o	Grundflächenzahl	Bauweise
△ ED	(2 Wo)	Hausform	Anzahl der Wohnungen
SD	25° - 35°	Dachform	Dachneigung
PD	10° - 20°	Tiefgründige maximal	
VPD	16° - 33°	Flachgründige maximal	
Oberkante Fertigfußbodenebene Erdgeschoss			

- Doppelhausbebauung alternativ

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Gehweg
- private Erschließungsstrasse
- Strassenbegrenzungslinie

LEGENDE

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

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

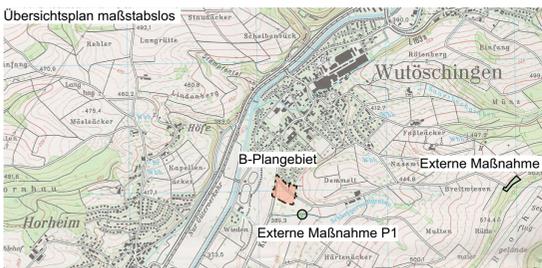
Hochwasserschutzwall

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

- zu erhaltende Bäume ggf. mit Baumschutz
- anpflanzen Obstbäume mit Bindung der Pflanzart und des Standortes
- anpflanzen Obstbäume frei wählbar
- Gebüsch mittlerer Standorte, strukturreich
- Magerwiese
- Neugestaltung Durchlassbauwerk
- Bäume entfallen

Sonstiges

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes "Unter den Langwiesen"
- Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes "Ob dem Hochbord"
- Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes "Brunnenacker/ Zielwiesen"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Doppelhausbebauung alternativ
- W Wasserschutzgebiet Zone III



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Umweltbericht
Maßnahmenplan M 1:500
Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Gemeinde Wutöschingen
Kirchstr. 5
79793 Wutöschingen

Wutöschingen, den

.....
G. Eble, Bürgermeister

Hohenhengen, den 26.10.2015

.....
Entwurf und Planfertigung

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

KF_E_01
Plangröße: 1050/574 mm
Bearbeitung: S.Sc./C.B.
Datum: 26.10.2015



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil F **ZUSAMMEN-** **FASSENDE** **ERKLÄRUNG** **gemäß § 10** **Abs. 4 BauGB**

Allgemein

Die Gemeinde Wutöschingen erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde zunehmender Beliebtheit mit beständig steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland, besonders im Ortsteil Wutöschingen. Dort sind jedoch derzeit die öffentlich gesicherten Baulandflächen restlos erschöpft. Die Gemeinde Wutöschingen hat sich deshalb entschlossen, das vorhandene Baugebiet „Brunnenäcker / Zielwiesen“ nach Süden zu erweitern. Die geplanten Baulandflächen „Unter den Langwiesen“ sind im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit den damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte mittels angemessener Frist gemäß Darstellung im Verfahrensablauf des B-Planes. Die Auswertung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte durch Abwägung gegeneinander und untereinander mit abschließendem Beschluss durch den Gemeinderat in öffentlichen Sitzungen.

Dabei wurden alle Belange aus den Stellungnahmen behandelt und die daraus resultierenden Restriktiven, soweit möglich und sinnvoll, in den B-Plan eingearbeitet. Im Besonderen zu nennen sind dazu die Belange zur Landwirtschaft, zum Verkehr, zur Entwässerung und zum Natur- und Landschaftsschutz.

Alternative Baugebiete sind derzeit im Ortsteil Wutöschingen zeitnah nicht realisierbar.

Umweltprüfung / -bericht

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Unter den Langwiesen“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und erforderlich. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden dazu die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand einer 5-stufigen Skala (sehr geringe Bedeutung, geringe Bedeutung, mittlere Bedeutung, hohe Bedeutung, sehr hohe Bedeutung).

Die Analyse ergab, dass durch das geplante Vorhaben erheblich Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere, Boden und Landschaftsbild zu erwarten sind. Dabei ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 192.896 Ökopunkten (ÖP).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 2

Teil F ZUSAMMEN- FASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Verbotstatbestände, gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG für die potentiell vorkommenden „besonders“ und „streng geschützten“ Arten konnten im Rahmen der Untersuchungen ausgeschlossen werden. Um eine Kompensation der negativen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu erreichen, wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- A1/V1: Errichtung und Bepflanzung eines Hochwasserschutzwalles.
- A2: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- A3: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich des Wohngebietes.
- E1: Umwandlung einer Grünlandfläche in eine Magerwiese mittlerer Standorte.
- P1: Neugestaltung des Durchlassbauwerkes am Schlappermattgraben

Durch die Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope, Tiere sowie Landschaftsbild teilweise schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden kann lediglich eine Minimierung des Eingriffes, jedoch keine schutzgutbezogene Kompensation erreicht werden. Es ist daher auch weiterhin ein Kompensationsbedarf von 108.896 ÖP für die Schutzgüter Pflanzen/ Biotope und Boden gegeben.

Durch die Verrechnung der Überschüsse aus dem B-Plan „Brühlacker/Bogenwies“ (110.150 ÖP) können insgesamt 108.896 ÖP berücksichtigt werden. Damit sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter daher als vollständig kompensiert anzusehen.

Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble
Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen Örtliche Bauvorschriften

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 26.10.2015



kaiser

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



Gemeinde Wutöschingen
Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“
im Ortsteil Wutöschingen
Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Inhaltsverzeichnis

zu den örtlichen Bauvorschriften

A. SATZUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Örtliche Bauvorschriften



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ auf Gemarkung Wutöschingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 26.10.2015 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

PlanzV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesrecht

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

NatschG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 2

Teil A

SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“ entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- I. Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 26.10.2015
zu den örtlichen Bauvorschriften

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4

AUSSERKRAFTSETZEN

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden die betroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften der B-Pläne „Ob dem Hochbord“, Rechtskraft vom 19.01.2012 und „Brunnenäcker / Zielwiesen“, Rechtskraft vom 01.02.2001, zuletzt geändert am 02.12.2004, im Überlagerungsbereich (s. Anlage zur Satzung, Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt) außer Kraft gesetzt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Die örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit dem Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 26.10.2015

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 1

Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

I. 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 - Dachneigung

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Folgende Dachneigungen sind verbindlich:

Satteldächer: mind. 25°, max. 35°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

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

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

1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten

Für Dachgauben und Dachaufbauten ist die Satzung vom 09.07.1991, genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 10.07.1991 gültig.

1.1.3 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.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 2

Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.

1.3 **Oberflächen**

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

2. **Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**

2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten, Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

2.2 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

2.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

3. **Stellplatzverpflichtung**

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem äußerst begrenzten Angebot an Verkehrsfläche im B-Plangebiet „Unter den Langwiesen“ insgesamt wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

4. **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.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“

im Ortsteil Wutöschingen

Örtliche Bauvorschriften

Endgültige Fassung vom 26.10.2015

Seite 3

Teil B TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. **Antennen**
Empfohlen wird die Nutzung der leistungsfähigen TV-Kabelversorgung der Primacom. Alternativ sind Parabolantennen zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
6. **Einfriedungen**
Durchgängig geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, Einfriedungen dürfen maximal 1,20m hoch sein.
Sämtliche Einfriedungen sind in einem Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden.
7. **Freiflächen**
 - 7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
 - 7.2 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
8. **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 26.10.2015

Georg Eble
Bürgermeister