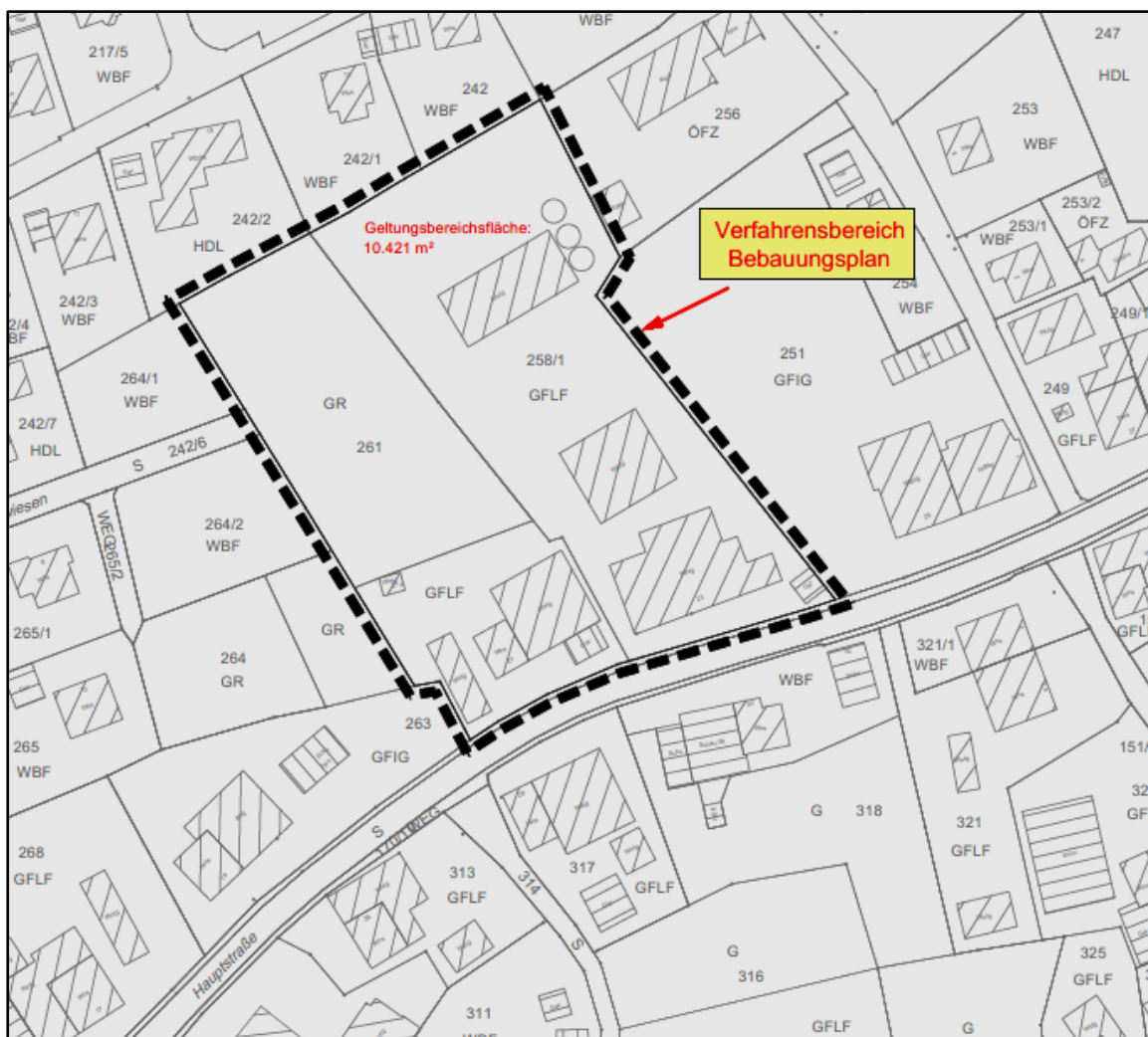


ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über den Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB zum Bebauungsplan „Hofwiesen Ost“

In seiner öffentlichen Sitzung vom 14.04.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Hofwiesen Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst das Grundstück FIST.Nr. 261 sowie das östlich gelegene Nachbargrundstück FIST.Nr. 258/1 (beide Gemarkung Ewattingen), das gegenwärtig durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird.



(nicht rechtsverbindlicher Lageplan ohne Maßstab)

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofwiesen Ost“ ist eine Bauvoranfrage vom 27.01.2022 zur baurechtlichen Zulässigkeit von Pferdehaltung auf dem Grundstück FIST.Nr. 261, Gemarkung Ewattingen (Vorhabengrundstück). Das Vorhabengrundstück liegt aktuell nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass

sich die zulässige Art baulicher Nutzungen nach § 34 BauGB beurteilt. Es ist anzunehmen, dass die Pferdenutzung auf dem Vorhabengrundstück aktuell nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

Die Gemeinde verfolgt jedoch das städtebauliche Ziel, die Ansiedlung weiterer landwirtschaftlicher Nutzungen innerhalb der Ortschaft Ewattungen bauplanungsrechtlich zu steuern. Weitere landwirtschaftliche Nutzungen sollen mit Blick auf das damit verbundene Störpotenzial nach Möglichkeit im Außenbereich angesiedelt werden, wie es dem gesetzlichen Leitbild des modernen Städtebaurechts entspricht (siehe § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Vorhandene Freiflächen sollen demgegenüber baulich vorrangig für Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt und teilweise wegen ihres Erholungswerts als (private) Grünflächen gesichert werden. Für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sieht die Gemeinde einen akuten Bedarf, den sie auch planungsrechtlich bedienen will.

Es ist der Gemeinde zwar verwehrt, von den ihr zur Verfügung stehenden bauplanungsrechtlichen Instrumenten allein mit dem Ziel Gebrauch zu machen, ein Vorhaben zu verhindern (Verbot der Negativplanung). Es steht ihr jedoch frei, ein bestimmtes Vorhaben zum Anlass zu nehmen, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn sie damit – wie hier – ein positives städtebauliches Plankonzept verfolgt.

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist beabsichtigt, für das Grundstück F1St.Nr. 261 eine Wohnnutzung, für das Grundstück F1St.Nr. 258/1 entsprechend dem Bestand eine landwirtschaftliche Nutzung festzusetzen. Zu diesem Zweck wird aktuell erwogen, für den gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit horizontaler Gliederung der Nutzungsarten festzusetzen. Für einige Teilflächen auf dem Grundstück F1St.Nr. 261 wird die Festsetzung privater Grünflächen erwogen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden insbesondere die Immissionskonflikte (vorrangig wohl Lärm und Geruch) zu ermitteln und planerisch zu bewältigen sein. Der Gebietscharakter des Dorfgebiets (§ 5 Abs. 1 BauNVO) setzt keine quantitative oder qualitative Durchmischung der dort allgemein zulässigen Nutzungsarten voraus, solange nur – mit Blick auf die Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO – eine Prägung durch landwirtschaftliche Nutzungen besteht oder zumindest erreicht werden kann.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Wutach, den 20.04.2022

Christian Mauch
Bürgermeister