

Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Tagespflege“, Wutöschingen
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund den §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches
und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg - jeweils in der letztgültigen
Fassung - hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 02.09.2024 die
Aufstellung des Bebauungsplanes „Tagespflege“, Wutöschingen im beschleunigten
Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan mit den
zeichnerischen Darstellungen vom 02.09.2024 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des
Lageplanes in der Fassung vom 02.09.2024 sowie des Textteils in der Fassung vom
02.09.2024.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 02.09.2024
2. Textteil (Bebauungsvorschriften) vom 02.09.2024
3. Begründung vom 02.09.2024

§ 4

Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan „Ortszentrum“ (genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 30.01.1976) - einschl. der anschließend hierzu beschlossenen Änderungen - wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlappungsbereich (d.h. im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung) außer Kraft gesetzt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Tagespflege“, Wutöschingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 02.09.2024

Rainer Stoll, Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.09.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.09.2024 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den 02.09.2024

Rainer Stoll, Bürgermeister



Bebauungsplan „Tagespflege“, Wutöschingen

Textteil

BAUPLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tagespflege“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

- 1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für eine Tagespflege mit betreutem Seniorenwohnen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen bestimmt (siehe Lageplan).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplangebiet mit 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 wird gem. § 19 (4) BauNVO zugelassen.

Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 2,0 festgesetzt.

Geschosse

Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig sowie ein Unter-/Kellergeschoss.

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO

- 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = 383,49 m ü. NN (Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig).

- 3.2 Die Gebäudehöhe wird mit Firsthöhe max. 9,60 m ab OK FFB EG festgesetzt.

4. Bauweise gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt (siehe Lageplan).

6. Nebenanlagen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 74 LBO

8. Äußere Gestaltung der Gebäude

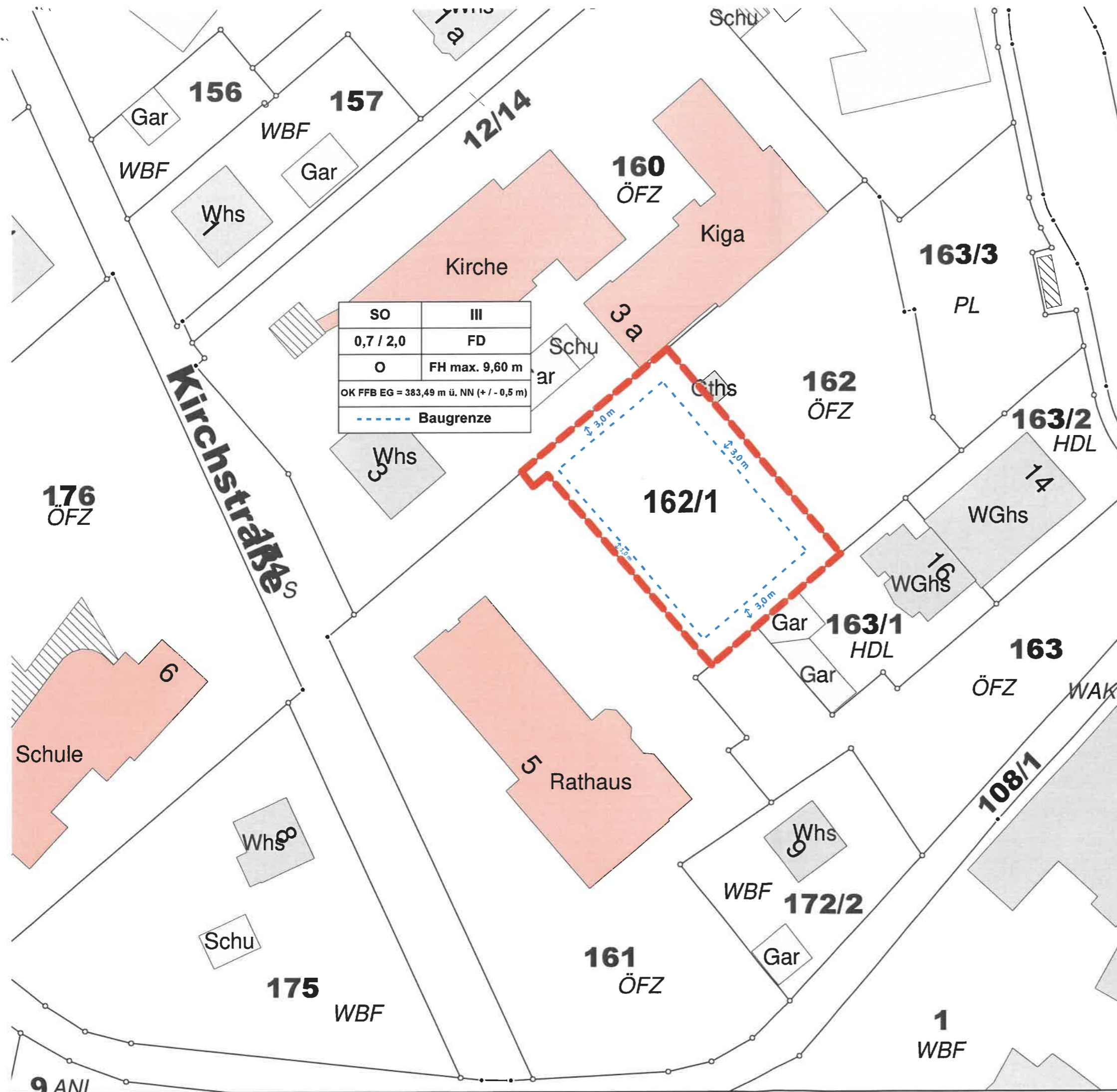
8.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer

Wutöschingen, den 02.09.2024

Rainer Stoll,
Bürgermeister





SO	III
0,7 / 2,0	FD
O	FH max. 9,60 m
OK FFB EG = 383,49 m ü. NN (+ / - 0,5 m)	
- - - - - Baugrenze	

Nutzungsschablone	
SO	Sondergebiet
III	Zahl der Vollgeschosse
0,7	Grundflächenzahl
2,0	Geschossflächenzahl
O	Offene Bauweise
FD	Flachdach
- - - - -	Baugrenze
- - - - -	Geltungsbereich

Bebauungsplan „Tagespflege“
im beschleunigten Verfahren.
Wutöschingen, den 02.09.2024



Rainer Stoll
 Bürgermeister

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Tagespflege", Wutöschingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Erfordernis der Planung

Auf dem Grundstück Flst. 162/1, Gemarkung Wutöschingen ist der Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen geplant.

Überlegungen zur Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung in Wutöschingen, um den anhaltenden und drängenden Bedarf pflegebedürftiger Menschen in unserer Gemeinde decken zu können, gibt es bereits mehrere Jahre. Viele ältere Menschen aus unserer Gemeinde nutzen bereits Tagespflegeeinrichtungen in Nachbarkommunen und müssen hin- und hergefahren werden. Aus verschiedenen Gründen, unter anderem dem Fehlen eines geeigneten Standortes, konnte das Vorhaben bisher nicht realisiert werden. Als bekannt wurde, dass das ehem. Pfarrhaus hinter dem Rathaus in Wutöschingen verkauft wird, konnte das Grundstück erworben werden. Der Standort bietet sich für die Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung ideal an – nicht zuletzt auch aufgrund der Nähe zum vorhandenen Seniorenzentrum „Sonnengarten“, wobei die Arbeiterwohlfahrt als Betreiber des Seniorenzentrums auch für eine Betriebsübernahme der Tagespflege gewonnen werden konnte. Für die bauliche Umsetzung der Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen muss das ehem. Pfarrhaus-Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Im Zuge der Neubauplanung der Tagespflegeeinrichtung zeigte sich, dass das Bauvorhaben mit verschiedenen Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes „Ortszentrum“ nicht in Einklang gebracht werden kann. Deshalb war zunächst angedacht, den Bebauungsplan in den betreffenden Punkten zu ändern bzw. dem Bauvorhaben anzupassen.

Allerdings wurde der Ursprungsbebauungsplan bereits in den 70-Jahren aufgestellt, sodass die Festsetzungen teilweise nicht mehr aktuellen bauleitplanerischen Inhalten entsprechen bzw. aufgrund sechs im Laufe der Zeit erfolgten Änderungen auch die Übersichtlichkeit bei der Anwendung gelitten hat. Von Seiten der Baurechtsbehörde wurde deshalb empfohlen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, welcher inhaltlich auf die Details des zur Umsetzung anstehenden Bauvorhabens zugeschnitten werden kann. Hierfür kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen ist es deshalb erforderlich, für das Grundstück Flst.Nr. 162/1, Gemarkung Wutöschingen einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tagespflege“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Tagespflege mit Seniorenwohnen geschaffen werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanung

Die im Textteil als auch im Lageplan enthaltenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tagespflege“, Wutöschingen orientieren sich inhaltlich konkret an dem geplanten Neubau einer Tagespflege mit Seniorenwohnen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den im zeichnerischen Teil vom 02.09.2024 dargestellten Bereich, beinhaltend das Grundstück Flst.Nr. 162/1, Gemarkung Wutöschingen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Eichwald“ liegt. Das Schutzgebiet sowie die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung gilt es zu beachten

6. Auswirkungen der Planung

- 7.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 7.2. Erschließung: notwendige werdende Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauerstellung gemeindeseitig vorgenommen.
- 7.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

7. Beschleunigtes Verfahren

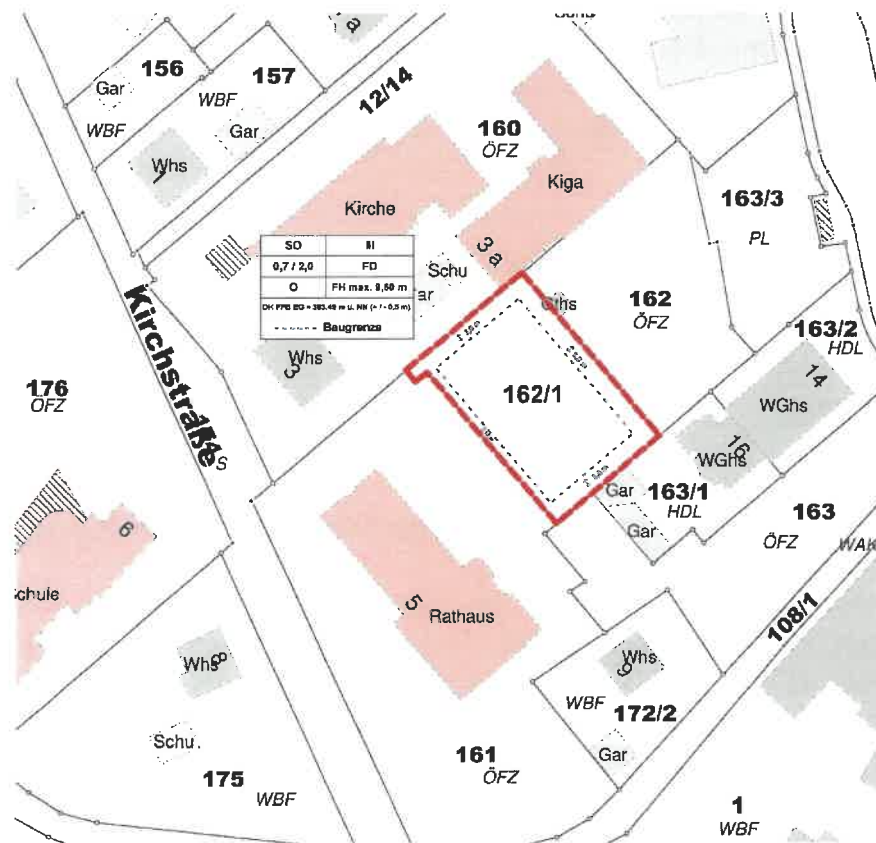
Da der Bebauungsplan „Tagespflege“ einer Nachverdichtung dient und die zugrundeliegende zulässige Grundfläche i.S. von § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bedürfen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Wutöschingen, den 02.09.2024



Rainer Stoll, Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Tagespflege“ Wutöschingen



Einleitung

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen ist es erforderlich, für das Grundstück Flst.Nr. 162/1, Gemarkung Wutöschingen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass und Zweck der Planung

Überlegungen zur Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung in Wutöschingen, um den anhaltenden und drängenden Bedarf pflegebedürftiger Menschen in unserer Gemeinde decken zu können, gibt es bereits mehrere Jahre. Aus verschiedenen Gründen, unter anderem dem Fehlen eines geeigneten Standortes, konnte das Vorhaben bisher nicht realisiert werden. Zwischenzeitlich konnte das Grundstück hinter dem Rathaus in Wutöschingen erworben werden, welches einen idealen Standort für die Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung bietet. Im Zuge der Neubauplanung der Tagespflegeeinrichtung zeigte sich, dass das Bauvorhaben mit verschiedenen Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes „Ortszentrum“ nicht in Einklang gebracht werden kann. Deshalb wird zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen auf dem Grundstück Flst.Nr. 162/1, Gemarkung Wutöschingen ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es sind weder Vorhaben geplant, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, weshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden kann. Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebracht wurden, wurden gem. nachfolgender Aufstellung bewertet. Die Einhaltung artenschutzrechtlicher und umweltrechtlicher Vorschriften wird sichergestellt.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	27.05.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	31.05.2024 bis 01.07.2024
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	31.05.2024 bis 01.07.2024
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	31.05.2024 bis 01.07.2024
Satzungsbeschluss	02.09.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Tagespflege“, Wutöschingen, bestehend aus Satzung, Textteil, zeichnerischem Teil und Begründung im Zeitraum vom 31.05.2024 bis 01.07.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es wurden insgesamt 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Aus der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass Bedenken hinsichtlich der Einschränkung des Baufensters der benachbarten Grundstücke mit einhergehender Wertminderung bestehen. Außerdem wäre die Verkehrssicherheit für den Kindergarten und die Schule nicht gewährleistet bzw. die Verkehrsbelastung nicht geklärt. Die Fassade müsste auf allen 4 Seiten einen Abstand von mindestens 3 Metern einhalten und dürfte nicht nach vorne ausladend sein, sodass sich der Abstand zu den Nachbargrundstücken vermindert. Darüber hinaus gäbe es Leistungseinschränkungen der PV-Anlage auf dem Carport und das Lebensgefühl wäre stark eingeschränkt, da eine enorme Schattenbildung durch die Höhe und die Größe des Gebäudes entsteht.

In der Abwägung der Belange wurde von der Gemeinde jedoch hervorgebracht, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die damit verbundene Ausweitung des Baufensters keine baurechtlichen Einschränkungen für das Grundstück mit sich bringt und dieses auch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist. Ob und inwieweit eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke die Folge ist, kann nicht beurteilt werden. Die Verkehrsfrequenz wird mit Betriebsaufnahme der Tagespflege entlang der Stichstraße des Rathauses zunehmen, auch wenn die bisherige Gebäudenutzung als Pfarrbüro und Wohnung aufgegeben wird. Die Tagespflegeeinrichtung wird morgens mit den dort zu betreuenden Menschen angefahren bzw. nach Ende der Betreuungszeit werden diese abends wieder heimgefahren. Weiter wird sich von den Bewohnerinnen und Bewohner der 6 Seniorenwohnungen ein Pkw-Verkehr in üblichem Maße ergeben. Die daraus resultierende Verkehrsbelastung kann durchaus

abgeschätzt werden. Dass dadurch die Verkehrssicherheit von Kindergarten und Schule nicht mehr gewährleistet sein soll, kann jedoch nicht gefolgert werden. Das auf dem Flurstück 162/1 neu geplante Baufenster hat einen Abstand von 3 Metern zu den Nachbargrundstücken – eine Verminderung des Abstands ist nicht gegeben. Eine Ausnahme bildet dabei der Abstand von OG und DG zu den Parkflächen des Rathauses, wo der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze nur 1 Meter beträgt. Baurechtlich wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hier eine Baulast durch die Gemeinde erforderlich werden. Leistungseinschränkungen der auf dem Carport befindlichen PV-Anlage sind nicht komplett auszuschließen. Allerdings befindet sich der geplante Neubau in nordwestlicher Ausrichtung, sodass die Beschränkung der Sonneneinstrahlung begrenzt sein dürfte. Es kann nachvollzogen werden, dass man sich eingeschränkt fühlen kann (Lebensgefühl, Lichtverhältnisse), obwohl die baurechtlich erforderlichen Abstände eingehalten werden. Ein darüber hinaus gehender Abstand des geplanten Gebäudes ist jedoch aufgrund der erforderlichen Ausnutzung des Grundstücks nicht möglich. Die Stellungnahme wird deshalb zur Kenntnis genommen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gesamtstellungnahme Landratsamt Waldshut	Abwägungen Gemeinde
<p><u>Bodenschutz</u> Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Auf folgendes wird allerdings hingewiesen:</p> <p>Das Baugrundstück befindet sich in der geologischen Einheit der Auenlehme. Wie aktuelle Bodenuntersuchungen zeigen, können in den dortigen Böden geologisch bedingt vor allem erhöhte Arsengehalte auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes nicht zulassen.</p> <p>Wir bitten deshalb, folgende Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich). 2. Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub von dem Baugrundstück abgefahren werden, ist die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung nach den Vorgaben der Neufassung der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung, der Ersatzbaustoffverordnung bzw. der Deponieverordnung auf der Grundlage einer repräsentativen Bodenuntersuchung (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) sicher zu stellen. 3. Eine Abgabe des Erdaushubes an Verfüllungen und Aufschüttungen z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben/Steinbrüche oder zur Auffüllung von Grundstücken zur Verbesserung der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung ist nur zulässig, sofern 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme wird im aktuellen Bebauungsplanverfahren lediglich zur Kenntnis genommen, da der Hinweis – sofern für das Grundstück überhaupt konkret zutreffend – erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei im Anschluss daran anfallenden Aushubarbeiten beachtenswert wird.</p>

- durch eine repräsentative Bodenuntersuchung nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Vorsorgewerte nach Anlage 1, Tabellen 1 und 2, der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält oder
- durch eine repräsentative Bodenuntersuchung nachgewiesen werden kann, dass die Ablagerung des Erdaushubes am Ort der Aufbringung zu keiner Verschlechterung der dortigen Schadstoffverhältnisse führt.

Naturschutz

Die Planung beinhaltet den Abriss des ehemaligen Pfarrhaus-Gebäudes und den Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens ist die Durchführung einer umfassenden Umweltprüfung analog § 18 Absatz 2 BNatSchG nicht vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften (§ 44 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-3 BNatSchG) sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Nach § 44 Absatz 1 BNatSchG gilt für wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten u. a. das Tötungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z. B. Vogelnester, Fledermaushabitate).

Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen darüber hinaus u. a. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungszeiten nicht erheblich gestört werden.

Wir gehen davon aus, dass die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durch die Gemeinde Wutöschingen in eigener Zuständigkeit sichergestellt wird und es durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zum Eintritt der o. g. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kommt. Dies gilt insbesondere für potentielle Fledermausvorkommen im Gebäudebestand, der abgerissen wird und für etwaige Vogelbrut in den auf dem Grundstück befindlichen Gebüsch und Bäumen, sofern die Entfernung von Gehölzen vorgesehen ist.

Bei entsprechender Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Einwände gegen die Planung.

Gewässerschutz – Fachbereich Abwasser

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abwassertechn. Sicht keine Bedenken. Die abwassertechnische Erschließung kann über die bestehende Ortskanalisation sichergestellt werden. Wir bitten dennoch, so weit als möglich Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung, insbesondere die Versickerung, oder zur Verbesserung des Kleinklimas, wie Gründächer, zu berücksichtigen und in die Bebauungsplanvorschriften aufzunehmen.

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Die Gemeinde ist selber Bauherr, sodass es uns obliegt, wünschenswerte Maßnahmen hierzu selber umzusetzen.

Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Tagespflege“, Wutöschingen wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wutöschingen vom 05.09.2024 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Wutöschingen, den 05.09.2024

Jana Morasch

Jana Morasch

