
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen

Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung

i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“
im OT Wutöschingen

1. Fertigung

Endgültige Fassung vom 15.12.2014



kaiser

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

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 1

Inhaltsverzeichnis

A. VERFAHRENSÜBERSICHT

B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Ziele und Zwecke der FNP-Änderung
3. Aktueller Flächennutzungsplan
4. FNP-Änderung
5. Alternativprüfung
6. Auswirkung der FNP-Änderung
7. Umweltverträglichkeit
8. Realisierung und Kosten

C. PLANTEIL

- | | | |
|--|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan
OT Wutöschingen und Degernau | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Flächennutzungsplan Wutöschingen
(Auszug) | (Blatt 2) | M 1:5000 |
| 3. Flächennutzungsplan Degernau
(Auszug) | (Blatt 3) | M 1:5000 |

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 1

TEIL A - VERFAHRENSÜBERSICHT

<u>Änderungsbeschluss</u> (Gemeinsamer Ausschuss der VVG)	am 18.08.2015 Veröffentlichung am 10.09.2015
<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</u> gem. § 3(1) BauGB Beschluss Öffentliche Bekanntmachung Durchführung	am 18.08.2015 am 10.09.2015 vom 21.09.2015 bis 20.10.2015
<u>Frühzeitige Beteiligung Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange</u> Benachrichtigung Durchführung	am 31.08.2015 vom 31.08.2015 bis 20.10.2015
<u>Beschluss über Anregungen / Bedenken</u>	am 23.11.2016
<u>Öffentliche Auslegung</u> gem. §3 (2) BauGB Beschluss Öffentliche Bekanntmachung Durchführung	am 23.11.2016 am 08.12.2016 vom 19.12.2016 bis 18.01.2017
<u>Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</u> gem. §4 (2) BauGB Beschluss Benachrichtigung Durchführung	am 23.11.2016 am 25.12.2016 vom 29.12.2016 bis 03.02.2017
<u>Beschluss über Anregungen / Bedenken</u>	am 17.05.2017
<u>Beschluss über die Wirksamkeit der 2. Änderung</u>	am 17.05.2017
<u>Ausfertigung</u> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen-Eggingen übereinstimmen.	Wutöschingen, den 17.05.2017 (Georg Eble) Bürgermeister und Vorsitzender VVG
<u>Genehmigung</u> genehmigt durch das Landratsamt Waldshut	WT-Tiengen, den _____._____._____ Martin Kistler Landrat
<u>Wirksam durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung</u>	Wutöschingen, den _____._____._____ (Georg Eble) Bürgermeister und Vorsitzender VVG
Vermerke:	

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Im Kernort Wutöschingen gibt es nur noch vereinzelte Baulücken, welche sich in Privatbesitz befinden und für den Eigenbedarf reserviert sind. 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 „Brunnenacker-/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 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 der FNP-Änderung

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.

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.

Ein besonderer Bedarf besteht im Weiteren durch die hohe Anzahl an verfügbaren Arbeitsplätzen in der Gemeinde Wutöschingen. Einerseits durch die in der Gemeinde Wutöschingen bereits vorhandenen Großfirmen sowie andererseits durch die in der Tendenz steigende Ansiedlungsbereitschaft neuer Betriebe aller Größenordnungen mit entsprechendem Anspruch an Beschäftigungspersonal.

Bei der Wahl der Interessenten zum Wohnort selbst wird dem Kernort Wutöschingen eine Vorrangposition zugeordnet.

Mit dem Baugebiet „Unter den Langwiesen“ sollen neue Wohnbauflächen für einen geschätzten Zeitraum von ca. 4-8 Jahren im OT Wutöschingen geschaffen werden.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 2

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

3. Aktueller 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, wirksam seit dem 20.07.2006, sind die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes „Unter den Langwiesen“ 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, der FNP ist im Parallelverfahren zu ändern.

4. FNP-Änderung

Die Prüfung und Entwicklung einer Baugebietserweiterung im Gewann „Unter den Langwiesen“ hat ergeben, dass das Flächenangebot aus dem Flächennutzungsplan auf Grund des besonderen Zuschnitts kein zufriedenstellendes städtebauliches Ergebnis ermöglicht. Unter Einbezug eines Flächenzugewinns im Süden und Osten können mittelfristig sinnvolle Wohnbauflächen unter Wahrung des Gebietscharakters im unmittelbar angeschlossenen Umfeld bereitgestellt werden. Die Weiterführung der städtebaulichen Konzeption zur Gestaltung des südlichen Ortsrandes im Kernort Wutöschingen ist damit gesichert.

Aus dem Bebauungsplan „Unter den Langwiesen“ ergibt sich gegenüber dem aktuellen FNP folgender zusätzlicher Flächenanspruch:

Wohngebiet „Unter den Langwiesen“ 1,40 ha (FNP 2021)
0,70 ha (zus. erforderlich)

5. Alternativprüfung

Im aktuell gültigen FNP sind Ortsteil Wutöschingen vier Gebiete mit Wohnbauflächen ausgewiesen, davon ist eine Fläche („Ob dem Hochbord“) bereits bebaut.

In der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile zu den drei verbleibenden Wohngebieten ist den Flächen im Gewann „Unter den Langwiesen“ absolut der Vorrang einzuräumen. Neben der optimalen Lage an bereits vorhandener Infrastruktur wird der geringen und relativ höhengleichen Nähe zum Ortszentrum besondere Bedeutung zugemessen. Positiv wirkt sich im Weiteren aus, dass sich die relevanten Flächen im Eigentum der Gemeinde Wutöschingen befinden.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

6. Auswirkung der FNP-Änderung

Die Realisierung von Wohnbauland im Kernort Wutöschingen ist der Gemeinde Wutöschingen ein vordringliches Anliegen. Sie hat deshalb im Vorfeld zur Aufstellung des B-Planes „Unter den Langwiesen“ nach Möglichkeiten gesucht, den notwendigen Flächenzugewinn im Flächennutzungsplan auszugleichen. Eine Aufgabe von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Kernort Wutöschingen scheidet auf Grund der besonderen Standortbedeutung des Ortsteils Wutöschingen aus.

Der Ortsteil Degernau zählt in der prognostizierten Entwicklung zu den nachgeordneten Ortsteilen, die Entwicklung selbst wird im Wesentlichen durch Eigenbedarf bestimmt. Die im FNP ausgewiesenen kumulierten Wohnbauflächen (W + M) liegen über dem ermittelten Bedarf.

Die Gemeinde Wutöschingen hat sich deshalb entschlossen, im OT Degernau Mischgebietsflächen im Gewinn „Brühl“ im Tausch zu Gunsten von Wohnbauflächen im B-Planbereich „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen abzugeben.

Die Verträglichkeit dieser Maßnahme mit der Raumordnung wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Raumordnungsbehörde) abgestimmt. Folgende Flächenanteile werden abgegeben:

OT Degernau

Mischgebiet „Brühl“	0,70 ha (FNP 2021)
	<u>0,70 ha (Tauschfläche)</u>

Aus der relativ geringen Größenveränderung durch den Tausch der o. g. Flächen sind in der Zuordnung der neuen Wohnbauflächen in beiden Ortsteilen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

7. Umweltverträglichkeit

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter den Langwiesen“ sind keine geschützten Biotop gem. § 30 und § 32 NatSchG vorhanden. FFH-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

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 als Teil E – Umweltbericht Bestandteil des B-Planes.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

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 im B-Plan hingewiesen.

8. Realisierung und Kosten

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

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

Wutöschingen, den 17.05.2017

G. Eble
Bürgermeister und Vorsitzender der VVG

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 1

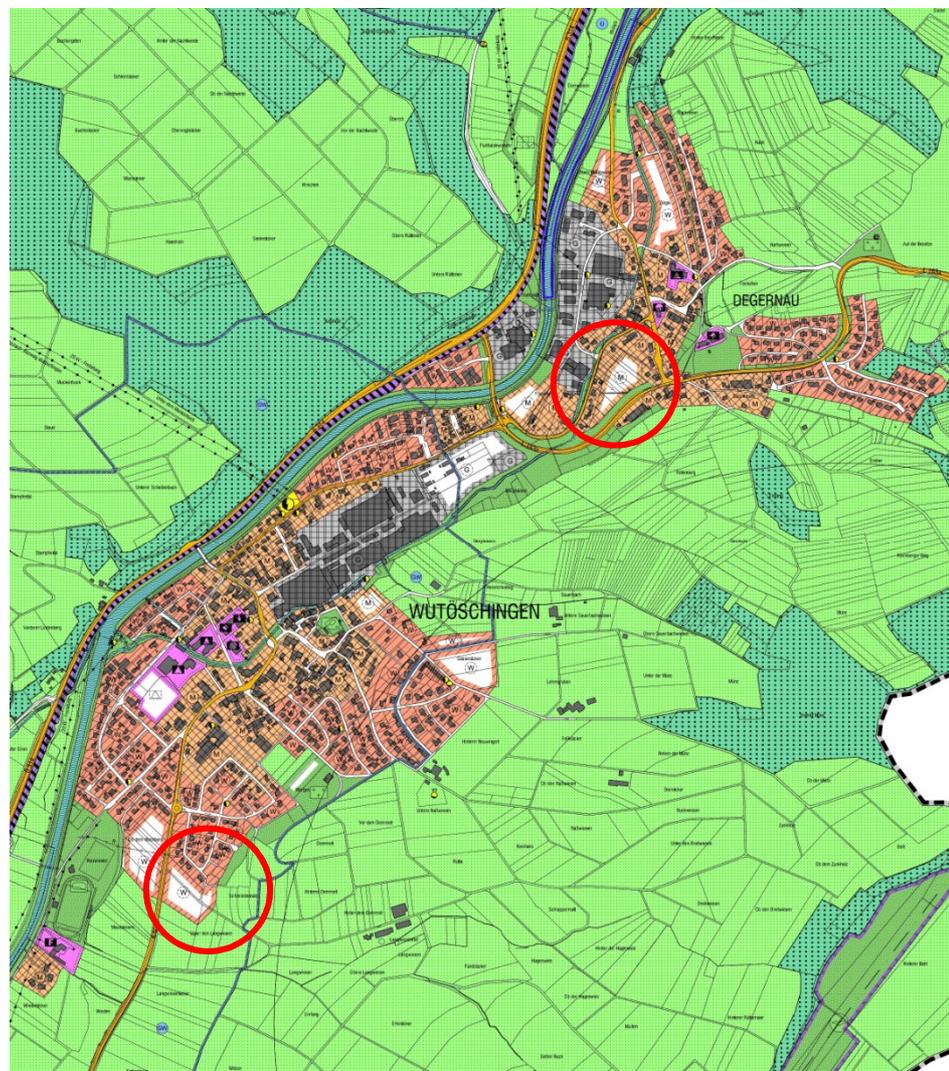
Teil C PLANTEIL

OT Wutöschingen und Degernau

Blatt 1

Aktuell gültiger Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen, genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006.

(Auszug – Darstellung unmaßstäblich)



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 2

Teil C PLANTEIL

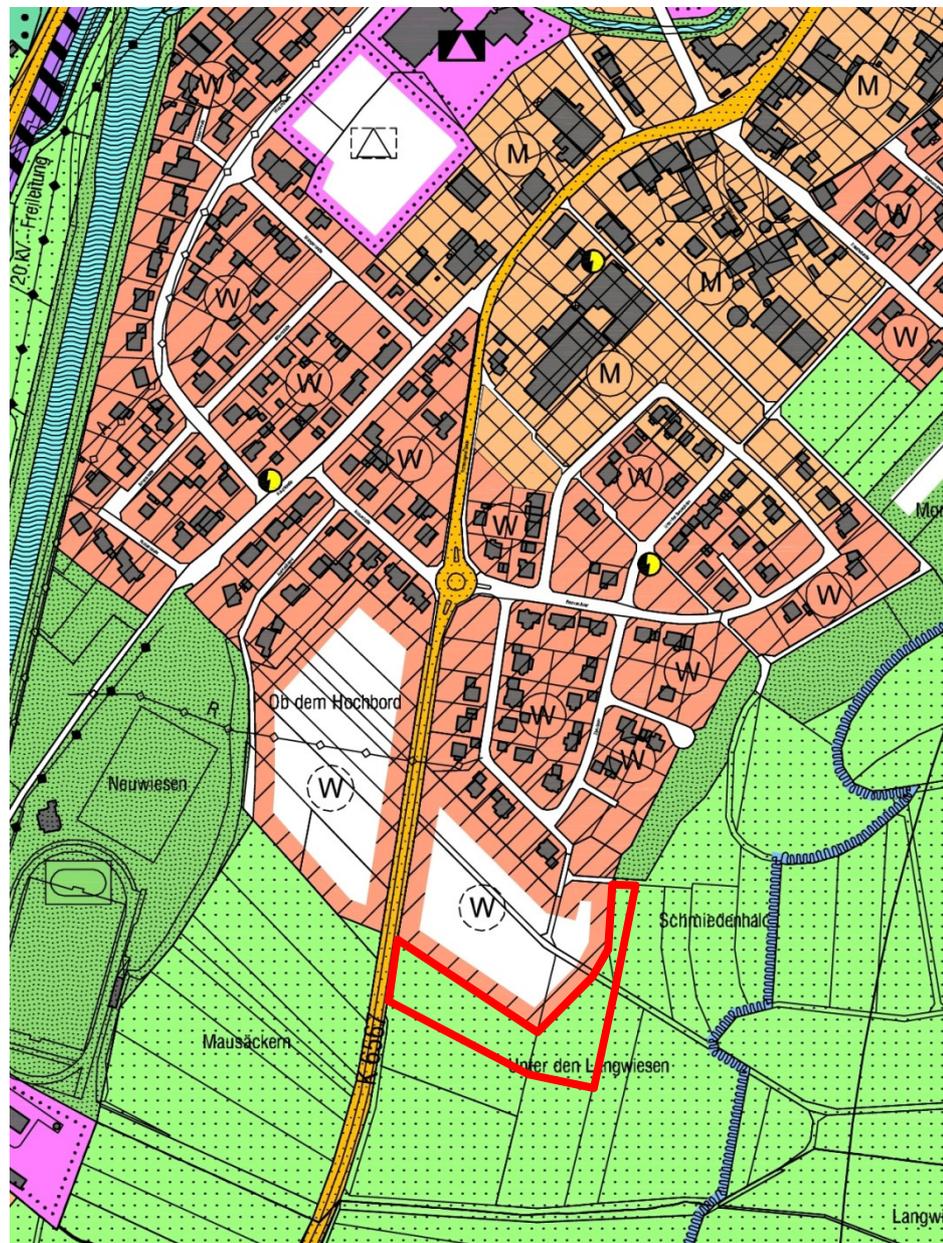
Fortsetzung...

OT Wutöschingen

Blatt 2

Aktuell gültiger Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen, genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006.

(Auszug – Darstellung M 1:5000)



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 3

Teil C PLANTEIL

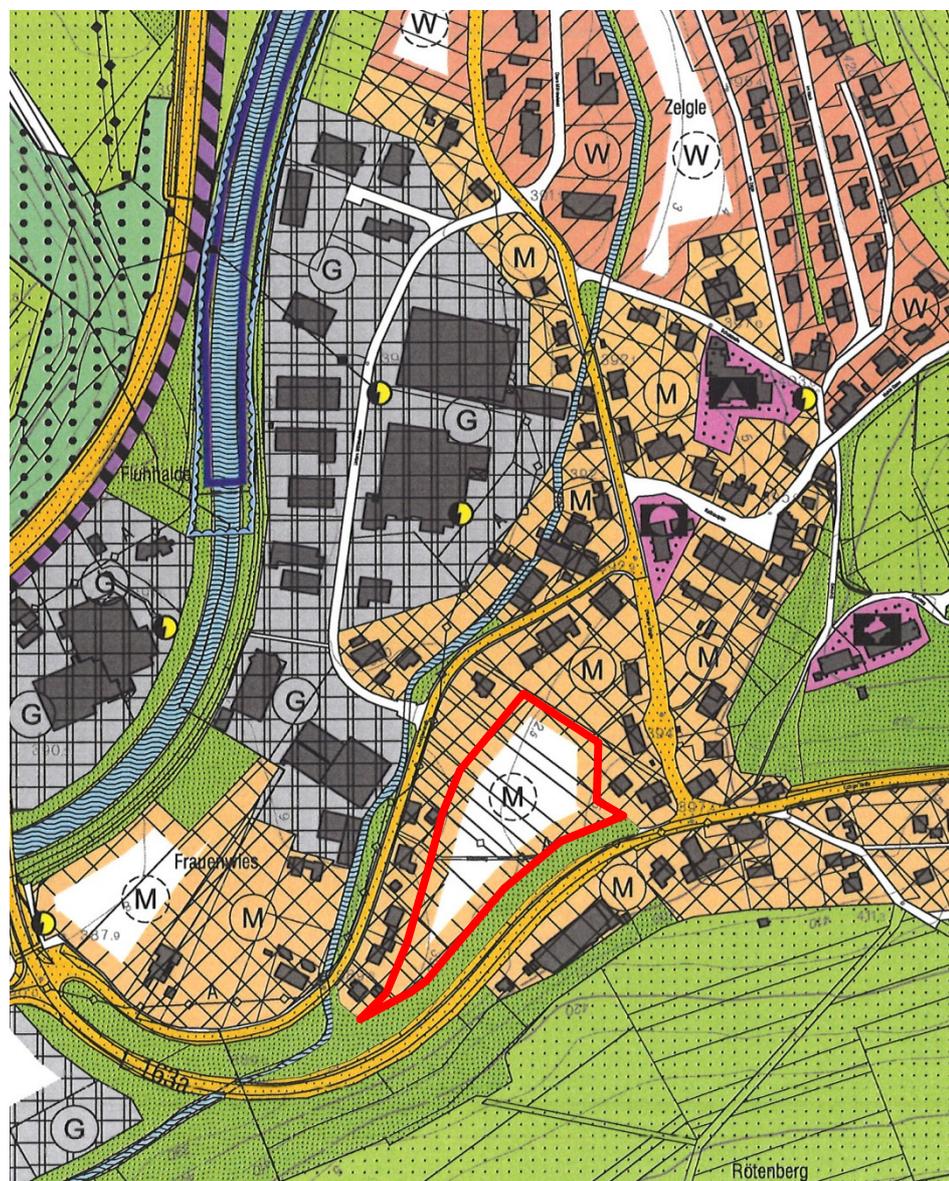
Fortsetzung...

OT Degernau

Blatt 3

Aktuell gültiger Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen, genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006.

(Auszug – Darstellung unmaßstäblich)



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen - Eggingen Flächennutzungsplan 2021

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

2. Änderung i. Z. des B-Planes „Unter den Langwiesen“ im OT Wutöschingen

Endgültige Fassung vom 15.12.2014

Seite 4

Teil C PLANTEIL

Fortsetzung...

Wutöschingen, den 17.05.2017

G. Eble
Bürgermeister und Vorsitzender der VVG