
Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan „Grünweg“ und Örtliche Bauvorschriften im OT Schwerzen

1. Fertigung
Endgültige Fassung vom 02.07.2018



kaiser

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

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. Naturhaushalt und Landschaft
9. Wasserschutzgebiet
10. Baugrund
11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
12. Kosten

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

D. PLANTEIL

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

E. UMWELTBERICHT



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 1

Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat den Bebauungsplan „Grünweg“ und die Örtlichen Bauvorschriften im OT Schwerzen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 02.07.2018 als Satzung beschlossen.

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

NatSchG Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S 585).



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 2

Teil A

SATZUNG

Fortsetzung...

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|------------------------------|----------------------------------|
| B. Begründung | (1.-12.) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| C. Textliche Festsetzungen | (I.- III.) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| Örtliche Bauvorschriften | (IV.) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| D. Planteil | |
| Flächennutzungsplan (Auszug) | (Bl. 1) i.d.F. vom 03.07.2006 |
| Lageplan | (Bl. 2) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| Schemaschnitt | (Bl. 3) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| Schnitt 1-1, 2-2, 3-3 | (Bl. 4) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| Gestaltungsplan | (Bl. 5) i.d.F. vom 02.07.2018 |
| E. Umweltbericht | i.d.F. vom 02.07.2018 |

§ 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 und den Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 02.07.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen Bebauungsplan „Grünweg“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

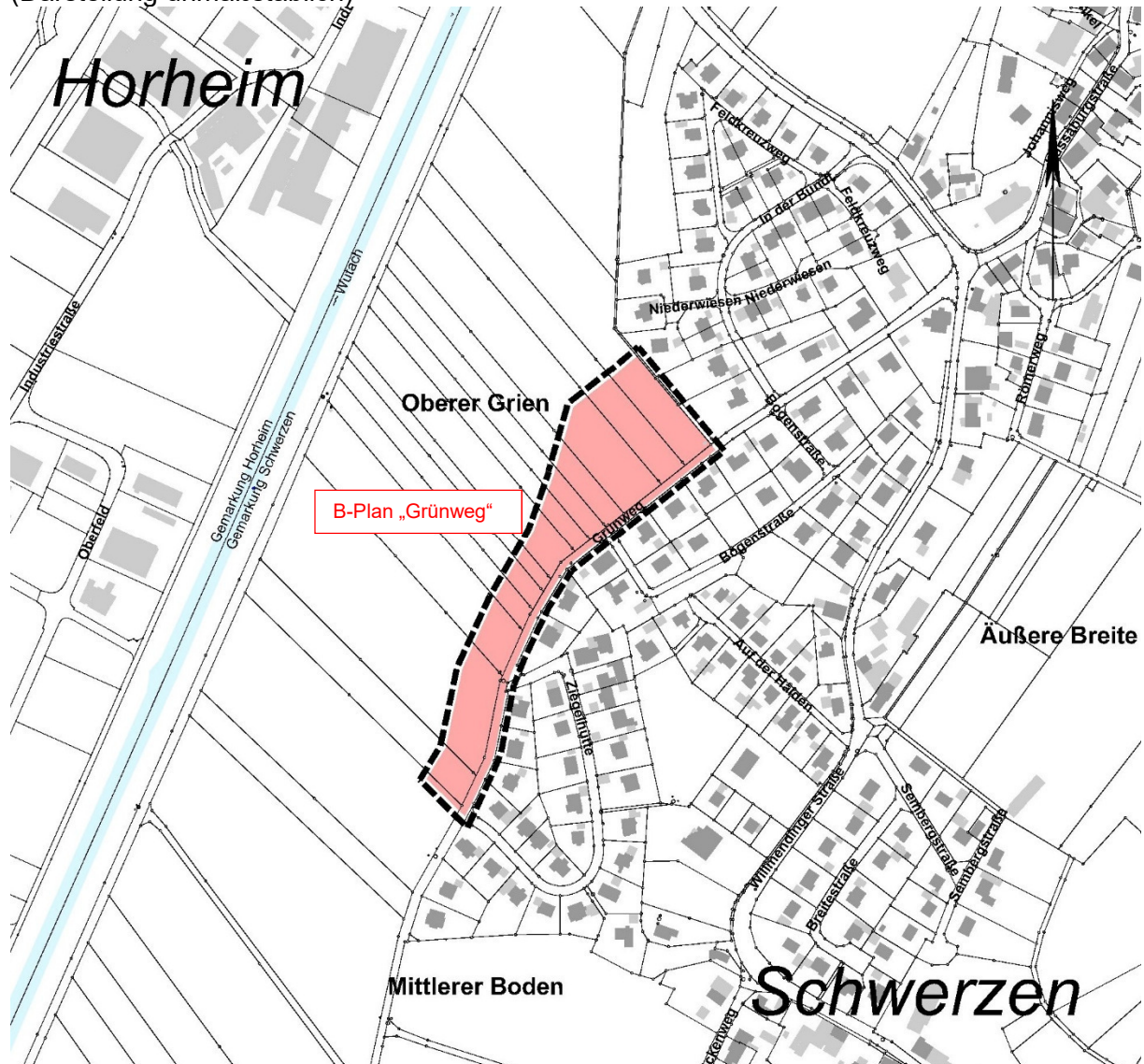
Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 3

Anlage zur Satzung

Grenzen des Bebauungsplanes – Übersichtslageplan

(Darstellung unmaßstäblich)





Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 1

Teil B BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wutöschingen erfreut sich als familienfreundliche Gemeinde zunehmender Beliebtheit mit ständig steigender Nachfrage nach attraktivem Wohnbauland. Im Ortsteil Schwerzen sind derzeit keine öffentlich gesicherten Baulandflächen mehr vorhanden, vereinzelt gibt es noch Baulücken, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf reserviert. Die Gemeinde Wutöschingen beabsichtigt deshalb, möglichst kurzfristig neue Wohnbauflächen im Ortsteil Schwerzen zu schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grünweg" im OT Schwerzen gemäß §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung der Baugebietserweiterung „Grünweg“ wird der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wutöschingen sowie Neubürgerinnen und Neubürgern Rechnung getragen. Mit dem Bebauungsplan „Grünweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen über einen geschätzten Zeitraum von ca. 5-10 Jahren im OT Schwerzen 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 „Grünweg“ orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der vorhandenen, im Süden und Osten angrenzenden Wohnbebauung.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

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 Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der B-Plan „Grünweg“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet zum B-Plan „Grünweg“ umfasst die im beiliegenden Lageplan (Blatt 2) definierten und nachfolgend zusammen gestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m ²	B-Planfläche m ²	Bemerkung	Nutzung
285	11.361	2.005	Teilfläche	A
284	6.143	1.820	Teilfläche	A
283	9.069	2.680	Teilfläche	A
279	4.051	1.000	Teilfläche	A
278	3.600	775	Teilfläche	A
277	3.294	610	Teilfläche	A
276	5.860	870	Teilfläche	A
273	2.245	320	Teilfläche	A
272	3.120	450	Teilfläche	A
271	3.509	490	Teilfläche	A
270/1	7.666	1.060	Teilfläche	A
263	15.241	2.225	Teilfläche	A
261	5.261	700	Teilfläche	A
256	15.370	125	Teilfläche	A
314	9.583	1.722	Teilfläche	S (Grünweg)
Gesamtfläche		16.852	m ²	
entspricht ca.		1,69	ha	
A	Ackerland			
S	Straße			

Das überplante Gebiet befindet sich auf der Gemarkung Schwerzen der Gemeinde Wutöschingen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 3

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Es liegt am westlichen Rand des Ortsteils Schwerzen unmittelbar westlich des Grünwegs. Das Gelände zeigt eine von Norden nach Süden leicht abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 3%.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Grünweg“ wird im Osten durch den Grünweg selbst begrenzt. Im Westen und Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) mit bereichsweisem Bestand von Streuobstbäumen an. Im Nord-Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung Niederwiesen / In der Bündt an das B-Plangebiet „Grünweg“.

Das Straßengrundstück zum Grünweg (Flst. 314) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wutöschingen. Die restlich betroffenen Grundstücks-Teilflächen werden von der Gemeinde erworben, die Zustimmung der Grundstückseigentümer dazu liegt vor.

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 Schwerzen kurz- und mittelfristig nicht realisierbar.

Das Landratsamt Waldshut weist darauf hin, dass Teile der Flurstücke 256, 261 und 263 im Bereich eines HQ EXTREM der Wutach liegen (s. Lageplan, Blatt 2 und Teil C III, Nr. 5).

5. Erschließung

5.1 Allgemein

Grundlage für sämtliche Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zur geplanten Baugebiets-erweiterung.

5.2 Verkehrsanlagen

Projekt-Grundlagen:

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 4

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Das Erschließungskonzept sieht vor, die neuen Baulandflächen maßgeblich über die vorhandene Erschließungsstraße Grünweg (A-B-C-D) zu erschließen. Im Osten der Baugebietserweiterung ergänzt untergeordnet eine Ringstraße (B-E-F-G-C) das interne Straßennetz. Alle Erschließungsstraßen befinden sich nach der Realisierung innerhalb bebauter Gebiete, sie sind nach RAS 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Die neuen Erschließungsstraßen sind 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.

Erschließungsstraße Grünweg A-B-C-D

Der Grünweg ist eine bestehende Erschließungsstraße. Er sichert übergeordnet grundsätzlich die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugebietserweiterung und ist als Wohnstraße einzustufen. Entlang des Grünwegs verläuft auf der Ostseite ein straßenbegleitender Gehweg, der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt: Gehweg B = 1,50m (einseitig Süd = Bestand)
Fahrbahn B = \leq 5,00m (Bestand)

Im Zuge der Baugebietserweiterung wird die bestehende Fahrbahn zum Grünweg auf ein Mindestmaß von 5,00m zuzüglich Aufweitung in den Kurven verbreitert. Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit $B = \geq 5,00\text{m}$ deckt den Begegnungsfall LKW / PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Begegnungsfall LKW / LKW muss auch bei verminderter Geschwindigkeit ($\leq 40 \text{ km/h}$) die Gehwegflächen oder alternativ die befestigten, privaten Hof- und Zufahrtsflächen mitbenützen.

Die Fahrbahn ist am bestehenden Gehweg durch einen Hochbordstein mit 10cm Anschlag begrenzt. Zur geplanten Baugebietserweiterung hin besteht keine Randeinfassung. Dort ist im Zuge der Fahrbahnverbreiterung ein Bordstein mit einem Anschlag von 3cm (Niederbord) vorgesehen. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 5

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Neue Ringstraße B-E-F-G-C

Die Ringstraße ist ebenfalls als Wohnstraße einzuordnen, sie dient der Erschließung der Baulandflächen in zweiter und dritter Reihe. Auf Grund der kurzen Erschließungsstrecken wird bereichsweise auf die Anordnung von Gehwegen verzichtet. Der Verkehr erfolgt somit teils im Mischprinzip und teils im Trennprinzip.

Straßenquerschnitt (TP): Fahrbahn B = 5,00 – 5,50m

Straßenquerschnitt (MP): Fahrbahn B = 5,00m

Gehweg B = 1,50m (einseitig Ost)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit $\geq 5,00\text{--}5,50\text{m}$ 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 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Neuer Wirtschaftsweg

Durch die geplante Baugebietserweiterung entfällt der direkte Zugang über den Grünweg zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücksflächen. Im Zuge der Erschließung wird deshalb ein neuer Wirtschaftsweg entlang der Westseite des Baugebietes angelegt. Der neue Wirtschaftsweg mit einer Kronenbreite von 4,00m wird als Naturweg mit einer Mineraldecke ohne Randeinfassungen ausgebaut. Die Entwässerung erfolgt breitflächig über die Bankette in die angeschlossenen landwirtschaftlichen Flächen.

Der neue Wirtschaftsweg wird Eigentum der Gemeinde Wutöschingen.

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 um den Grünweg und die Erschließungsstraße In der Bündt, südlich und östlich der geplanten Baugebietserweiterung werden im Mischsystem entwässert.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 6

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Aus der Baugrunderkundung geht hervor, dass die anstehenden Böden, in den für Versickerungsanlagen relevanten Tiefen, wasser-durchlässig sind. Daher soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, dezentral - auf den Grundstücken selbst, versickert werden.

Ebenso wird das Straßenoberflächenwasser in zwei Mulden schadlos versickert. Dadurch wird kein Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

5.3.1 Schmutzwasser

Die neuen Schmutzwasserleitungen sollen an den bestehenden Mischwassersammler im Grünweg angeschlossen werden. Der Durchmesser des Hauptsammlers beträgt in diesem Bereich 500mm. Bei Starkregenereignissen ist dieser Kanal hydraulisch überlastet. Daher müssen Vorkehrungen zur Rückstausicherung getroffen werden. Außerdem weist dieser bestehende Mischwasserkanal nur eine geringe Tiefenlage auf.

Grundsätzlich sind im überplanten Bereich 2 unterschiedliche Vorgehensweisen mit dem Schmutzwasser vorgesehen. Der südliche Teil der straßenbegleitenden Häuserzeile, von Höhe Flst. 1384 bis Flst. 1342, wird mit neuen Hausanschlusskontrollschächten direkt am bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das Schmutzwasser ab dem Erdgeschossniveau, kann im Freispiegelgefälle abgeleitet werden. Die Erforderlichkeit einer Rückstausicherung ist hier im Einzelfall zu prüfen. Evtl. im Kellergeschoss anfallendes Schmutzwasser muss über Hebeanlagen der Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Dabei ist auch eine Rückstausicherung vorzusehen.

Das Schmutzwasser der übrigen neuen Bebauung wird mit neu zubauenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und anschließend über ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk an den Mischwasserkanal im Grünweg übergeben. Der Anschluss am bestehenden Kanal erfolgt dabei über eine Druckleitung.

Für die Freispiegelleitungen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen vorgesehen. Für die Druckleitungen sind PE-HD Rohre mit einem Innendurchmesser von 62mm geplant.

Die Kontrolle und Revision der Freispiegelleitungen erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen von ca. 50m, an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Haltungenenden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 7

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

5.3.2 Straßen-Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Grünwegs (A-B-C-D) wird über bestehende Straßenabläufe gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal entlang des Grünwegs abgeleitet. Um gesamthaft die Beseitigung des Straßenoberflächenwassers gewährleisten zu können, muss die bestehende Straßenentwässerung mit drei neuen Straßeneinläufen ergänzt werden. Wie auch schon im Bestand, werden diese an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das Oberflächenwasser der neuen Ringstraße (B-E-F-G-C) wird über ein Rinnensystem gesammelt und anschließend in zwei neuen zentralen Versickerungsmulden schadlos beseitigt.

Geplant ist der Einbau eines Rinnensystems ab DN 150 mm bis DN 200. Die Kontrolle und Revision erfolgt über entsprechende Revisionsöffnungen in regelmäßigen Abständen, an den jeweiligen Richtungsänderungen und an den Rinnenenden.

Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist, vor den zentralen Versickerungsanlagen, ein Absetzschacht mit Tauchwand (Leichtflüssigkeitsabscheider mit Sandfang) angeordnet um evtl. anfallende Schadstoffe zurückzuhalten.

5.3.3 Niederschlagswasser privater Grundstücke

Das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken ist auf dem eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen. Im Regelfall soll das Niederschlagswasser, entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. Teil C I, Nr. 13), dezentral versickert werden. Dabei darf kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder in die öffentlichen Verkehrsanlagen abgeleitet werden. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

5.3.4 Drainagewasser

Drainagewasser muss direkt auf den Grundstücken wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Drainagewasserableitungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

5.4 Wasserversorgung

Projektgrundlagen:

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

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind im westlich verlaufenden Grünweg vorhanden. Ein Großteil der geplanten Baugebietserweiterung kann direkt über diese Hauptversorgungsleitung erschlossen werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 8

Teil B **BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

In den zurückliegenden Baugebietsflächen um die Ringstraße erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser über neue Hauptversorgungsleitungen, welche an das bestehende Ortsnetz im Grünweg angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen 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 neue 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 Hochrhein GmbH & Co.KG (Stromversorgung, Straßenbeleuchtung) in den angeschlossenen bebauten Bereichen 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 im Grünweg vorhanden, eine Erweiterung der Erdgasversorgung in die geplante Baugebietserweiterung ist von diesen Anlagen aus möglich.

5.7 Sonstige Versorgungsträger

In den angeschlossenen bebauten Gebieten östlich (Niederwiesen / In der Bündt) und im südlich verlaufenden Grünweg befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom (Telefon) sowie der Primacom GmbH (TV). Die Versorgung der geplanten Baugebietserweiterung kann von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 9

Teil B BEGRÜNDUNG Fortsetzung...

5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.

6. Altlasten

Im Bereich der geplanten Baugebietserweiterung sind keine Altlasten bekannt.

7. Bebauung und Nutzung

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Läden, Schank und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anlagen für Verwaltungen und die Einrichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, sie sollen den Kernortbereichen vorbehalten bleiben. Aus städtebaulichen Gründen werden nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

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 im Teil C II, Ziffer 2. sind zu beachten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Im B-Planbereich „Grünweg“ wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (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 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzte Pultdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 35°. Für sehr flach geneigte Dächer (bis 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagswasser eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Mächtigkeit des Substrats muss mindestens 10cm betragen.

Die nach dem städtebaulichen Konzept mögliche Gebäudestellung lässt im gesamten B-Planbereich „Grünweg“ auch eine Versorgung mit Solarenergie zu.

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

Die Festsetzungen des B-Planes gewährleisten eine geordnete neue Ortsrandbebauung mit relativ freier Bestimmung von individuellen Bauabsichten. Der vorhandene Gebietscharakter der angeschlossenen Umgebungsbereiche bleibt dabei grundhaft erhalten.

Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und dem neuen Erschließungskonzept angepasst.

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

Der Bebauungsplan „Grünweg“ zeigt folgende Flächenbilanz auf:



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 11

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Gesamtfläche	16.852,00 m ²	1,6852 ha	100,00 %
Allgem. Wohngebiet (WA)	11.715,00 m ²	11,72 ha	69,52 %
Öffentl. Verkehrsflächen	4.073,00 m ²	0,4073 ha	24,17 %
Öffentl. Grünflächen	250 m ²	0,025 ha	1,48 %
Öffentl. Versickerungsfl.	814 m ²	0,0814 ha	4,83 %

8. Naturhaushalt und Landschaft

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

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

9. Wasserschutzgebiet

Die Baugebietersweiterung „Grünweg“ liegt in der Schutzzone III A und 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 wasser-gefährdenden Stoffen sind bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen und in der Genehmigung festzuschreiben.

Zum Schutz des Grundwassers ist im B-Planbereich „Grünweg“ die Verwendung von Recyclingmaterial und das Vergraben von Baurestoffen nicht zulässig.

10. Baugrund

Zum Baugrund liegt ein Gutachten vor, aufgestellt durch die Ingenieurgruppe Geotechnik Kirchzarten vom 20.03.2017. Die Erkundung erfolgte mittels 3 Baggerschürfen (T = 1,6 – 1,8m) und ergänzenden Sondierungen mit der schweren Rammsonde DPH-15 bis ca. 3,7m Tiefe. Die Ergebnisse geben Auskunft über die geotechnischen und umwelttechnischen Bedingungen.

- Oberboden bis ca. 0,30-0,40m u. GOK
- Darunter Decklage aus Schluff ca. 0,20m (nur bereichsweise)
- Darunter Schwarzwaldkiese unbekannter Mächtigkeit



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 12

Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Aus den Untersuchungen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes geht hervor, dass die unterhalb der Decklage anstehenden Schwarzwaldkiese eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser aufweisen.

Der Grundwasser-Flurabstand beträgt über 13m bei einer Schwankungsbreite von etwa 5m.

Die umwelttechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass der Baugrund geogen bedingt durch Arsen belastet ist. Der anfallende Erdaushub wird im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wiederverwendet. Sollte bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub wider Erwarten aus dem Planungsgebiet abgefahren werden müssen, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten vorab mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Waldshut zu klären. Die Vorgaben der VwV Boden des UM B-W und des Landratsamtes Waldshut (s. Teil C III, Nr. 5) sind zu beachten.

11. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Die Gemeinde Wutöschingen möchte so schnell wie möglich neues Wohnbauland im Ortsteil Schwerzen bereitstellen, weshalb eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Grünweg“ gewünscht ist.

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.

12. Kosten

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

1.	Verkehrsanlagen einschl. Straßenbel.	ca. 383.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 177.000,00 EUR
3.	Trink- / Löschwasserentsorgung	ca. 76.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 18.000,00 EUR
1.- 4.	Baukosten gesamt	ca. 654.000,00 EUR



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 13

Teil B

BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Wutöschingen, den 02.07.2018

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

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 „Grünweg“ 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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

**1.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel dienen
§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB**

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

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 2

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 1.6 **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
- 1.7 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** gem. § 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB
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 ab OK FFB EG
 - Maximale Firsthöhe (FH) = + 8,50m ab OK FFB EG
4. **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO
 - 4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
 - 4.2 Zulässig sind Einzel- und 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. **Stellung der baulichen Anlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Vorgabe der First- bzw. Gebäuderichtung im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 3

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

7. **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
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 der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Erschließungsstraße Grünweg.
9. **Nebenanlagen**
gem. § 14 BauNVO
 - 9.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.
 - 9.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (s. Lageplan Blatt 2).
 - 9.3 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
 - 9.4 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
10. **Garagen, Carports und Stellplätze**
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen gemäß Teil C IV, Ziffer 2. sind zu beachten.
11. **Flächen für Leitungsrechte (LR)**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - 11.1 Im Bebauungsplan (s. Lageplan Blatt 2) sind Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten folgender Versorgungsträger (VT) festgesetzt (vgl. Planeintrag):
 - WV = Wasserversorgung
 - ST = Stromversorgung / Steuerkabel
 - 11.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten, die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 4

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

13. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Dezentrale Versickerungsanlagen

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser (Dach-, Garagendach- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten) wird dezentral direkt auf den Grundstücken versickert. Dazu sind Versickerungsmulden auszubilden, welche mit einer belebten Oberbodenschicht mit mind. 30cm Stärke abzudecken sind. Das vorzusehende Muldenvolumen (VM) muss folgende Vorgaben erfüllen:

- Einstautiefe mind. 0,10m, max. 0,3m
- Allseitiges Freibord mind. 0,20m

Evtl. Störschichten im Untergrund (z.B. Decklehm) sind zu entfernen und durch sickerfähiges Material, beispielsweise Kies, zu ersetzen. Durch die Anbindung an die im Untergrund anstehenden Kieslagen, wird eine ausreichende Versickerungsleistung geschaffen. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen, welcher in die unter dem Oberboden anstehenden Kiese entwässert.

Ergänzende Informationen sind dem von der Gemeinde ausgehändigten Informationsblatt zur „Regenwasserbewirtschaftung, im Neubaugebiet Grünweg“ zu entnehmen.

Zisternen

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen. Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

Die Behälter müssen mit einem Notüberlauf ausgestattet sein, welcher in die o.g. Versickerungsmulde entwässert.

14. Grundwasser

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainagen 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.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 5

Teil C

TEXTLICHE

FEST-

SETZUNGEN

Fortsetzung...

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Zum Schutz des Grundwassers sind im B-Planbereich „Grünweg“ die Verwendung von Recyclingmaterial und das Vergraben von Baureststoffen nicht zulässig.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 6

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

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

1. Boden-/ Grundwasserschutz

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 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.
- 1.3 Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 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, Zugänge und Stellplätze ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Dränpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) festgesetzt.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

- 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- 4.2 Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- 4.3 Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 7

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 5. Grundwasser/ Versickerung**

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.
Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus der neuen Ringstraße wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden).
- 6. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7. Dachbegrünung**

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

In den privaten Grundstücken ist gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) entlang der Straßen jeweils ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte müssen entlang der Straße gewählt werden, können jedoch verschoben werden. Es wird empfohlen die Standorte des Maßnahmenplans zu übernehmen.
- 9. Pflanzarten**

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig. Entlang der Straßen werden die Baumarten der Pflanzenliste (siehe Anhang 2) empfohlen, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.
- 10. Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege**

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 8

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

11. Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen

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

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

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:

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

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

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60-100 cm

12. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1: Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten).

A2: Umwandlung intensiver Ackerflächen in öffentliche Grünflächen (Fettwiese).

A3: Umwandlung intensiver Ackerflächen in Versickerungsmulden.

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

A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 9

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

1. Planvorlage

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

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

2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Wasserschutzgebiet (Hinweis)

Die geplante Baugebietserweiterung „Grünweg“ liegt bereichsweise in den Schutzzonen III A und 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.

4. Landwirtschaft (Hinweis)

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Westen und Norden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. durch Geruch, Lärm, Staub, Spritzmittel etc.) sind zu dulden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 10

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

5. Baugrund (Hinweis)

Zum B-Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durch die Ingenieurgruppe Goetechnik, Lindenbergrstraße 12, 79199 Kirchzarten, durchgeführt. Die Ergebnisse geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau.

Der anstehende Baugrund ist in den für die Versickerungsanlagen relevanten Tiefen in ausreichendem Maße wasserdurchlässig. Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken ist somit möglich.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zwingend zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen und Gesetzen zu erfolgen. Der Grundwasserabstand beträgt über 13 m und befindet sich daher in einer für das Baugebiet nicht mehr relevanten Tiefe.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurden die vorhandenen Böden auch auf etwaige Schadstoffbelastungen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Arsengehalte eine Einstufung in die Zuordnungsstufe Z0* bis Z1.1, gem. der VWV Boden ergeben. Das Landratsamt Waldshut gibt für den Umgang mit Boden folgende Vorgehensweise vor:

- Der bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende Erdaushub ist auf Grund geogen erhöhter Arsengehalte nicht uneingeschränkt verwertbar. Eine Ablagerung des Erdaushubes z.B. zur Auffüllung und Rekultivierung in einer der umliegenden Kiesgruben ist nur zulässig, wenn durch repräsentative Untersuchungen nachgewiesen ist, dass der Erdaushub unbelastet ist und die Zuordnungswerte Z 0 nach der Tabelle 6-1 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) vom 14. März 2007 einhält.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

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



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 11

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

6. Hochwasserschutz (Hinweis)

Das Landratsamt Waldshut weist darauf hin, dass Teile der Flurstücke 256, 261 und 263 im Bereich eines HQ EXTREM der Wutach (ca. 368,05 DHHN, s. Lageplan Blatt 2) liegen. Der konstruktive Schutz der Bauwerke obliegt dem Bauherrn, Heizölverbrauchsanlagen sind hier nicht zulässig (§ 78c Abs.2 WHG).

Die im B-Plan festgesetzte Höhenlage der geplanten Bebauung (OK FFB EG s. Lageplan, Blatt 2 und Schnitt 1-1, Blatt 4) liegt deutlich über dem HQ EXTREM Einstauhohizont.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 12

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

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

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen primär der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer geordneten städtebaulichen Konzeption.

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

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzte Pultdächer.

1.1.2 Dachneigungen

Sattel- /Walmdächer: 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.

1.1.3 Dachgauben und Dachaufbauten

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

1.1.4 Dacheindeckung

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

1.2 Alternativenergie

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-35°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (bis 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Anlagen an den Außenwänden sind nur flächenbündig zulässig.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 13

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

1.3 Oberflächen

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

2. 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 begrenzten Angebot an Verkehrsflächen im B-Plangebiet „Grünweg“ 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.

5. Antennen

Empfohlen wird die Nutzung der leistungsfähigen TV-Kabelversorgung der Primacom.

6. Einfriedungen

Zulässig sind transparente Einfriedungen, sie dürfen maximal 2,00m hoch sein. Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 0,50m zu den öffentlichen Erschließungsflächen aufweisen. In Bereichen mit Gehwegen kann die Einfriedung an der Gehweg-Hinterkante errichtet werden.



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 14

Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

7. Freiflächen

- 7.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse 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. Oberflächenwasser

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

9. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Wutöschingen, den __.__._____

Georg Eble
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 1

Teil D PLANTEIL

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



Gemeinde Wutöschingen Bebauungsplan „Grünweg“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

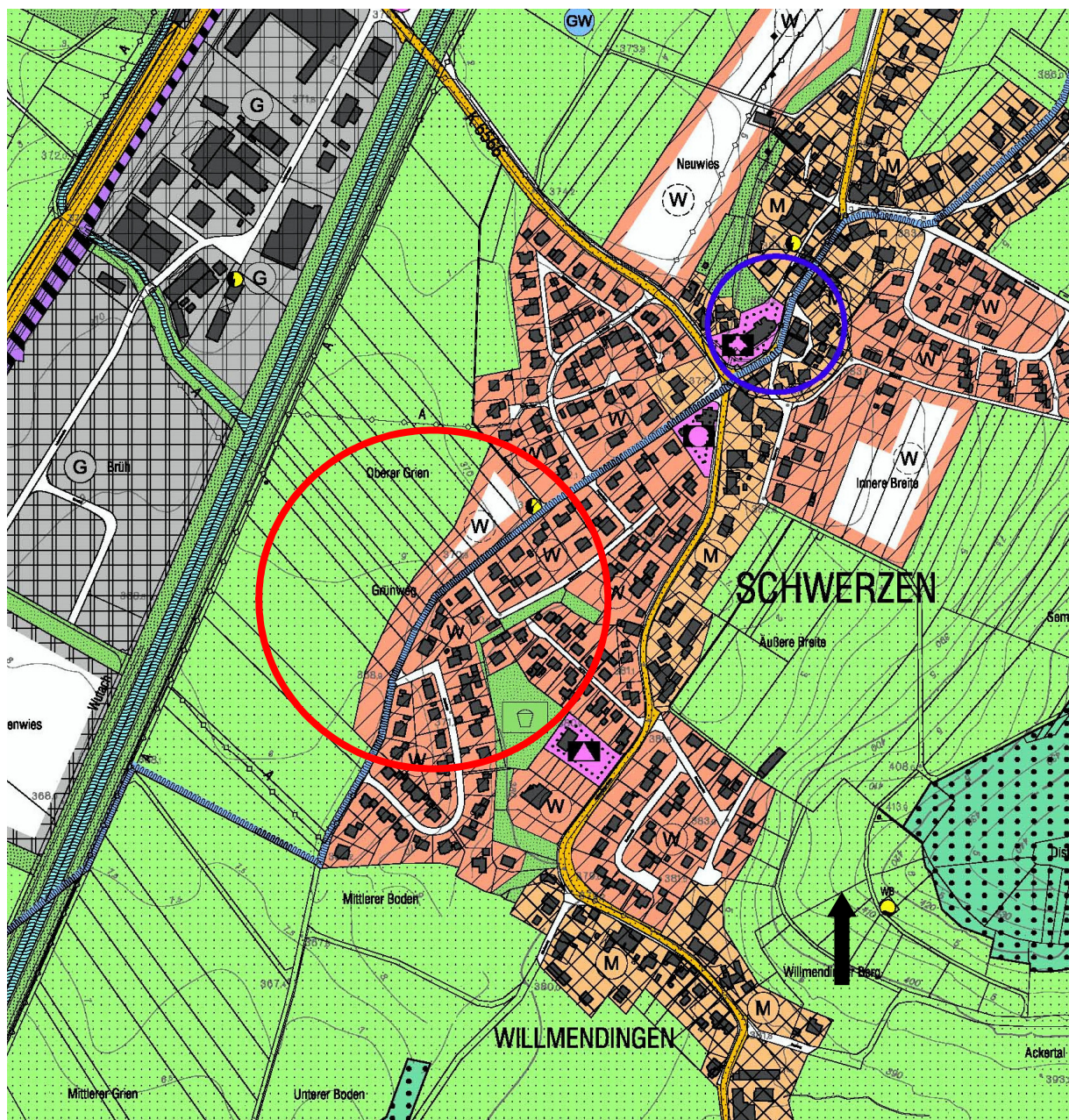
Endgültige Fassung vom 02.07.2018

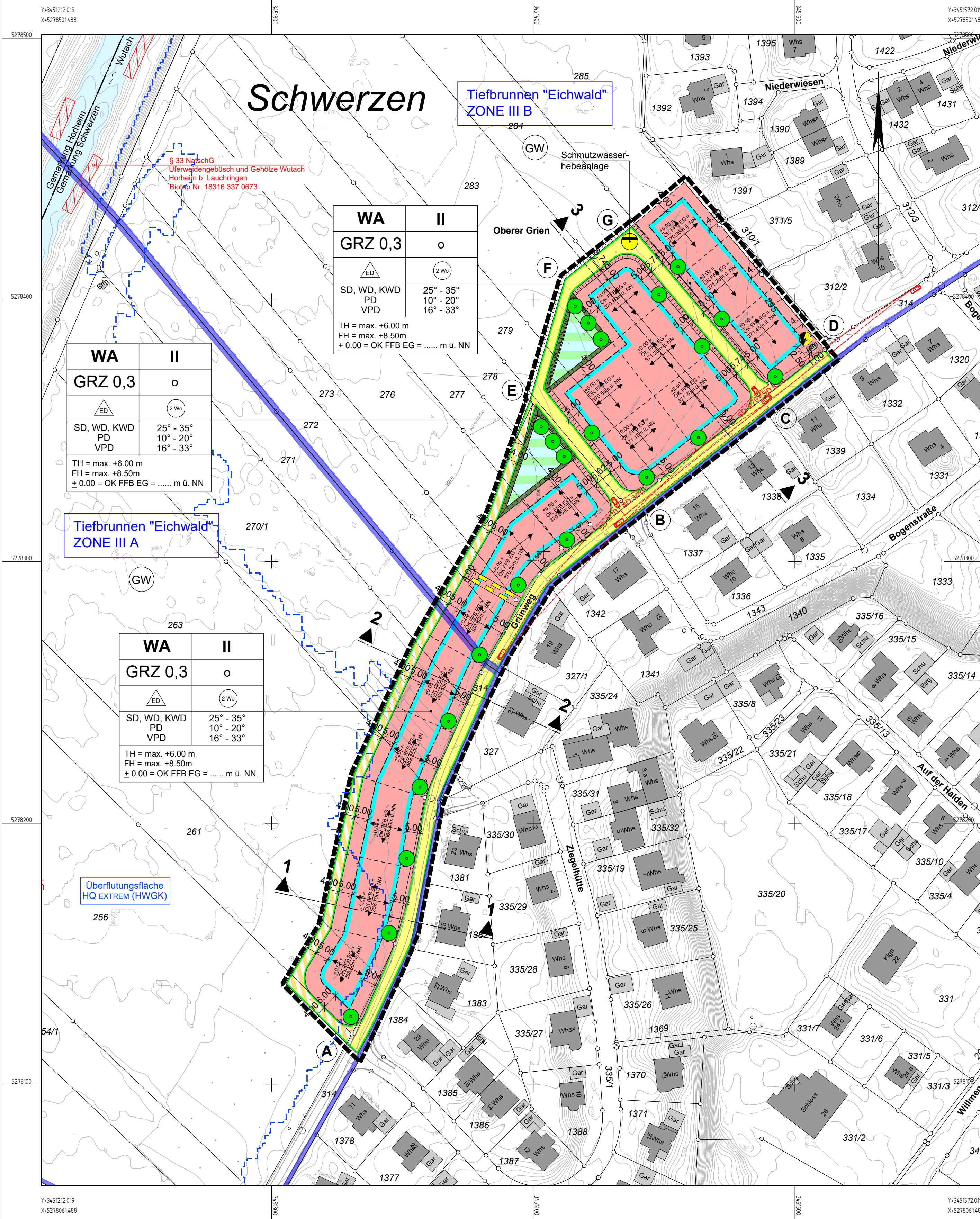
Seite 1

Blatt 1

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

(Darstellung unmaßstäblich)





Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

Allgemein:

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

WA

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

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

Nutzungsschablone:

WA	II
GRZ 0,3	o
SD, WD, KWD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH = max. +6.00 m FH = max. +8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Grundflächenzahl	Bauweise
Hausform	Anzahl der Wohnungen
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal	Firshöhe maximal

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

- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung (wahlweise)

Verkehrsflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Privatweg

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

- Elektrizität
- Abwasser

Grünflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Private nicht überbaubare Grünfläche

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

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Versickerungsflächen
- Abgrenzung Überflutungsfläche HQ EXTREM Hochwassergefahrenkarte (HWGK)

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

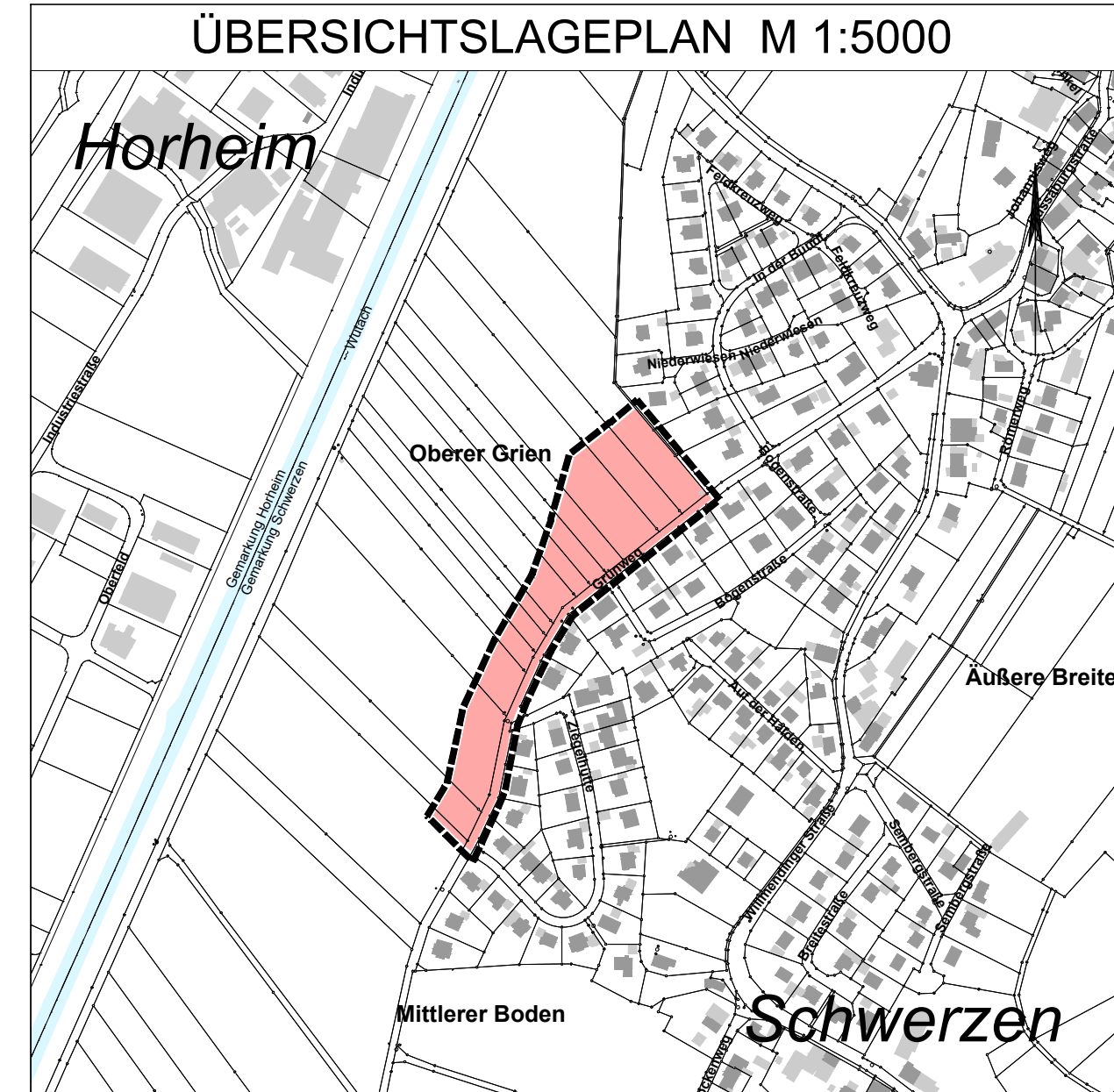
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 Abs. 6 BauGB

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
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Grünweg"
§ 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Grünweg"

und Örtliche Bauvorschriften im OT Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.03.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.03.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	06.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.04.2017 bis 17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.05.2017 bis 12.06.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.07.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.03.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	19.03.2018 bis 18.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	02.07.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	

Lageplan M 1:1000 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 02.07.2018

Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-liengen, den 02.07.2018

Entwurf und Planfertigung

Schemaschnitt 1-1

M 1:200

WA	II
GRZ 0,3	o
SD, WD, KWD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH = max. +6.00 m FH = max. +8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Grünweg"

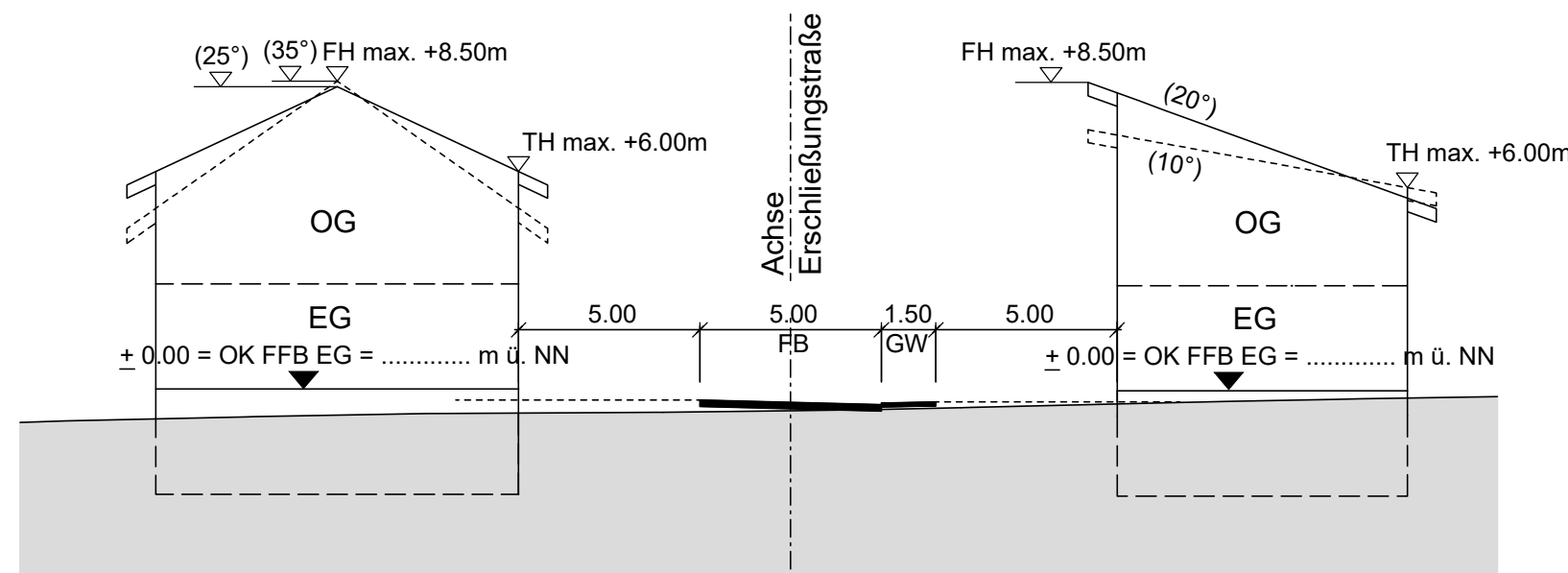
und Örtliche Bauvorschriften
im OT Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

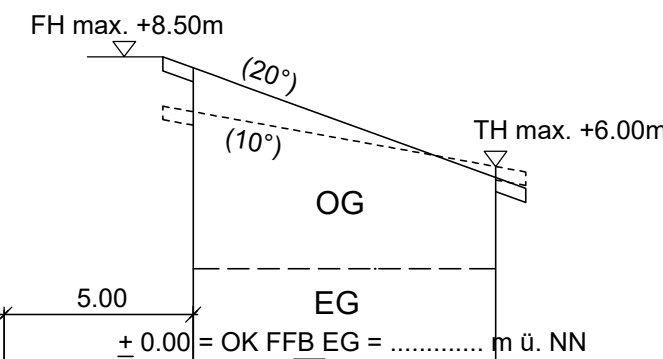
Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.03.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.03.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	06.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.04.2017 bis 17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.05.2017 bis 12.06.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.07.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.03.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	19.03.2018 bis 18.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	02.07.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

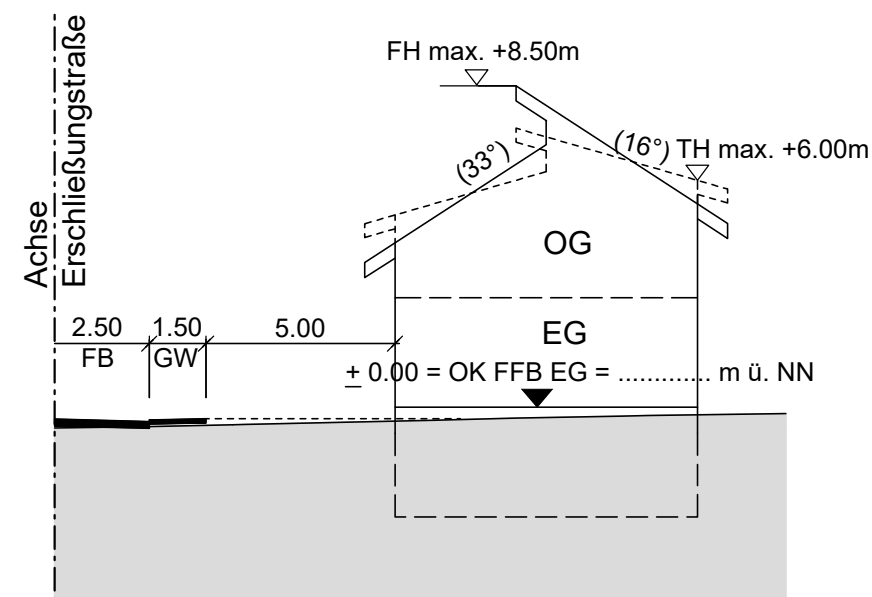
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach 25-35°



Pulldach 10-20°



Versetztes Pulldach 16-33°



Schemaschnitt 1-1

M 1:200

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 02.07.2018

Georg Eble, Bürgermeister

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



wt-tiengen, den 02.07.2018

Entwurf und Planfertigung

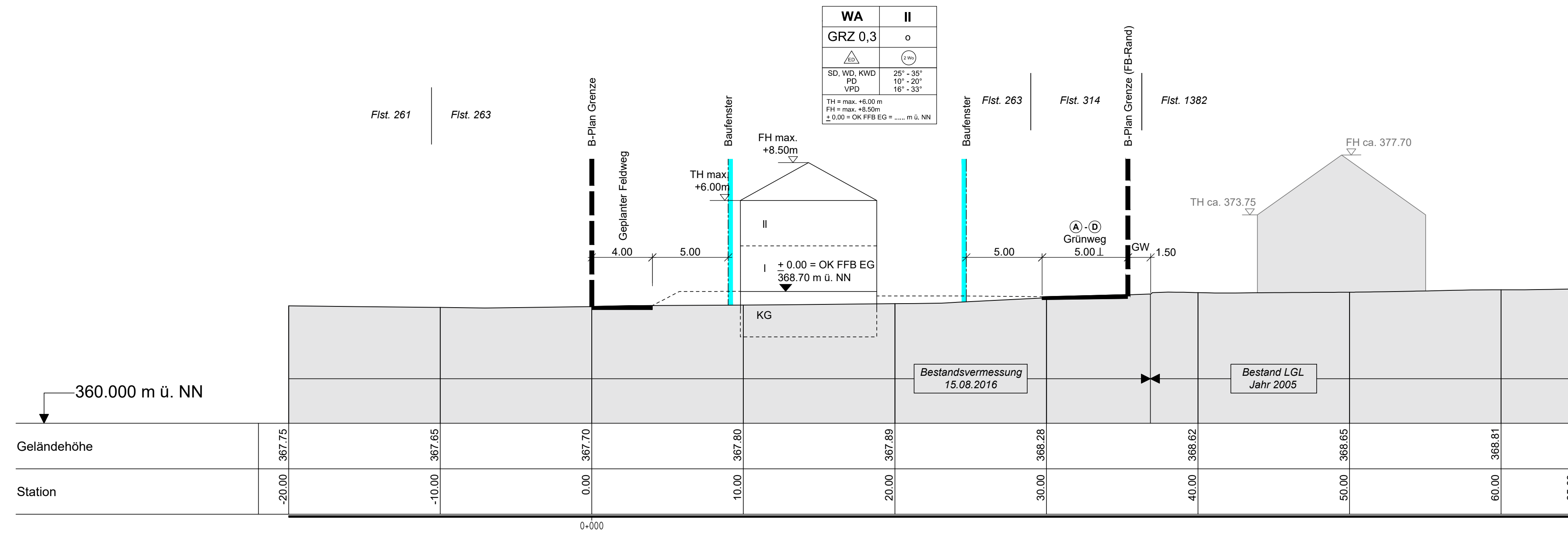
Auftrag: 1614

Plan: 10-3_Schemaschnitt.dwg

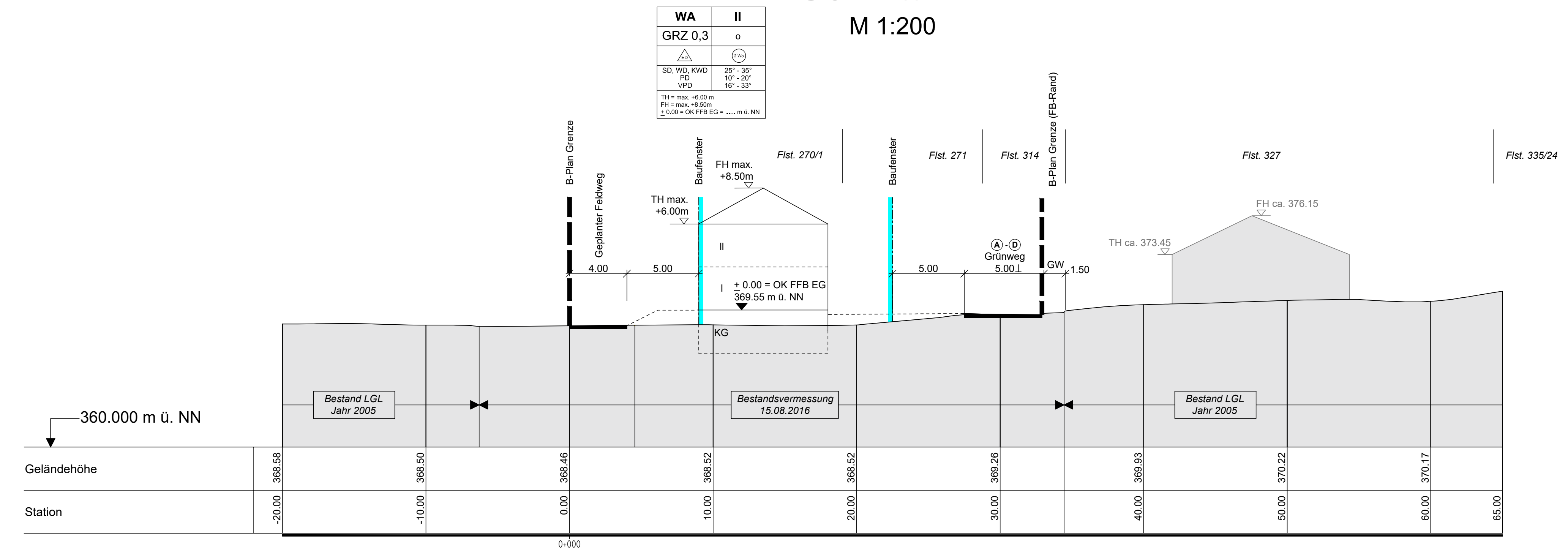
Plott: 10-3_Schemaschnitt.pdf

Größe: 0,18 m²

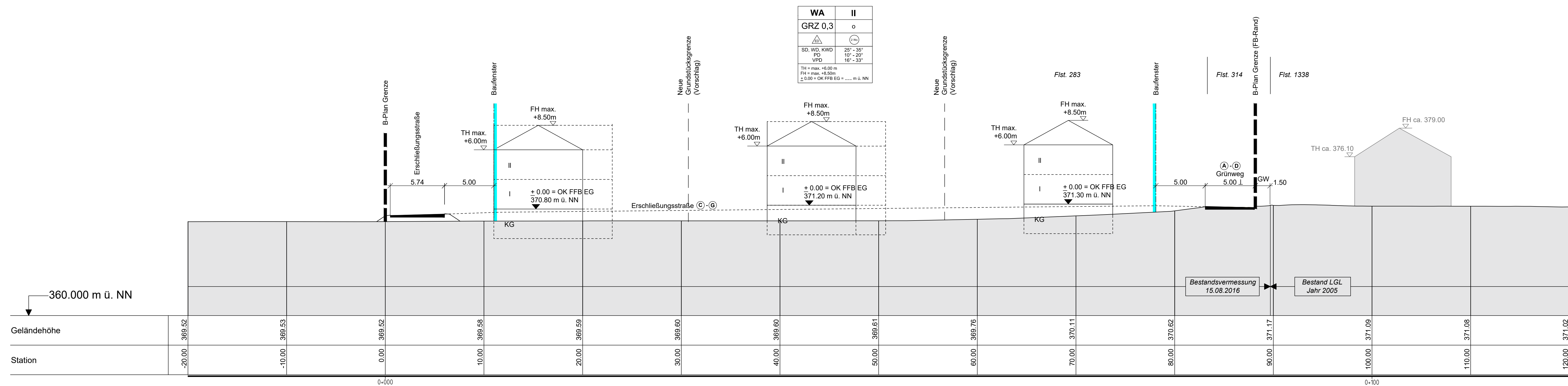
Schnitt 1-1 M 1:200



Schnitt 2-2 M 1:200



Schnitt 3-3 M 1:200



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Grünweg"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.03.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.03.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	06.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.04.2017 bis 17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung TOB (§ 4 BauGB)	vom	10.05.2017 bis 12.06.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.07.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.03.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	19.03.2018 bis 18.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	02.07.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	-----

Schnitte 1-1, 2-2, 3-3 M 1:200 Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 02.07.2018

Georg Eble, Bürgermeister

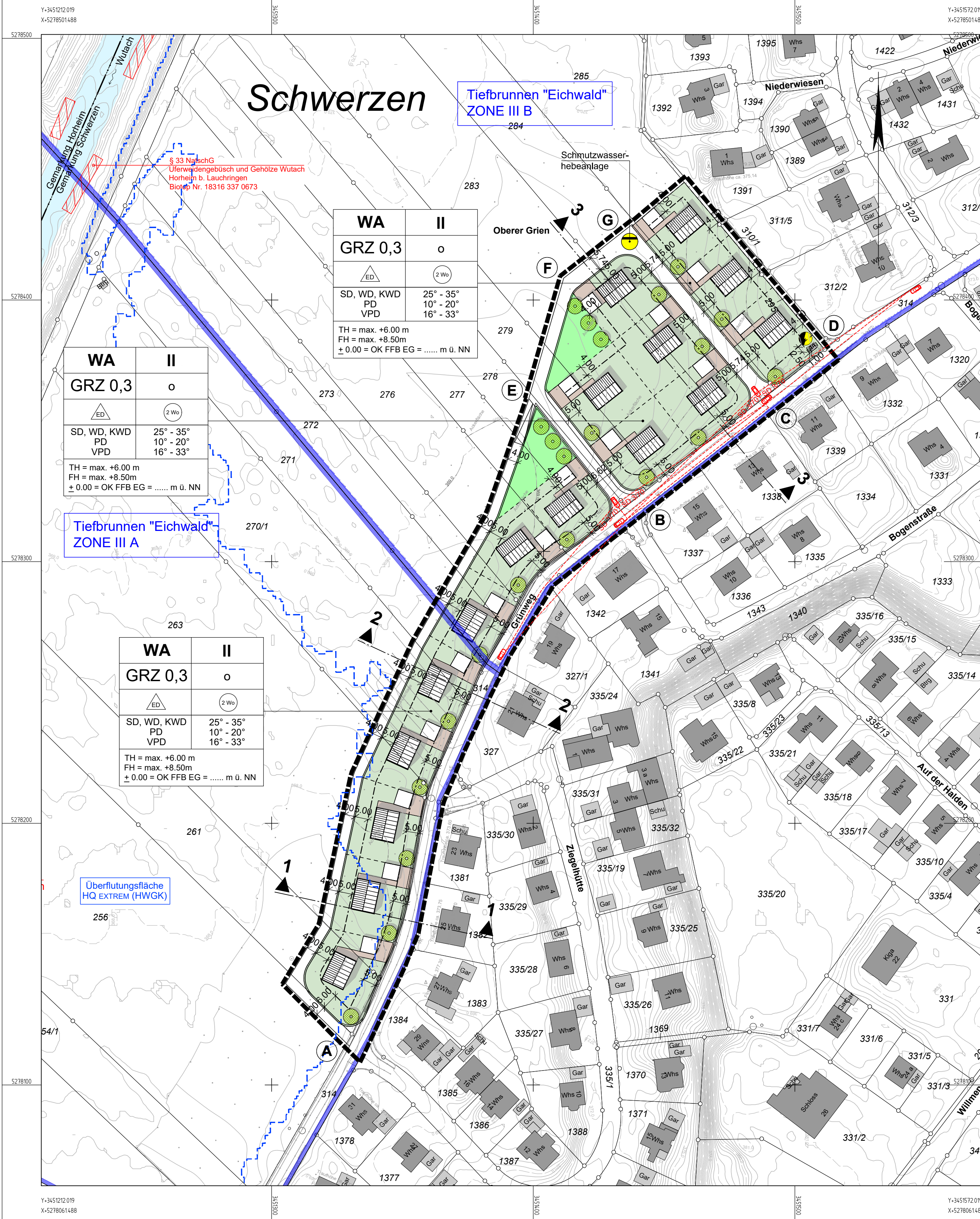
planungsbüro + vermessungsbüro
ernst kaiser
daimlerstraße 15
79761 wutöschingen
tel. 07741/9211-0
fax. 07741/9211-22







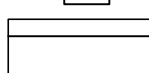
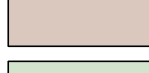
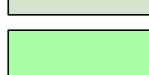
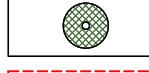



wutöschingen, den 02.07.2018

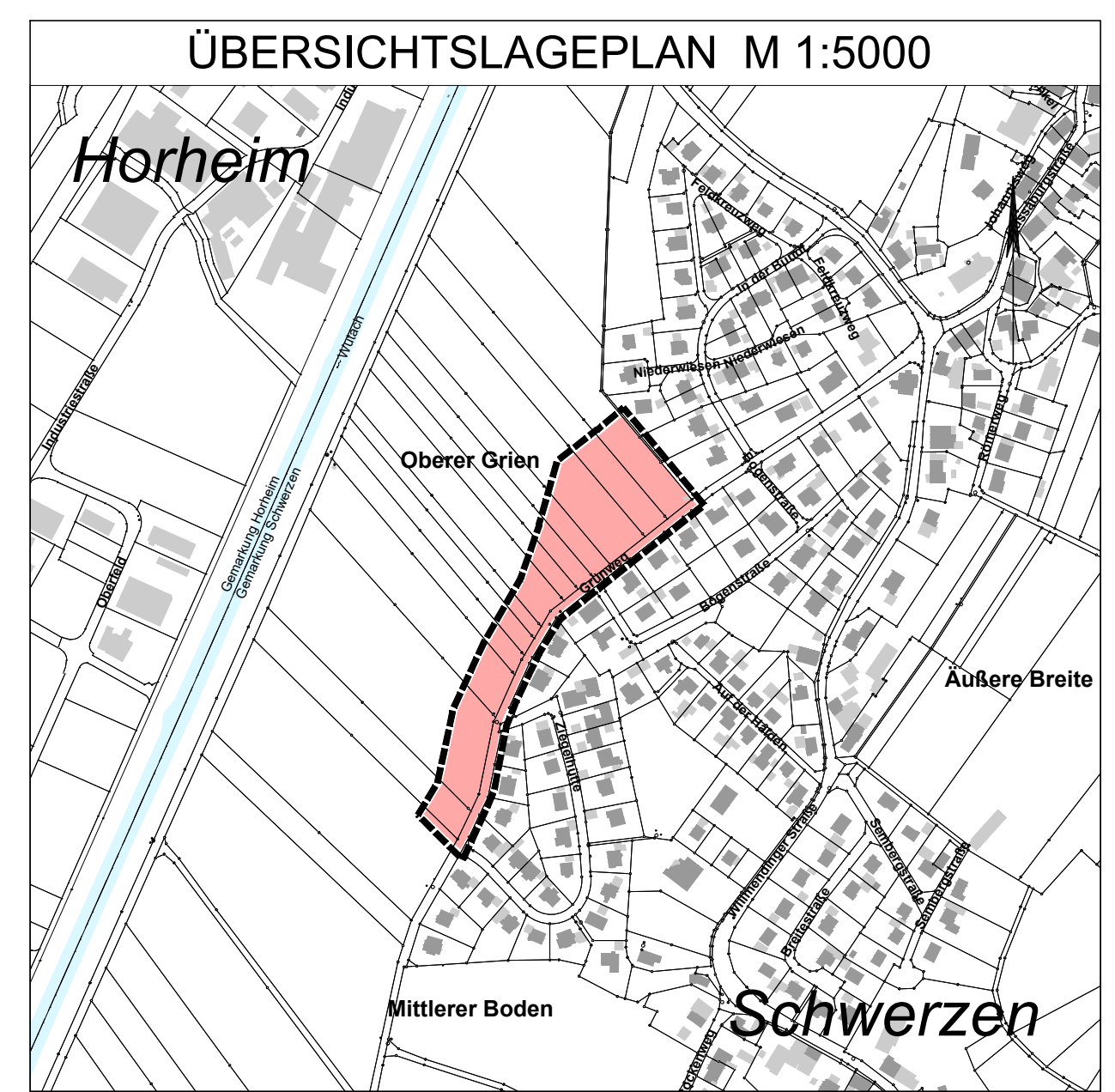
Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1614 Plan: 10-3_Schnitts200.dwg Plot: 10-3_Schnitts200.pdf Größe: 0,69 m²



Zeichenerklärung:

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
-  Bestehende Gebäude
-  Geplantes Gebäude (Vorschlag)
-  Geplante Garage (Vorschlag)
-  Öffentliche Verkehrsfläche: motorisierter Verkehr
-  Grünfläche privat
-  Grünfläche privat
-  Anpflanzen Bäume
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Grünweg" § 9 Abs. 7 BauGB



Gemeinde Wutöschingen



Bebauungsplan "Grünweg"

und Örtliche Bauvorschriften
im OT Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	27.03.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	27.03.2017
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	06.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	vom	18.04.2017 bis 17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	10.05.2017 bis 12.06.2017
Beschluss über die Offenlegung (§ 3 BauGB)	am	17.07.2017
Bekanntmachung (§ 3 BauGB)	am	08.03.2018
Offenlage (§ 3 BauGB)	am	19.03.2018 bis 18.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	02.07.2018
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am

Gestaltungsplan	M 1:1000	Blatt 5
79793 Wutöschingen, den 02.07.2018		
Georg Eble, Bürgermeister		
planungsbüro + vermessungsbüro ernst kaiser daimlerstraße 15 79761 wt-liengen tel. 07741/9211-0 fax. 07741/9211-22		wt-liengen, den 02.07.2018 Entwurf und Planfertigung
Auftrag: 1614	Plan: 10-3_GSP1000.dwg	Plott: 10-3_GSP1000.pdf
Größe: 0,37 m²		



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Schwerzen

Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Seite 1

Teil E

UMWELT-

BERICHT

Gemeinde Wutöschingen



Burkhard Sandler

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

Bebauungsplan „Grünweg“ im OT Schwerzen

Umweltbericht
Endgültige Fassung vom 02.07.2018



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes	7
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	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	15
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes	23
3.5	Grünplanerische Festsetzungen	26
3.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	29
4.	Zusammenfassung	29



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen	7
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	10
Tabelle 3:	Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	11
Tabelle 4:	Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)	13
Tabelle 5:	Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope	16
Tabelle 6:	Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden	20
Tabelle 7:	Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und der Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter	26

ANHANGVERZEICHNIS

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

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestands-/Konfliktplan	M 1 : 1.000
Anlage 2:	Maßnahmenplan	M 1 : 1.000



1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wutöschingen plant die Ausweisung einer 1,69 ha großen Wohnbaufläche „Grünweg“ am westlichen Rand der Ortschaft Schwerzen der Gemeinde Wutöschingen im Rahmen eines B-Planverfahrens. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umwelt-prüfung zur Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Belange erforderlich.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Grünweg“ befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Schwerzen in der Gemeinde Wutöschingen und umfasst 1,69 ha. Die Fläche besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen und Obstplantagen. Im Osten wird das Areal durch den Grünweg, im Nordosten durch das bestehende Wohngebiet „Niederwiesen / In der Bündt“ begrenzt. Im Norden, Süden und Westen schließen sich großflächig landwirtschaftlich genutzte Felder sowie eine Obst-plantage an das untersuchte Areal an.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes wird eine Fläche von ca. 16.852 m² in Anspruch genommen, welche sich laut Entwurf des B-Planes wie folgt zusammensetzt:

Allg. Wohngebiet (GRZ 0,3):	11.715,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	4.073,00 m ²
Öffentliche Grünfläche:	250,00 m ²
<u>Öffentliche Versickerungsfläche:</u>	<u>814,00 m²</u>
Summe:	16.852,00 m ²

1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das geplante Wohngebiet soll dem ständig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Wutöschingen gerecht werden.

Damit kann das Abwandern einheimischer Bauinteressenten verhindert und der Zuzug auswärtiger Bürger gefördert werden. Insgesamt wird durch die Ausweisung des Wohngebietes die Stabilität der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Wutöschingen weiter gefördert und erhalten.



Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen – Eggingen, genehmigt am 03.07.2006, ist das Areal als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der B-Plan „Grünweg“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Verkehrsanlagen/Erschließung:

Die grundsätzliche Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße Grünweg. Im Osten der Baugebietserweiterung ergänzt untergeordnet eine Ringstraße das interne Straßennetz.

Erschließungsstraße Grünweg (A-B-C-D)

Laut Bebauungsplan sichert der bestehende Grünweg übergeordnete die verkehrlich Erschließung der geplanten Baugebietserweiterung und ist als Wohnstraße (Fahrbahnbreite ± 5,00 m) einzustufen. Entlang des Grünweges verläuft auf der Ostseite ein straßenbegleitender Gehweg (Breite 1,50 m), der Verkehr erfolgt somit im Trennprinzip.

Im Rahmen des B-Planes wird die bestehende Fahrbahn des Grünweges auf ein Mindestmaß von durchgängig 5,00m zuzüglich Aufweitung in den Kurven verbreitert. Zusätzlich ist ein Bordstein mit einem Anschlag von 3cm (Niederbord) vorgesehen. Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Neue Ringstraße (B-E-F-G-C)

Die neue Ringstraße (Fahrbahnbreite 5,00 m – 5,50 m, Gehwegbreite 1,50 nur streckenweise und dann einseitig) ist ebenfalls als Wohnstraße einzuordnen, sie dient laut Bebauungsplan der Erschließung der Baulandflächen in zweiter und dritter Reihe. Auf Grund der kurzen Erschließungsstrecken wird bereichsweise auf die Anordnung von Gehwegen verzichtet. Der Verkehr erfolgt somit teils im Mischprinzip und teils im Trennprinzip.

Die Fahrbahn ist durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.

Neuer Wirtschaftsweg

Durch das neue B-Plangebiet entfällt der direkte Zugang über den Grünweg zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücksflächen. Daher wird ein neuer Wirtschaftsweg (Fahrbahnbreite 4,00 m) entlang der Westseite des Baugebietes angelegt.



Der Ausbau erfolgt als Naturweg mit einer Mineraldecke ohne Randeinfassungen ausgebaut.

Entwässerung

Straßenflächen

Laut dem B-Plan das Oberflächenwasser des Grünwegs über die bestehenden oder neue ergänzende Straßenabläufe gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal entlang des Grünwegs abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der neuen Ringstraße wird über ein Rinnensystem gesammelt und anschließend in die geplanten zentralen Versickerungsmulden abgeleitet und dort versickert.

Die Entwässerung des Wirtschaftsweges erfolgt breitflächig über die Bankette in die angeschlossenen landwirtschaftlichen Flächen.

Bebauung und Nutzung:

Innerhalb des B-Planes „Grünweg“ 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
- Dachformen, Dachneigung: Festgesetzt sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer, max. Dachneigung 35°. Bei Dächern bis 10° ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Mächtigkeit des Substrates muss mindestens 10 cm betragen.

Insgesamt wird im Rahmen des B-Plangebietes ein Bedarf von 16.852,00 m² an Grund und Boden ermittelt.

Davon werden folgende Flächen neu bzw. zusätzlich versiegelt oder verdichtet:

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3):	3.515,00 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (versiegelt):</u>	<u>4.073,00 m²</u>
Summe:	7.588,00 m ²

Daraus ergeben sich folgende Flächenanteile in Bezug auf die Eingriffsfläche von 7.588 m²:



Tabelle 1: Verteilung der Eingriffsfläche in private und öffentliche Planungen

Fläche	Private Planungen		Öffentliche Planungen	
	m ²	Prozent	m ²	Prozent
Neuversiegelung (Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,7)	3.515	46		
Öffentliche Verkehrsflächen			4.073	54
Summe	3.515	46 %	4.073	54 %

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

In einer engen Zusammenarbeit zwischen Planern und der Gemeinde Wutöschingen wurden mehrere Konzepte zur Gestaltung des B-Plangebietes beraten. Die vorliegende Planungsvariante wird nun dem Gemeinderat als Entwurf für die Offenlage vorgestellt.

1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1).
- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 Abs. 3 Nr. 2).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 6).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 1 Abs. 4).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1-3).



Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen und Eggingen

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der VVG, genehmigt am 03.07.2006, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grünweg“ als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Grünweg“ kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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/Biotop wird anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 durch die Berechnung von Ökopunkten erfasst.

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird anhand des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (Stand 2010) durchgeführt.

Die Bilanzierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz (Dezember 2012) sowie ebenfalls anhand der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010.

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotop

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotop werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben. Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der Ökokonto-Verordnung vom 28.12.2010 werden die Biotop wie folgt bewertet (Feinmodul):



Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kar- tiernr.	Bezeichnung/ Beschreibung	Lage	Öko- punkte	Bedeu- tung
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalve- getation	schmale Streifen ent- lang des Grünweges	11	mittel
37.11	Acker mit fragmentarischer Un- krautvegetation	überwiegender Anteil des Untersuchungsge- bietes	4	sehr ge- ring
37.21	Obstplantage	Flurst. 270/1 im mittlere- ren Bereich des Unter- suchungsgebietes	4	sehr ge- ring
60.21	Völlig versiegelte Strasse	Bestehende Erschlie- ßungsstraße „Grün- weg“ entlang der östli- chen Gebietsgrenze	1	sehr ge- ring

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.

Spezielle Gutachten oder Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor.

Lebensraum

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch die Lebensräume intensiv genutztes Ackerland sowie Obstplantage geprägt.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Untersuchungsgebiets ist eher ausgeschlossen.

Aufgrund der fehlenden linienhaften Strukturen (Bäumreihen, Hecken) sind keine Leitlinien innerhalb des Untersuchungsraumes vorhanden, die die Fledermäuse als Orientierung für ihre Flüge benötigen. Daher werden lediglich in den Ortsrandbereichen entlang des Grünweges eventuell vereinzelt jagende Fledermäuse auftreten.

Fledermausquartiere sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Das B-Plangebiet hat daher für die Fledermäuse eine geringe 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 3: 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	Lebensäume	
					Acker- land	Obst- plantage
Amsel			x	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Blaumeise			x	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Buchfink			x	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Elster			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Feldlerche	3		X	bes. geschützt	NG	NG
Feldsperling	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Grünfink			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Hausrotschwanz			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Hausperling	V		X	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Kohlmeise			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Mäusebussard			X	bes. geschützt, streng geschützt		NG
Rabenkrähe			X	bes. geschützt	NG	NG
Ringeltaube			X	bes. geschützt	NG	NG
Rotkehlchen			X	bes. geschützt	vereinzelt als NG	NG
Rotmilan		x	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	
Schwarzmilan		x	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	
Star	V		X	bes. geschützt	NG	NG
Turmfalke	V		X	bes. geschützt, streng geschützt	NG	

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

Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelarten nutzen der Mäusebussard, der Rotmilan, der Schwarzmilan sowie der Turmfalke die Ackerflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat. Die Bäume der Obstplantage werden dabei wahrscheinlich gelegentlich als Ansitzwarte genutzt. Im April 2017 konnte bei Vorortbegehungen ein jagender Rotmilan über den Ackerflächen beobachtet werden.

Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg

Die Feldlerche wird in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet eingestuft. Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind jedoch nicht gegeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die offenen Ackerflächen als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt werden.

Besonders geschützte Vogelarten, Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg

Zusätzlich können insbesondere die Obstplantage, aber auch die Ackerflächen insgesamt 3 Vogelarten der Vorwarnliste Baden-Württemberg sowie 10 weiteren Vogelarten als Nahrungshabitat dienen.

Gesamtbewertung

Insgesamt kann das Areal 18 Vogelarten als potentiell Nahrungs- und Jagdhabitat dienen, darunter dem Mäusebussard, dem Rotmilan, dem Schwarzmilan und dem Turmfalken, wobei der Rotmilan im Bereich der Flächen beobachtet werden konnte.

Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes kommen nicht vor. Das Gebiet hat daher für die Vögel eine mittlere Bedeutung.

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

Gemäß der geologischen Karte von Baden Württemberg (Blatt: Klettgau) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes aus den jungen Talfüllungen und Anschwemmungen des Quartär.



Laut der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg Süd) hat sich aus Talfüllungen und Anschwemmungen des Quartär kalkhaltiger, brauner Auenboden entwickelt. Dieser besteht überwiegend aus tonigem und schluffig-tonigem Lehm oder lehmigem Ton.

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

natürliche Bodenfruchtbarkeit:	2,0 → mittel
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	4,0 → sehr hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe:	2,5 → mittel bis hoch

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

Tabelle 4: Ökopunkte des Schutzgutes Boden (Bestand)

Klassenzeichen	Bewertungsklassen ¹	Wertstufe
freier Boden	2-4-2,5	2,83

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

3.1.4 Schutzgut Wasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes jung-quartäre Flusskiese und Sande (Grundwasserleiter) an.

Die Durchlässigkeit sowie die Ergiebigkeit des Lockergesteinsgrundwasserleiters sind mittel bzw. mäßig. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist gering. Das Grundwasser ist damit gegenüber Schadstoffeintrag nicht gut geschützt.

Das B-Plangebietes liegt teilweise innerhalb der Schutzzonen III A und IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Eichwald“.

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



Oberflächengewässer

Oberflächengewässer treten im Bereich des B-Plangebietes und seines näheren Umfeldes nicht auf.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird von landwirtschaftlich genutztem Ackerland und einer kleinen Obstplantage geprägt. Die gehölzarmen Ackerflächen weisen dabei lokalklimatisch eine hohe Kaltluft- und eine geringe Frischluftproduktionsfunktion auf. In den Gehölzen der Obstplantage wird dagegen überwiegend Frischluft gebildet. Das Gelände zeigt eine von Norden nach Süden leicht abfallende Topographie mit Neigungen zwischen ca. 1 % und max. ca. 3%. Die entstandene Frisch- und Kaltluft fließt damit entlang des Grünweges in das Umland südlich von Schwerzen.

Eine direkte Durchlüftungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche sind daher durch das B-Plangebiet nicht gegeben.

Daher wird das Untersuchungsgebiet insgesamt als **gering bedeutsam** für das **Schutzgut Klima/ Luft** eingeschätzt.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch intensiv genutztes Ackerland sowie die intensiv bewirtschaftete Obstbaumplantage geprägt. Die Ackerflächen weisen nur eine geringe Vielfalt, Eigenart sowie Natürlichkeit im Landschaftsraum aufweist. Auch für die Obstbaumplantage ist die Vielfalt und Natürlichkeit nur von geringer Bedeutung. Aufgrund der Ortsrandlage sind die Obstbäume jedoch typisch für das Landschafts- bzw. Ortsbild der Region. Sie haben daher eine mittel bedeutsame Eigenart.

Insgesamt hat das B-Plangebiet jedoch für das **Schutzgut Landschaftsbild** nur eine **geringe Bedeutung**.

3.1.7 Mensch/ Bevölkerung

Die Bedeutung eines Gebietes für den Menschen und seine Gesundheit hängt zum einen von der Erholungs-/Freizeitnutzung zum anderen von der Wohnsituation der Bevölkerung innerhalb und im Umfeld des Gebietes ab.



Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine Wohnhäuser. Es grenzt jedoch im Norden Wohnbebauung unmittelbar an das B-Plangebiet an.

Eine Erholungsnutzung innerhalb des untersuchten Areals findet lediglich entlang des Grünweges statt. Der bestehende Weg wird gelegentlich von Spaziergängern und/ oder Hundebesitzer als Feierabenderholung genutzt.

Insgesamt weist das B-Plangebiet jedoch eine **geringe Bedeutung** für **den Mensch** und **die Erholung** auf.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

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

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Pflanzen/Biotope

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

Tabelle 5: Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plangebietes auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope

Bestand			Planung		
Biotop	m ² / St.	ÖP	ÖP	m ² / St.	Biotop
Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (35.64; mittlere Bed. 11 ÖP)	588	6.468	3.515	3.515 m ²	Versiegelung (60.10, Wohngebietgebiet; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	13.615	54.460	2.960	2.960 m ²	Versiegelung (60.21; Straßenverkehrsfläche, Gehweg; sehr geringe Bed. 1 ÖP)
Obstplantage (37.21; sehr geringe Bed. 4 ÖP)	964	3.856	2.226	1.113 m ²	Befestigung (60.23; Wirtschaftsweg; sehr geringe Bed. 2 ÖP)
Völlig versiegelte Straße (60.21; sehr geringe Bed. 1 ÖP)	1.685	1.685	73.805	8.201 m ²	Private Grünflächen (Garten 60.60; mit Restvorkommen standorttypischen Unkrautvegetation; geringe Bed. 9 ÖP) → A1
			3.250	250 m ²	Öffentliche Grünfläche (33.41; mittlere Bed. 13 ÖP) → A2
			10.582	814 m ²	Versickerungsmulden (Fettwiese 33.41; mittlere Bed. 13 ÖP) → A3
			2.916	6 St.	Baumpflanzung (Bäume 45.30; 3 Bäume x 516 ÖP; 3 Bäume x 456 ÖP ¹) → A4
			7.104	16 St.	Baumpflanzung (Bäume 45.30; 1 Bäume x 444 ÖP ²) → A5
Gesamtsumme	16.852	66.469	106.358	16.852 m²/ 22 St	
Überschuss/ Defizit: Schutzgut Pflanzen/Biotope: 106.358 (Planung) – 66.469 (Bestand) = 39.889 ÖP					





- 1 Laubbaum (Pappel): Stammumfang nach 25 Jahren: 70 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung Fettwiese 33.41 mittlere Bedeutung → Bilanz: $86 \text{ cm} \times 6 \text{ ÖP} = 516 \text{ ÖP/ Baum}$; (Eberesche): Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 16 cm; Unternutzung Fettwiese 33.41 mittlere Bedeutung → Bilanz: $76 \text{ cm} \times 6 \text{ ÖP} = 456 \text{ ÖP/ Baum}$
- 2 Laubbaum/ Obstbaum (Felsenahorn, Kornelkirsche, Kirsche): Stammumfang nach 25 Jahren: 60 cm; Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: 14 cm; Unternutzung Hausgarten 60.60 mittlere Bedeutung → Bilanz: $74 \text{ cm} \times 6 \text{ ÖP} = 444 \text{ ÖP/ Baum}$



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

Der **Bebauungsplan** führt insgesamt zu einer **Aufwertung des Schutzgutes Pflanzen/ Biotop**, da überwiegend geringwertige Biotoptypen wie Ackerflächen oder bereits versiegelte Flächen betroffen sind.

Insgesamt kommt es zu einem **Überschuss** von **39.889 ÖP** durch den Bebauungsplan.

Tiere

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der einzelnen Häuser kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Fauna ist jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.

Die o.g. Bebauung innerhalb der B-Planfläche führt anlagebedingt zu einer vollständigen Überprägung des Tierlebensraumes „landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland“. Dabei gehen diese Flächen als Nahrungs- und Jagdhabitat zumindest durch die Gebäude, Hofflächen, Zufahrten sowie Straßen für vorkommende bzw. potentiell vorkommende Vogelarten (z.B. Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke) verloren. Es grenzen jedoch großflächige Ausweichhabitate als Jagd- und Nahrungshabitat im Süden und Westen unmittelbar an das B-Plangebiet an.

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

Aufgrund der Ausweichhabitate und des verbleibenden Jagdhabitats innerhalb des B-Plangebietes wird **nicht** von einem **nachhaltigen und erheblichen Eingriff** für das **Schutzgut Tiere** ausgegangen.

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

Aufgrund der Habitatstrukturen sind eventuell besonders und streng geschützte Vogelarten durch das Vorhaben betroffen.

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



Durch die Überformung des Ackerlandes und der Obstplantage gehen hauptsächlich potentielle Nahrungshabitate für die in Kapitel 3.1.2 aufgeführten Vogelarten verloren. Aufgrund der großflächigen Ausweichhabitate im direkten Umfeld (Ackerflächen im Süden und Westen) 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

Durch das Vorhaben sind 5.903 m² freie Bodenfläche (Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch das Wohngebiet 3.515 m²; Versiegelung natürlich gewachsenen Bodens durch Verkehrsflächen 1.275 m², Befestigung natürlich gewachsenen Bodens durch den Wirtschaftsweg 1.113 m²) betroffen. In diesem Zusammenhang kommt es teilweise zu einem vollständigen Funktionsverlust des Schutzgutes Boden für den Naturhaushalt in den betroffenen Bereichen. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des **Bodens** sind daher als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

Die Verringerung einer Wertstufe entspricht einem Verlust von 4 Ökopunkten pro Quadratmeter. Für Versiegelungen wird laut Ökokonto-Verordnung die Wertstufe „0“ festgesetzt. Für die Behandlung des Regenwassers aus der versiegelten neuen Ringstraße ist eine dezentrale Versickerung über Versickerungsmulden geplant.

Laut der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (überarbeitete Auflage, Dezember 2012) ist eine Versickerungsmulde eingriffsmindernd, da die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ teilweise erhalten bleibt (Bewertungsklasse 1). Für die versiegelten Flächen, welche an Versickerungsmulden angeschlossen sind, wird daher die Wertstufe 0,333 festgesetzt. Dies betrifft für das B-Plangebiet die neue Ringstraße (1.224 m²).

Zusätzlich kann es während der Bauphase zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bodenfunktionen wiederhergestellt. Diese Beeinträchtigung ist daher nicht als erheblich einzuschätzen.

Die anlagebedingten und damit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen werden in nachfolgender Tabelle bilanziert:



Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden

Klassenzeichen	Ein- griffs- fläche F (m ²)	BvE ₁	BnE ₂	Dif- fe- renz (D)	Kompensationsbedarf = F (m ²) x D x 4 ÖP ÖP
<u>Versiegelung durch Verkehrsflächen, Wohngebiet</u>					
freier Boden:	3.566	2,83	0,00	2,83	40.367
<u>Versiegelung durch Ringstraße mit dezentraler Versickerung</u>					
freier Boden:	1.224	2,83	0,33	2,50	12.240
<u>Befestigung durch Wirtschaftsweg</u>					
freier Boden:	1.113	2,83	0,33	2,50	11.130
Summe Schutzgut Boden					63.737 ~64.000

¹ BvE = Wertestufe vor dem Eingriff

² BnE = Wertestufe nach dem Eingriff

Durch das B-Planverfahren kommt es insgesamt zu einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung von ca. 0,59 ha biotisch aktiven Bodenflächen. Dabei werden die Bodenfunktionen durch die Versiegelung und Befestigung erheblich beeinträchtigt. Es ergibt sich daher anhand der beeinträchtigten Fläche ein Eingriff von 63.737 ÖP.

Für das **Schutzgut Boden** besteht daher durch das B-Plangebiet ein **Kompensationsbedarf** von **63.737 ÖP**.

Schutzgut Grundwasser

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen (siehe grünordnerische Festsetzungen). Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Die anlagebedingte Versiegelung des Bodens durch das eine Verringerung der Versickerungsflächen und damit eine geringerer Grundwasserneubildung.

Des Weiteren ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe nicht gut geschützt. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung z.B. durch das Löschen einen Hausbrandes kann daher weitgehend ausgeschlossen werden.



Die **Beeinträchtigung des Grundwassers** wird daher als **erheblich und ausgleichspflichtig** 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 des Gebietes zur Folge. Durch die Errichtung von Straßen und Häusern im Bereich der Wohnbauflächen kommt es zum Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen sowie einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Temperatur; Gefahr von Wärme-Inseln) in diesen Bereichen. Der Begrünungsanteil (Hausgärten mit Baumpflanzung) bewirkt jedoch eine erhöhte Frischluftentstehung innerhalb des neuen Areals und trägt zur Verminderung des Wärme-Insel-Effektes bei.

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

Aufgrund der Frischluftproduktion durch die neuen Gehölze stellt das B-Plangebiet **keine erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigung** des **Schutzgutes Klima/ Luft** dar.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Entstehung neuer Wohnflächen wird das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes teilweise vollständig überformt. Anstelle der offenen Ackerflächen und der Obstplantage treten Wohngebäude, Garagen und Straßen.

Aufgrund des überwiegend intensiv genutzten Ackerlandes und der ebenfalls intensiv genutzten Obstplantage hat das Landschaftsbild jedoch nur eine geringe Bedeutung innerhalb des untersuchten Landschaftsraumes.

Der **Eingriff** wird daher insgesamt als **nicht erheblich und ausgleichspflichtig für das Schutzgut Landschaftsbild** eingeschätzt.



Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Durch die Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der Gebäude kommt es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen. Dies kann zur Störung der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten führen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und nicht nachhaltig und stellt damit keinen erheblichen Eingriff dar.

Durch die ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen sind anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet nicht zu befürchten.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Es sind daher **keine Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu befürchten.

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

- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 63.737 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen sowie die Gefahr von Schadstoffeintrag.
→ nicht quantifizierbar

3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.



3.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des B-Planes

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung/Verminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 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 Bodenschicht (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefenbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.
- Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus dem neuen Ringweg wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden).
- Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



- Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.
- Die 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.

3.4.2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

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

Maßnahme A1: Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten).

Die intensiven Ackerflächen (37.11, sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) werden im Rahmen des B-Planes in Gärten (60.60, geringe Bedeutung; 6 Ökopunkte) umgewandelt.

Durch die Pflanzung von einzelnen Gehölzen und der Anlage von Rasenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Umfang: 8.201 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A2: Umwandlung intensiver Ackerflächen in öffentliche Grünflächen (Fettwiese).

Die intensiven Ackerflächen (37.11, sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) werden entlang der Versickerungsflächen im Rahmen des B-Planes in öffentliche Grünflächen (Fettwiese, mittlere Bedeutung; 13 Ökopunkte) umgewandelt. Durch Anlage von Wiesenflächen werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Umfang: 250 m²

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A3: Umwandlung intensiver Ackerflächen in Versickerungsmulden.

Entlang der neuen Ringstrasse des B-Plangebietes werden innerhalb des B-Plangebietes zwei Versickerungsflächen angelegt und mit einer Wiesenmischung eingesät.



Dabei entsteht aus einer intensiven Ackerfläche (37.11, sehr geringe Bedeutung; 4 Ökopunkte) eine Wiese (Fettwiese, mittlere Bedeutung; 13 Ökopunkte) als neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Umfang: 814 m²

Anrechenbarer Umfang:

Pflanzen/ Biotope: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

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

Innerhalb des B-Plangebietes ist in den öffentlichen Grünflächen die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. 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: 6 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

Maßnahme A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.

Innerhalb des B-Plangebietes ist auf den Grundstücken entlang der Straßen die Pflanzung von Bäumen 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: 16 St

Anrechenbarer Umfang: wurde bereits in der Tabelle 5 verrechnet

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



Tabelle 7: 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	Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen	63.737	A1	Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten) → Überschuss 39.889 ÖP (schutzgutübergreifende Kompensation)	39.889
Summe		63.737	Summe		39.889
K3	Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen sowie die Gefahr von Schadstoffeintrag	nicht quantifizierbar			

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Ein Teil kann jedoch mit Hilfe **des Überschusses aus dem Schutzgut Pflanzen/ Biotope** im Rahmen der **Ausgleichsmaßnahmen A1 schutzgutübergreifend kompensiert** werden. Es verbleibt ein **Defizit** von **23.848 ÖP**, welches mit dem **Überschuss aus dem B-Plan** (B-Plan „Markwiesen/ Markäcker I“: 42.220 ÖP) verrechnet werden kann.

Nach Bilanzierung der Überschüsse ist der **Eingriff** bzw. **die Beeinträchtigungen** der Schutzgüter daher als vollständig **kompensiert** anzusehen.

Für den B-Plan „Markwiesen/ Markäcker I“ verbleibt weiterhin ein Kompensationsüberschuss von 18.372 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, Schotterrasen, Rasenpflaster) festgesetzt.

- Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

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

Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

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

- Grundwasser/ Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefenbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus der neuen Ringstraße wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden).



- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

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

- Dachbegrünung

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

- Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken ist gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste (Anhang 2) entlang der Straßen jeweils ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte müssen entlang der Straße gewählt werden, können jedoch verschoben werden. Es wird empfohlen die Standorte des Maßnahmenplans zu übernehmen.

- Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzliste (Anhang 2) heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig. Entlang der Straßen werden die Baumarten der Pflanzenliste (siehe Anhang 2) empfohlen, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.

- Zeitpunkt der Pflanzung/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.



- Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:

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

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

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:

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

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

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60-100 cm

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- A1: Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten).
- A2: Umwandlung intensiver Ackerflächen in öffentliche Grünflächen (Fettwiese).
- A3: Umwandlung intensiver Ackerflächen in Versickerungsmulden.
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen

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 „Grünweg“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.



In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der B-Plan beinhaltet die Ausweisung von Wohnbauflächen, um den dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen (Vielzahl an Anfragen) innerhalb der Gemeinde Wutöschingen zu decken.

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 **erhebliche** und **ausgleichspflichtige Eingriffe** zu erwarten:

- Verlust und Überprägung von biotisch aktiven Bodenflächen.
→ 63.737 ÖP
- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Verlust von Versickerungsflächen sowie die Gefahr von Schadstoffeintrag.
→ nicht quantifizierbar

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

- A1: Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten).
- A2: Umwandlung intensiver Ackerflächen in öffentliche Grünflächen (Fettwiese).
- A3: Umwandlung intensiver Ackerflächen in Versickerungsmulden.
- A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.
- A5: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen

Für den **Eingriff** in **das Schutzgut Boden** ist eine schutzgutbezogene Kompensation nicht möglich. Ein Teil kann jedoch mit Hilfe **des Überschusses aus dem Schutzgut Pflanzen/ Biotope** im Rahmen der **Ausgleichsmaßnahmen A1 schutzgutübergreifend kompensiert** werden. Es verbleibt ein **Defizit** von **23.848 ÖP**, welches mit dem **Überschuss aus dem B-Plan** (B-Plan „Markwiesen/ Markäcker I“: 42.220 ÖP) verrechnet werden kann.



Nach Bilanzierung der Überschüsse ist der **Eingriff** bzw. **die Beeinträchtigungen** der Schutzgüter daher als vollständig **kompensiert** anzusehen.

Für den B-Plan „Markwiesen/ Markäcker I“ verbleibt weiterhin ein Kompensationsüberschuss von 18.372 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 A2: Umwandlung intensiver Ackerflächen in eine öffentliche Grünfläche (Fettwiese)				
Wieseneinsaat	1	psch	250,00 €	250,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr 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				1.250,00
Maßnahme A3: Umwandlung intensiver Ackerflächen in eine Versickerungsmulde				
Wieseneinsaat	1	psch	800,00 €	800,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	800,00 €	800,00
Entwicklungspflege 3 Jahre Wiesenmahd (2 x Jahr mähen, Mahdgut entfernen)	1	psch	2.400,00 €	2.400,00
Summe A3				4.000,00
Maßnahme A4: Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen				
Bäume liefern und Pflanzen	6	St.	400,00 €	2.400,00
Fertigstellungspflege 1 Jahr (2 x Pflege/Jahr)	1	psch	500,00 €	500,00
Entwicklungspflege 3 Jahre (2 x Pflege/Jahr)	1	psch	1.500,00 €	1.500,00
Summe A4				4.400,00
Gesamtsumme				9.650,00
MwSt. 19%				1.833,50
Gesamtsumme inkl. MwSt.				11.483,50
				~ 12.000,00



Anhang 2



Waldkiefer *Pinus sylvestris*

Bergkiefer *Pinus mugo*

Sträucher:

Kornelkirsche *Cornus mas*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuss *Corylus avellana*

Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus*

Schwarzdorn, Schlehe *Prunus spinosa*

Felsenbirne *Amelanchier ovalis*

Echte Hundsrose *Rosa canina*

Weinrose *Rosa rubiginosa*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Trauben-Holunder *Sambucus racemosa*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

Pflanzen für extensive Dachbegrünung:

Sukkulente

Scharfer Mauerpfeffer *Sedum acre*

Weißer Fetthenne *Sedum album – Sorten*

Felsen Fetthenne *Sedum rupestre*

Kaukasus Fetthenne *Sedum spurium*



Gräser

Erdsegge	Carex humilis
Schafschwingel	Festuca ovina spec.
Platthalm-Rispe	Poa compressa
Schmalblättrige Wiesenrispe	Poa pratensis angustifolia

Kräuter

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Sandkraut	Arenaria serpyllifolia

Pflanzqualitäten:

Private Flächen:

Laubbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume:	Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen

Laubbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume:	Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher:	Strauch, verpflanzt im Container, H = 60-100 cm

Pflegemaßnahmen:

Private 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

In der jeweils gültigen Fassung:



- Ökokonto-Verordnung (**ÖKVO**) vom 19.12.2010
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NATSchG**)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**)
- Baugesetzbuch (**BAUGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (**PLANZV**)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) für Baden-Württemberg

Unterlagen und Literatur

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), Oktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - UP - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Rostock
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmassnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe



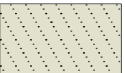



- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, beschreiben, bewerten; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, völlig überarbeitete Neuauflage, 2010
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Dezember 2012

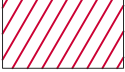


WA	II
GRZ 0,3	o
	
SD, WD, KWD PD VPD	25° - 35° 10° - 20° 16° - 33°
TH = max. +6.00 m FH = max. +8.50m ± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

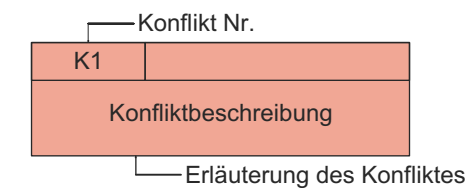
LEGENDE

Bestand



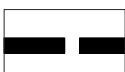
-  35.64
grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
-  37.11
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  37.21
Obstplantage
-  60.21
völlig versiegelter Platz/ Straße

Konflikte

-  Versiegelung (0,3 x Fläche des Wohngebiets + Ringstraße, Grünweg)
-  Befestigung (Wirtschaftsweg)
-  K1 Lage des Konfliktes



Sonstiges

-  Wutach, Fließgewässer I. Ordnung
-  Trinkwasserschutzzone IIIA und III B "Tiefbrunnen Eichwald"
-  Grenze des Geltungsbereiches

WA Wohngebiet

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Hausform	Anzahl der Wohnungen
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe maximal	
Firsthöhe maximal	

Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“ im OT Schwerzen

Umweltbericht
Konfliktplan M 1:1.000
Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Gemeinde Wutöschingen
Kirchstr. 5
79793 Wutöschingen

Wutöschingen, den

.....
G. Eble, Bürgermeister

Plannummer: KP_E_01
Plangröße: 540/460 mm
Bearbeitung: S.Al. / C.B.
Datum: 02.07.2018



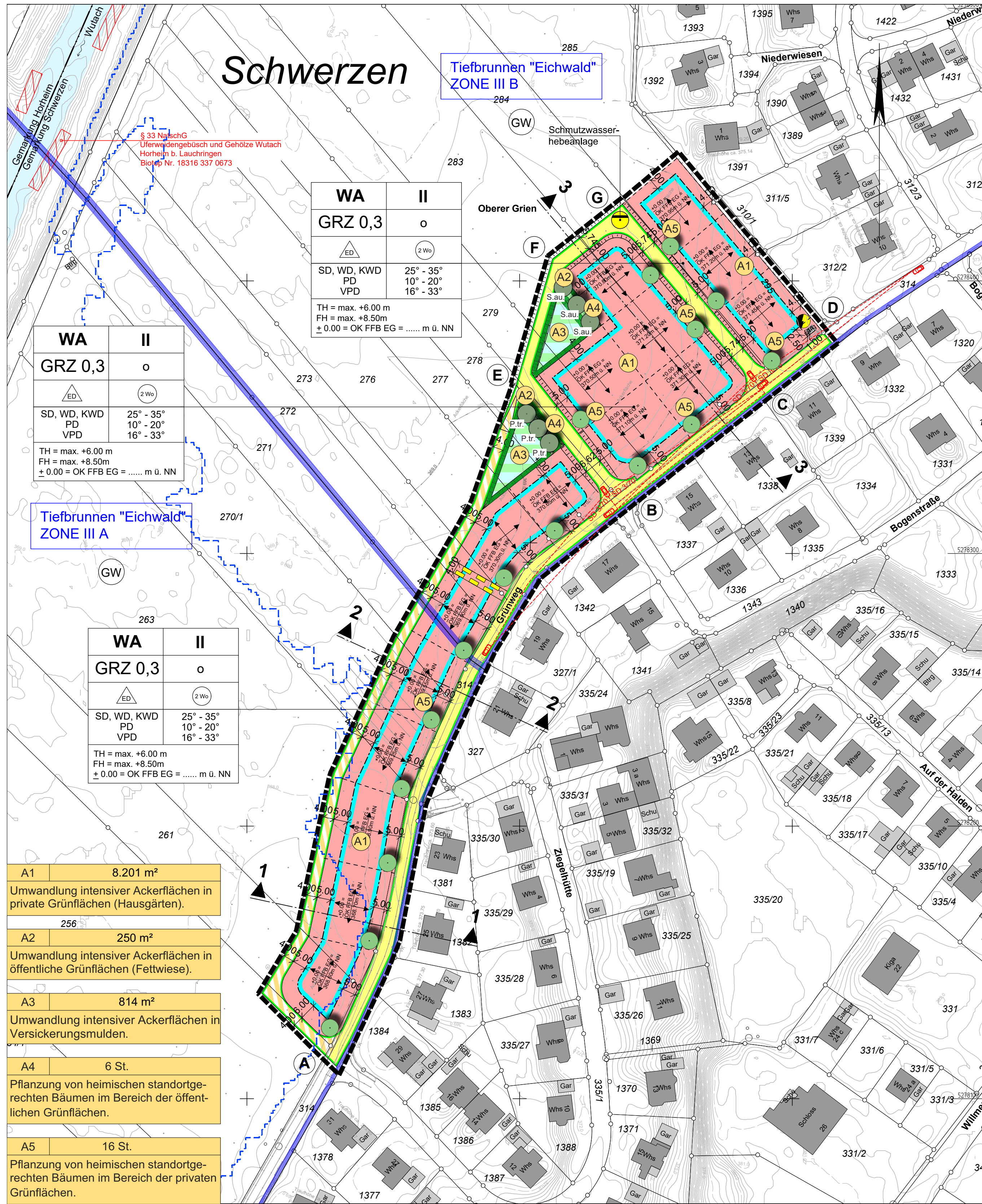
Hohentengen, den 02.07.2018

.....
Entwurf und Planfertigung

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

Burkhard Sandler





Schwerzen

Tiefbrunnen "Eichwald" ZONE III B

WA	II
GRZ 0,3	o
SD, WD, KWD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH = max. +6.00 m	
FH = max. +8.50m	
± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

WA	II
GRZ 0,3	o
SD, WD, KWD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH = max. +6.00 m	
FH = max. +8.50m	
± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

WA	II
GRZ 0,3	o
SD, WD, KWD	25° - 35°
PD	10° - 20°
VPD	16° - 33°
TH = max. +6.00 m	
FH = max. +8.50m	
± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN	

A1	8.201 m ²
Umwandlung intensiver Ackerflächen in private Grünflächen (Hausgärten).	
A2	250 m ²
Umwandlung intensiver Ackerflächen in öffentliche Grünflächen (Fetwiese).	
A3	814 m ²
Umwandlung intensiver Ackerflächen in Versickerungsmulden.	
A4	6 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen.	
A5	16 St.
Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der privaten Grünflächen.	

GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen. Ggf. anfallende Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

Verringerung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdrurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, Rasenpflaster) festgesetzt.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden Württemberg zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren

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, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen. Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Grundwasser/ Versickerung

Zum Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen der Rechtsverordnung des zur Trinkwasserschutzzone III A des Tiefbrunnens „Eichwald“ zu berücksichtigen.

Unbelastetes oder nur geringfügig belastetes Niederschlagswasser aus der neuen Ringstraße wird über eine belebte Oberbodenschicht versickert (Versickerungsmulden).

Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20% der Gesamtgrundstücksfläche betragen.

Dachbegrünung

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

Pflanzfestsetzungen

In den privaten Grundstücken ist gemäß Maßnahmenplan und Pflanzenliste entlang der Straßen jeweils ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzenstandorte müssen entlang der Straße gewählt werden, können jedoch verschoben werden. Es wird empfohlen die Standorte des Maßnahmenplans zu übernehmen.

Pflanzenarten

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind gemäß Pflanzenliste heimische, standortgerechte Laubgehölze (Laubbäume, Obstbäume, Sträucher) zu verwenden. Es sind nur Koniferen der Pflanzenliste zulässig. Entlang der Straßen werden die Baumarten der Pflanzenliste empfohlen, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.

Zeitpunkt der Pflanzung/Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualitäten

Private Flächen:
Laubbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Öffentliche Flächen/Kompensationsmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

LEGENDE

Allgemein

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1- 11 BauNVO

- WA Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

WA	II	Bauliche Nutzung	Geschossflächenzahl
GRZ 0,3	o	Grundflächenzahl	Bauweise
SD, WD, KWD	25° - 35°	Hausform	Anzahl der Wohnungen
PD	10° - 20°	Dachform	Dachneigung
VPD	16° - 33°	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
TH = max. +6.00 m			
FH = max. +8.50m			
± 0.00 = OK FFB EG = m ü. NN			

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
- Straßenverkehrsfläche - Erschließungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Abwasser

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

- Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung
- Versickerungsflächen

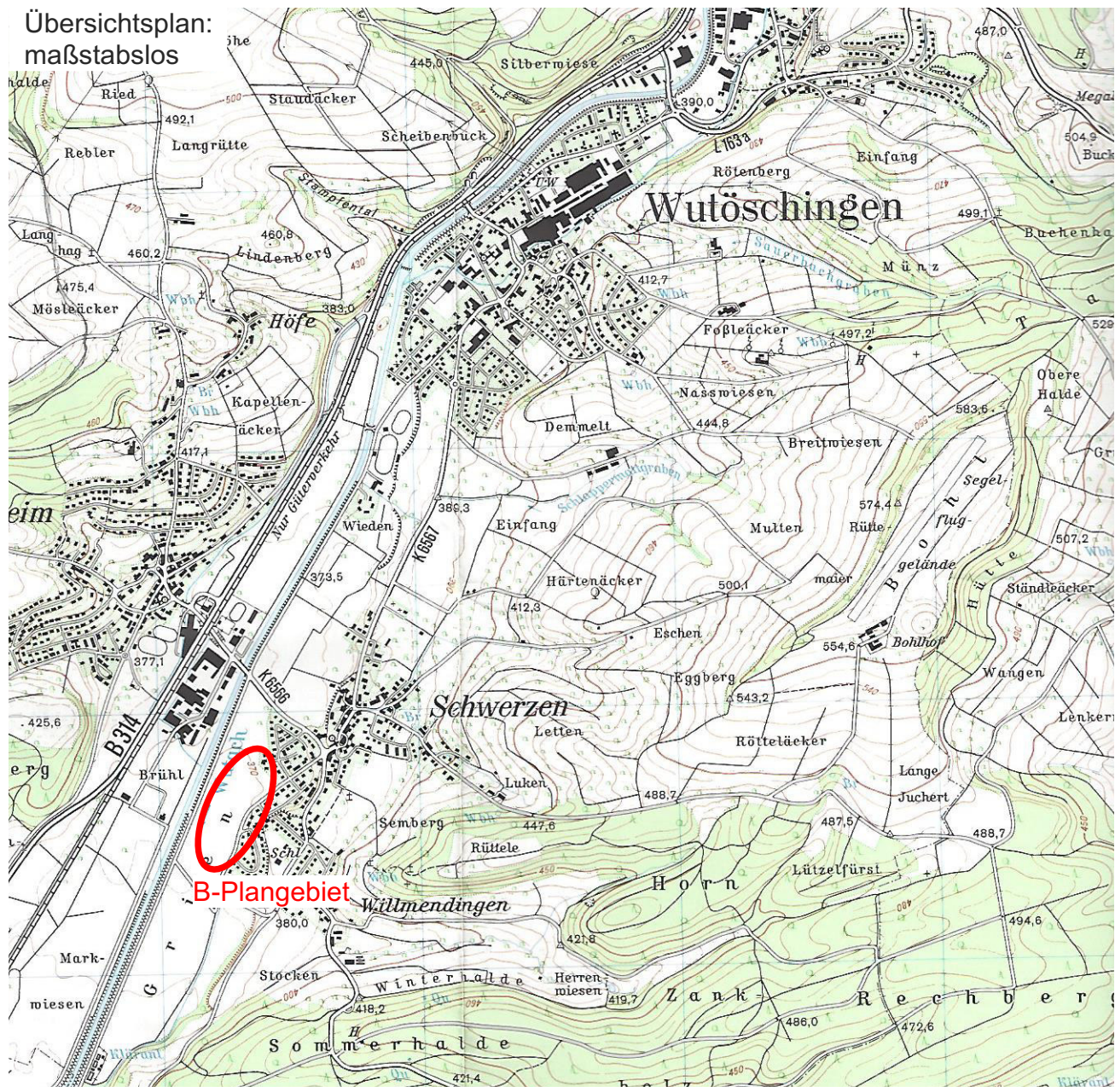
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- anpflanzen Laubbäume mit Bindung der Pflanzenart
- anpflanzen Laubbäume/ Obstbäume ohne Bindung der Pflanzenart
- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Sonstiges

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes "Markwiesen / Markacker I"



Gemeinde Wutöschingen

Bebauungsplan „Grünweg“ im OT Schwerzen

Umweltbericht
Maßnahmenplan M 1:1.000
Endgültige Fassung vom 02.07.2018

Gemeinde Wutöschingen
Kirchstr. 5
79793 Wutöschingen

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



Hohenhengen, den 02.07.2018

Entwurf und Planfertigung

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

Plannummer: MP_E_01
Plangröße: 950/460 mm
Bearbeitung: S.A./C.B.
Datum: 02.07.2018

Burkhard Sandler