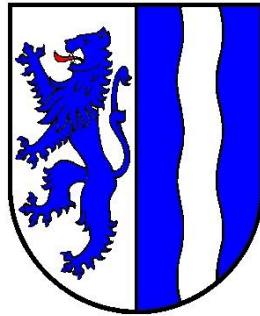


ENTWURF

**Gemeinde Wutach,
Landkreis Waldshut**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
“Flurstück Nr. 97/2 Überachener Straße”
Gemarkung Ewattingen

Begründung und Umweltbericht

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Erfordernis der Planung	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen	
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	4
5.	Inhalt der Planung	5
6.	Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB	6
7.	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	7
8.	Erschließung	10
9.	Bodenordnung	12
10.	Verwirklichung	12

1. Erfordernis der Planung

Die Vorhabenträger sind die Tochter und der Schwiegersohn des Grundstückseigentümers des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 97/2. Der Grundstückseigentümer wohnt südlich gegenüber auf dem Grundstück 99/1.

Übersichtslageplan (Luftbild) mit Planungsgebiet



Die Antragsteller beantragen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Errichten eines Wohnhauses mit Garagen/Carport zur Eigennutzung. Die Schaffung eines Baugrundstückes entspricht einer geordneten städtebaulichen Planung, da das Baugrundstück direkt an die Bestandsbebauung anschließt. An der östlichen Grundstücksseite ist ebenfalls ein Baugrundstück (Flst. Nr. 97/1) für Wohnbebauung vorgesehen. Im Osten wird das Plangebiet zum Außenbereich hin durch einen Wirtschaftsweg abgegrenzt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.

4.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutach bildet mit der Stadt Bonndorf i. Schw. eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im Flächennutzungsplan ist das bebaute Nachbargrundstück (Grundstück der Eltern bzw. Schwiegereltern der Antragsteller, Flst. Nr. 99/1) als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Flst. Nr. 99/2 ist nicht überplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun das Flst. Nr. 99/2 Baugebiet für Wohnnutzung werden.

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Im Planbereich sind keine bestehenden Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden. Es finden keine Überschneidungen statt. Andere Planungen sind daher nicht tangiert.

5. Inhalt der Planung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen der Vorhabenträgerin.

Art und Umfang des Vorhabens:

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Im Planbereich soll ein Wohnhaus mit Garage und Nebenanlagen errichtet werden. Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, wird daher als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Zahl der Vollgeschosse = max. II, Höhenlage von baulichen Anlagen, maximale Firsthöhe
- Offene Bauweise

- Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen - Festsetzung von Baufenstern
- Sichtfelder, Leitungsrechte
- Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden und zum Schutz der Vegetationsflächen
- Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub
- Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung
- Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Errichtung neuer Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen
- Einfriedungen und Stützmauern
- Niederschlagswasserbeseitigung
- usw.

Die überplante Fläche umfasst ca. 1.223 m². Im Plangebiet soll ein Wohnhaus mit Garagen und den dazugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrtsbereichen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch ein Baufenster gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist ausreichend Platz für einen großen Anteil an einer Durchgrünung auf. Der Versiegelungsanteil ist somit gering.

6. Wahl des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 ist § 13 b BauGB eingeführt worden. Dieser ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Gem. § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB bis zum 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m² (I), durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird (II), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (III).

(I) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt eine Fläche von 1.223 m².

(II) Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

(III) Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Bestandsbebauung an und ergänzt die vorhandene Bestandsbebauung.

7. Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (gem. §§ 13 b, 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Nach § 13 b i.V.m. §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Ferner gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Wahl des Verfahrens wurden die Belange des Umweltschutzes betrachtet und entsprechend bewertet, sodass im Ergebnis die Aufstellung gem. § 13 b BauGB in Betracht gekommen ist.

Menschen (Wohnen und Erholen):

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flst. Nr. 97/2“, Gemarkung Ewattingen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Wohnhauses mit Garagen geschaffen. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1.223 m².

Das Plangebiet kann mit einer klassischen Abrundung des Innenbereichs oder Nachverdichtung gleichgesetzt werden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die an das Plangebiet angrenzenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind aufgrund dieser geringfügigen Verdichtungserscheinung nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst keine Biotope. Ebenso sind innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiet, LSG, VSG) ausgewiesen bzw. tangiert. Ergänzend zum Schutz der Tiere wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen müssen, damit der Durchlass für Kleintiere gewährleistet werden kann.

Das Grundstück wird bisher als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Bäume sind auf dem Grundstück keine vorhanden.

Die infolge künftiger minimaler baulicher Verdichtung zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

Boden

Die in Zusammenhang mit diesem Plangebiet zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der zusätzliche Verdichtungsgrad ist geringfügig.

Wasser

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Eine zusätzliche Versiegelung in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. In den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass die Sammlung und die Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat. Das künftig anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße eingeleitet. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Klima/ Luft

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die direkt angrenzende Bebauung mit den umgebenden privaten Gärten, sowie die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Die infolge der Überplanung des Gebiets zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Landschaft und des Ortsbildes.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden. Folglich wird das Schutzgut Kultur durch die Überplanung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand); Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes; Anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden und Wasserhaushalt); Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)

Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen; Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik); Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren; Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/ Luft	Im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung; Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

Durch die Überplanung des Gebietes mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 97/2 Überachener Straße“ sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten.

8. Erschließung

Verkehrsfläche:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Überachener Straße.

Abwasser:

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet kann sowohl mit dem Schmutzwasser also auch dem Niederschlagswasser problemlos an die bestehenden Kanäle angeschlossen werden. Hierfür sind private Hausanschlussleitungen über das Flst. Nr. 99/1 zu errichten.

Da ein Privatgrundstück hinsichtlich der Erschließung betroffen ist, sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Leitungsrechtbaulasten einzutragen.

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür ist eine Versickerungsanlage nach dem Stand der Technik zu bemessen und zu errichten. Der Notüberlauf der Versickerungsanlage ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgelegt. Grundsätzlich ist pro 50 m² versiegelte Fläche 1 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Ableitungsmenge ist auf 0,5 l/s pro Grundstück zu begrenzen. Die Überläufe sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.“

Wasser:

Das Plangebiet kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Energie/ Telefon:

Die Stromversorgung und kabelgebundene Versorgung erfolgt durch Erweiterung des Ortsnetzes durch die jeweiligen Versorger vor Ort.

Wärmeversorgung:

Das Plangebiet wird an die kommunale Nahwärmeanlage angeschlossen.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

9. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Es werden private Grenzregelungen durchgeführt.

10. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 01.01.2027 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Aufstellung:

Gemeinde Wutach

Wutach, den 23.01.2023

Christian Mauch, Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest

Bonndorf, den 23.01.2023