

# **VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT**

## **WUTÖSCHINGEN – EGGINGEN**

### **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2021**

Genehmigt am 03.07.2006, wirksam seit dem 20.07.2006

#### **4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

##### **auf der Gemarkung der Gemeinde Wutöschingen**

**im Zuge der Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Gemarkung Horheim  
mit teilweiser Änderung im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB**

## **INHALT:**

### **VERFAHRENSÜBERSICHT UND PLANFERTIGUNG**

### **ÜBERSICHTSPLAN ZUR 4. ÄNDERUNG DES FNP 2021**

### **BEGRÜNDUNG**

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG
2. VERFAHREN
3. LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELSETZUNGEN
4. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND PLANGEBIET
5. ÄNDERUNGSENTWURF UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
6. REALISIERUNG UND KOSTEN

### **PLANTEIL**

- FNP ALT – FNP NEU M 1 : 5.000 vom 09.04.2018
- 

### **ANLAGEN:**

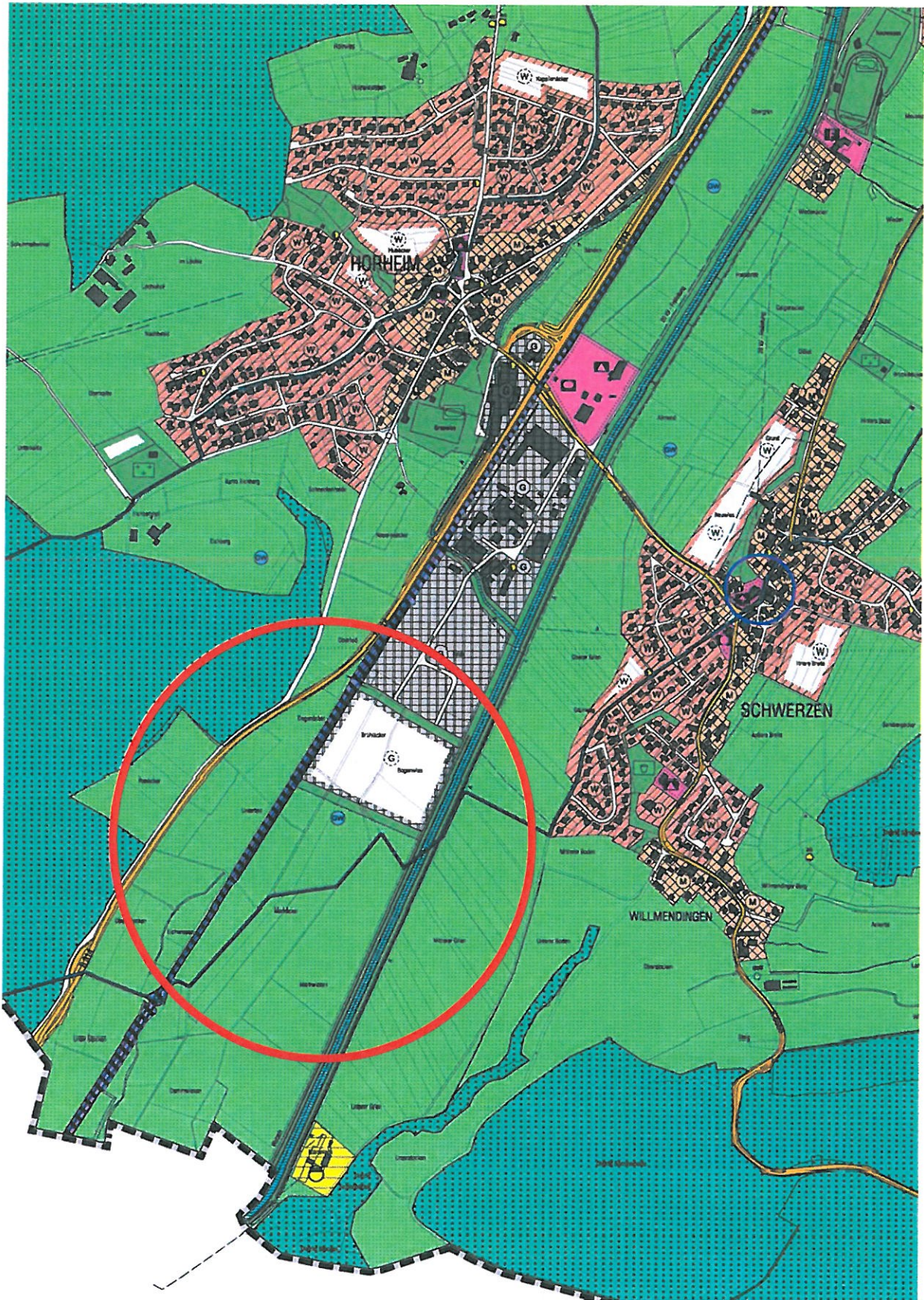
- Umweltprüfung zur Erweiterung des Flächennutzungsplanes für die Gewerbefläche „Gewerbepark Horheim“ im OT Horheim der Gemeinde Wutöschingen  
Naturschutzfachliche Einschätzung ,Büro Burkhard Sandler,  
Landschaftsarchitekten, Hohentengen vom 17.04.2018

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WUTÖSCHINGEN-EGGINGEN  
**4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2021**  
**VERFAHRENSÜBERSICHT UND PLANFERTIGUNG**

Planfertigung:  Lörrach, den 09.04.2018	<b>PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST</b> BÜRO FÜR STADTPLANUNG DIPL.ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER 79540 LÖRRACH SCHEFFELSTRASSE 26 TEL. 07621/2300
<b>Änderungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss</b> am 17.05.2017, veröffentlicht am 01. bzw. 02.06.2017	
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> gem. § 3(1) BauGB Beschluss am 17.05.2017, öffentliche Bekanntmachung am 01. bzw. 02.06.2017 Durchführung vom 13.06.2017 bis einschl. 12.07.2017	
<b>Frühzeitige Beteiligung Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> gem. § 4(1) BauGB Benachrichtigung am 07.06.2017 Durchführung bis einschl. 12.07.2017	
<b>Beschluss über Anregungen</b> am 14.12.2017	
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem. §3 (2) BauGB Beschluss am 14.12.2017, öffentliche Bekanntmachung am 11./12.01.2018 Durchführung vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 einschließlich	
<b>Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> gem. § 4 (2) BauGB Beschluss am 14.12.2017, Benachrichtigung am 16.01.2018 Durchführung bis 21.02.2018 einschließlich	
<b>Beschluss über Anregungen</b> am <b>03.05.2018</b>	
<b>Beschluss über die Wirksamkeit der 1. Änderung</b> am <b>03.05.2018</b>	
<b>Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wutöschingen- Eggingen übereinstimmen. Wutöschingen, den 03.05.2018  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span data-bbox="256 1339 746 1406">(Georg Eble) Bürgermeister und Vorsitzender VVG</span> <span data-bbox="1238 1339 1342 1379">(Siegel)</span> </div>	
<b>Genehmigung</b> <b>genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am .....2019</b>  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span data-bbox="288 1559 576 1626">(Petra Dorfmeister) Amtsleitung Baurecht</span> <span data-bbox="1270 1559 1374 1599">(Siegel)</span> </div>	
<b>Wirksam durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am.....2019</b> Wutöschingen, den .....2019  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span data-bbox="256 1787 746 1854">(Georg Eble) Bürgermeister und Vorsitzender VVG</span> <span data-bbox="1238 1787 1342 1827">(Siegel)</span> </div>	
<b>Vermerke:</b>	



# ÜBERSICHTSPLAN ZUR 4. ÄNDERUNG DES FNP2021 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



ohne Maßstab



# BEGRÜNDUNG

## 1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Wutöschingen stehen derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen wurden alle erschlossen, von der Gemeinde veräußert und sind bereits weitgehend bebaut, bzw. stehen kurz davor. Auch in Eggingen, der zweiten Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, werden derzeit die letzten gewerblichen Flächen realisiert. Aufgrund der allgemein günstigen wirtschaftlichen Situation und der expandierenden örtlichen Betriebe, ist die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sehr hoch. Der Gemeinde liegen Anfragen von bestehenden Betrieben mit Erweiterungsabsichten und von Betrieben die sich neu ansiedeln wollen vor, mit einem Gesamtflächenbedarf von weit mehr als 20 ha. Davon wurden bereits verbindliche Zusagen von Betrieben für ca. 12 ha der Fläche gemacht. Bei den geplanten Neuansiedlungen wird oft als Begründung die Nähe zu bereits bestehenden Betrieben aufgeführt um Synergieeffekte zu erzielen.

### Alternativenprüfung

Alternativstandorte wurden bereits im letzten FNP-Fortschreibungsverfahren von 2006 geprüft. In den einzelnen Ortsteilen stehen keine Flächen mehr zur Verfügung und es können auch keine erschlossen werden. In Oftringen lässt die Verkehrs- infrastruktur innerhalb des Ortsteiles (Wohnstraßen) keine Gewerbeflächen zu. Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in Degernau sind komplett bebaut und können aufgrund der Topografie und der umgebenden Bebauung (Wohnen) nicht erweitert werden. Die noch im Ortsteil Wutöschingen vorhandenen Gewerbeflächen sind Betriebseigentum und werden für die eigene Erweiterungsabsichten vorgehalten. Sonstige Ausweisungen oder Erweiterungen sind in Wutöschingen aufgrund der Topografie nicht möglich. Im Ortsteil Schwerzen ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung, der Topografie und der Wutach keine Ausweisungen möglich. Die Ausweisung von Gewerbeflächen kann nur im Anschluss an die bereits vorhandenen Flächen in Horheim erfolgen. Wie bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 festgestellt wurde, gibt es in Wutöschingen nur einen sinnvollen Standort für eine größere gewerbliche Entwicklung, nämlich den im Ortsteil Horheim, auch damals schon mit der Option einer möglichen Erweiterung nach Süden. Hier besteht durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet eine gewisse Vorbelastung, eine Erweiterung ist aber nur bis zu der sich südlich anschließenden regionalen Grünzäsur möglich. Damit die zu erwartenden Verkehrsströme reibungslos funktionieren ist eine 2. Anbindung an die B314 erforderlich. Des Weiteren wurden speziell seitens der bestehenden Betriebe diese Flächen südliche des erschlossenen Gewerbegebiets "Brühlacker / Bogenwies" nachgefragt.

### Plausibilitätsprüfung

Im Unterschied zum Wohnflächenbedarf gibt es für die Ausweisung von Gewerbeflächen keinen gesicherten methodischen Ansatz. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Arbeitskräfte- und Flächenbedarfs der Betriebe können keine belastbaren Dichtewerte abgeleitet werden. Des Weiteren sind die örtlichen Verhältnisse und die bestehenden Betriebsstrukturen zu berücksichtigen. Der Nachweis des örtlichen Flächenbedarfs muss deshalb, soweit als möglich konkretisiert werden und mit den regionalen Zielen im Einklang stehen.

Die Gemeinde Wutöschingen ist gewerblich strukturiert, für die Bestandssicherung und die künftige Entwicklung ist die Ausweisung entsprechender Flächen von grundlegender Bedeutung. Auf 1000 Einwohner kommen ca. 455 sozialpflichtig Versicherte Beschäftigte. Dies unterstreicht den Stellenwert des Gewerbes für die Gemeinde und die eher ländlich strukturierten Nachbargemeinden im regionalen Umfeld. Die Betriebe in Wutöschingen haben im Schnitt ca. 159 Beschäftigte, das ist im Landkreis ein Spitzenwert, der auch landesweit in Verdichtungsgebieten erzielt wird. Das bedeutet, dass es sich um größere, in der Regel produzierende Betriebe handelt, deren Flächenbedarf auch über den in ländlichen Gemeinden üblicherweise nachgefragten Grundstücksgrößen liegt. Nimmt man alle derzeitigen Anfragen nach gewerblichen Bauflächen zusammen, liegt der Flächenbedarf bei mehr als 20 ha. Die Gemeinde hat mit den ernsthaft anfragenden Betrieben, darunter sind 6 Erweiterungen, 5 Umsiedlungen aus der Gemeinde und 10 Neuansiedlungen bereits über die 12,7 ha Bauflächen, die in den nächsten 5 Jahren benötigt werden, konkret seit längerem verhandelt. Für die Gemeinde gibt es dabei 2 wichtige Punkte, die eine Rolle spielen. Zum einen soll den bestehenden Betrieben, die etwa die Hälfte dieser Anfragen ausmachen, die Möglichkeit gegeben werden, ihren Betrieb zu erweitern bzw. innerhalb der Gemeinde zu verlagern und zum anderen sollen Betriebe neu angesiedelt werden, um die Abhängigkeit der derzeit einseitig ausgerichteten Gewerbestruktur zu mindern. Beide Ziele können mit der Realisierung der geplanten Flächen abgedeckt werden. Aus städtebaulicher Sicht und aus der Sicht der Gemeinde ist der angemeldete Bedarf daher nachvollziehbar und realistisch. Laut einer Bedarfsanalyse der IHK, die zusammen mit dem Regionalverband erstellt wurde, werden in den kommenden Jahren bis 2035 ca. 130ha Gewerbe- und Industrieland benötigt, die vorliegende Planung kann anteilig zu dieser Bedarfsdeckung beitragen. Von den ca. 18 ha (netto) neu geplanten gewerblichen Bauflächen sind ca. 2/3 für diese Betriebe zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs reserviert. Die übrigen 5-6 ha Gewerbeflächen dienen dem mittel- bis langfristigen Bedarf. Die Flächengrößen entsprechen der derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und können zudem einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des regionalen Entwicklungskonzept des Landkreises von 2015 leisten. Des Weiteren ist es von entscheidender Bedeutung, dass eine gewerblich orientierte Gemeinde Flächenreserven vorweisen kann, die kurzfristig auch realisiert werden können. Die Gemeinde konnte die betroffenen Flächen bereits erwerben, bzw. Optionsverträge sichern. Auch dies ist nicht selbstverständlich und zeigt den Stellenwert den diese Flächen bei der künftigen Gemeindeentwicklung einnehmen. Eine Verkleinerung der Fläche im FNP-Verfahren ist nicht möglich, die Gemeinde erschließt bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten durch einzelne Bebauungspläne im Rahmen der Realisierung und muss Reserveflächen in einem angemessenen Umfang für die künftige Entwicklung vorhalten. Der zusätzliche Anschluss an die Bundesstraße ist erforderlich um einen reibungslosen verkehrstechnischen Ablauf innerhalb des Gebietes zu gewährleisten und bestehende Kreuzungen / Einmündungen zu entlasten. Des Weiteren ist das für die Betriebe ein wichtiger Standortfaktor, der insbesondere bei Neuansiedlungen ins Gewicht fällt. Auf Neuansiedlungen ist die Gemeinde angewiesen, um von der einseitigen Ausrichtung des Gewerbestandorts auf die Aluminiumverarbeitung langfristig wegzukommen, um gegen brachen- spezifische Wirtschaftsschwankungen besser gerüstet zu sein. Die Betriebe, ihre Branche, der Flächenbedarf und der Planungshorizont sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst.

## Übersicht ansiedlungswillige Gewerbebetriebe Stand August 2017

Branche	Flächenbedarf	Status	Zeitraum
Taxizentrale/Spedition	10.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018
Diamantwerkzeugherstellung	10.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018
Transportunternehmen	10.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018
Spedition/Servicestützpunkt Lkws	6.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018
Fahrradservice	2.000m <sup>2</sup>	Umsiedlung	2019
Maschinenbau	5.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018/2019
Steinmetzbetrieb	2.000m <sup>2</sup>	Umsiedlung	2018/2019
Pumpensysteme	3.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2019/2020
Aluminiumbeschichtung	18.000m <sup>2</sup>	Erweiterung	2021
Garten- und Landschaftsbau	2.000m <sup>2</sup>	Umsiedlung	2020
Physiotherapie/Fitness	4.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018
Eventhalle	3.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2018
Insektenschutzgitter	10.000m <sup>2</sup>	Erweiterung	2021
Metallbearbeitung	3.000m <sup>2</sup>	Umsiedlung	2020
Lagerhalle Aluminiumbearbeitung	3.000m <sup>2</sup>	Erweiterung	2019
Gipserbetrieb	2.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2019
Ausstellung/Reparatur landwirtschaftliche Geräte	2.000m <sup>2</sup>	Umsiedlung	2020
Elektrobetrieb	2.000m <sup>2</sup>	Neuansiedlung	2021
Aluminium- und Kunststoffbearbeitung	15.000m <sup>2</sup>	Erweiterung	2022
Reinraumtechnik	12.000m <sup>2</sup>	Erweiterung	2022
Halle für Startupunternehmen	3.000m <sup>2</sup>	Erweiterung	2022
<b>Summe</b>	<b>127.000m<sup>2</sup></b>		

### Ziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen möchte mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Markäcker / Markwiesen“ die baurechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigten neuen Gewerbeflächen schaffen. Damit soll die künftige Entwicklung der Gemeinde als gewerblich-industrieller Standort gestärkt und gesichert werden. Auch eine Abwanderung von Betrieben soll mit der Planung verhindert, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die bisher einseitige Ausrichtung der Gewerbestruktur aufgehoben und verbessert werden.

### 2. VERFAHREN

Die Gemeindeverwaltung hat, aufgrund der konkreten Anfragen nach gewerblichen Bauflächen, mit den maßgebenden Behörden bereits im Vorfeld der Planung die Möglichkeiten erörtert. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat bereits am 02.05.2016 den Empfehlungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Des Weiteren wurde in öffentlicher Sitzung am 06.03.2017 für einen Teil der im FNP als Erweiterungsfläche vorgesehenen Bereichs die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebietsflächen „Markäcker / Markwiesen“ beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Wutöschingen-Eggingen am 17.05.2017 wurde der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt, der Änderungsbeschluss gefasst und die Durchführung der Voranhörung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen. Die Durchführung erfolgte vom 13.06.2017 bis einschl. 12.07.2017.





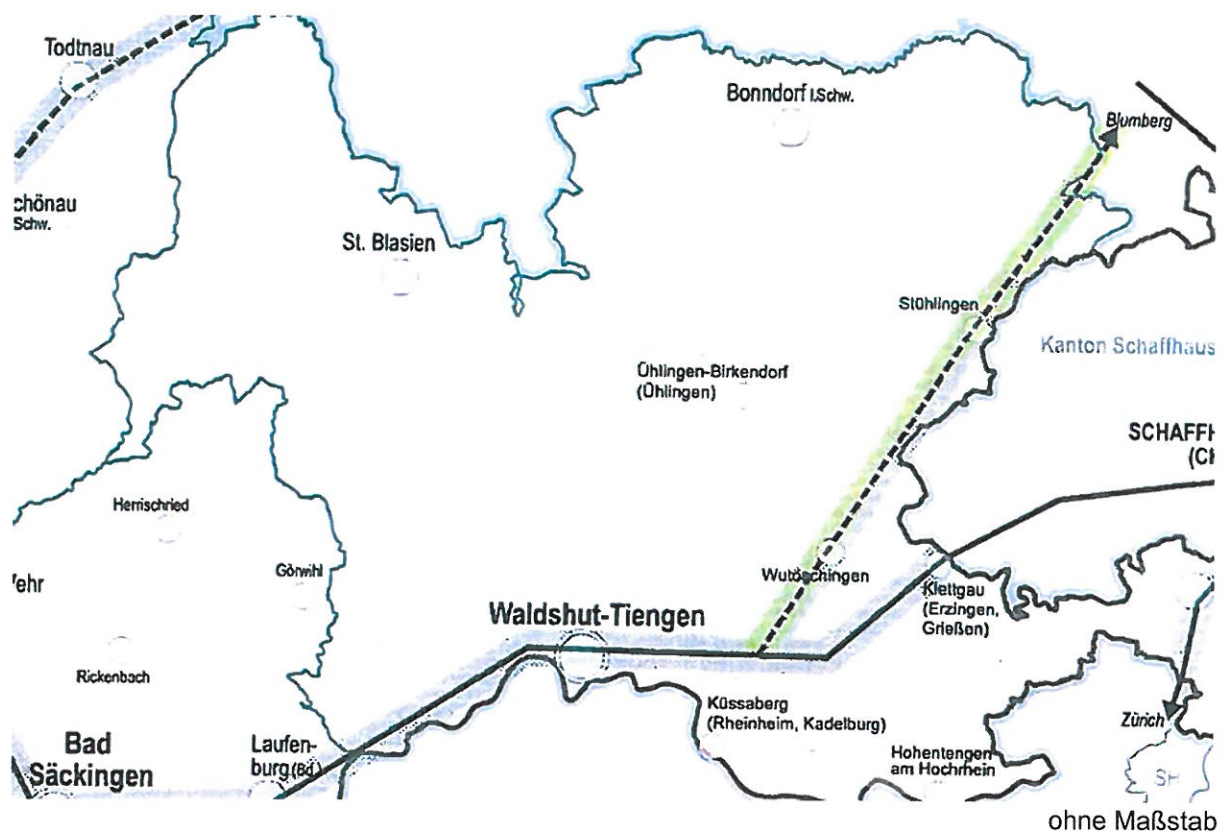


Neben dem für die Gemeinde bedeutenden Gewerbestandort Horheim sind hier auch Flächenausweisungen für den Wohnbedarf, der über die Eigenentwicklung hinausgehen kann, im FNP dargestellt.

### Gesamtfortschreibung des Regionalplans

Derzeit wird der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee gesamttaflich fortgeschrieben. Die am 29.11.2016 in öffentlicher Sitzung vom Planungsausschuss des Regionalverbandes beschlossene, geplante Weiterführung der bestehenden Entwicklungsachse von Wutöschingen und Eggingen über Stühlingen bis nach Blumberg hinaus verstärkt die Bedeutung der Entwicklungsachse und die damit verbundenen Aufgaben (Schaffung von Arbeitsplätzen und zusätzlicher Wohnraum) der betroffenen Gemeinden.

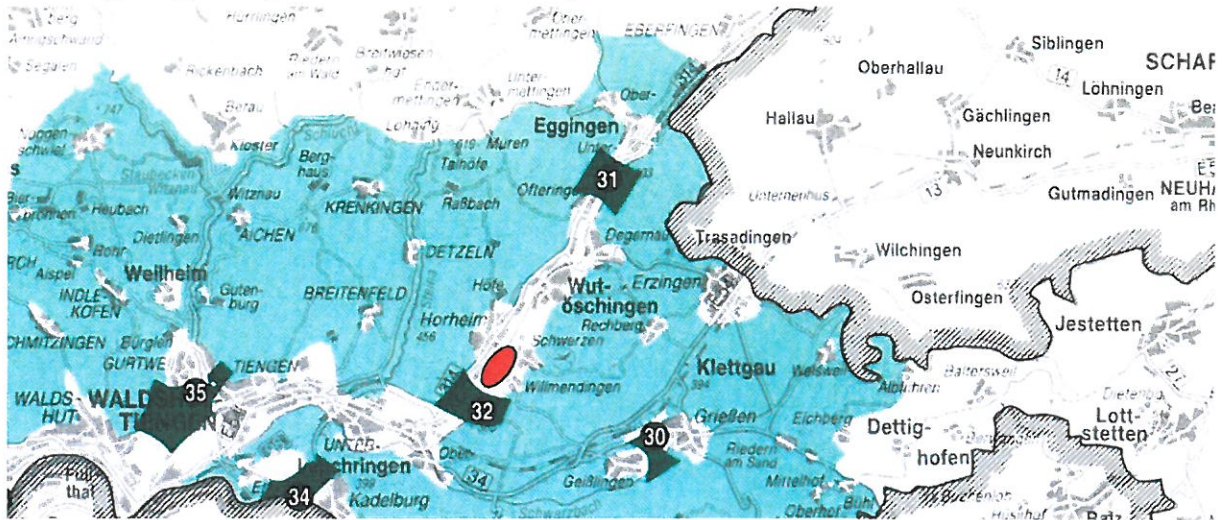
### Auszug Gesamtfortschreibung Regionalplan - Entwurf Strukturkarte Neu Vorlage zur öffentlichen Sitzung des Planungsausschusses am 29.11.2016



Die Erweiterungsfläche der geplanten Gewerbeentwicklung grenzt im Süden an die im Regionalplan festgelegte Grünstäur zwischen Schwerzen / Horheim und Lauchringen. Grünstäuren sind von baulichen Anlagen freizuhalten, eine weitere Entwicklung in südlicher Richtung ist deshalb nicht möglich. Der regionale Grünstäug wird nicht berührt. Die Lage der geplanten Gewerbeflächen ist in der nachfolgenden Darstellung mit Rot gekennzeichnet.



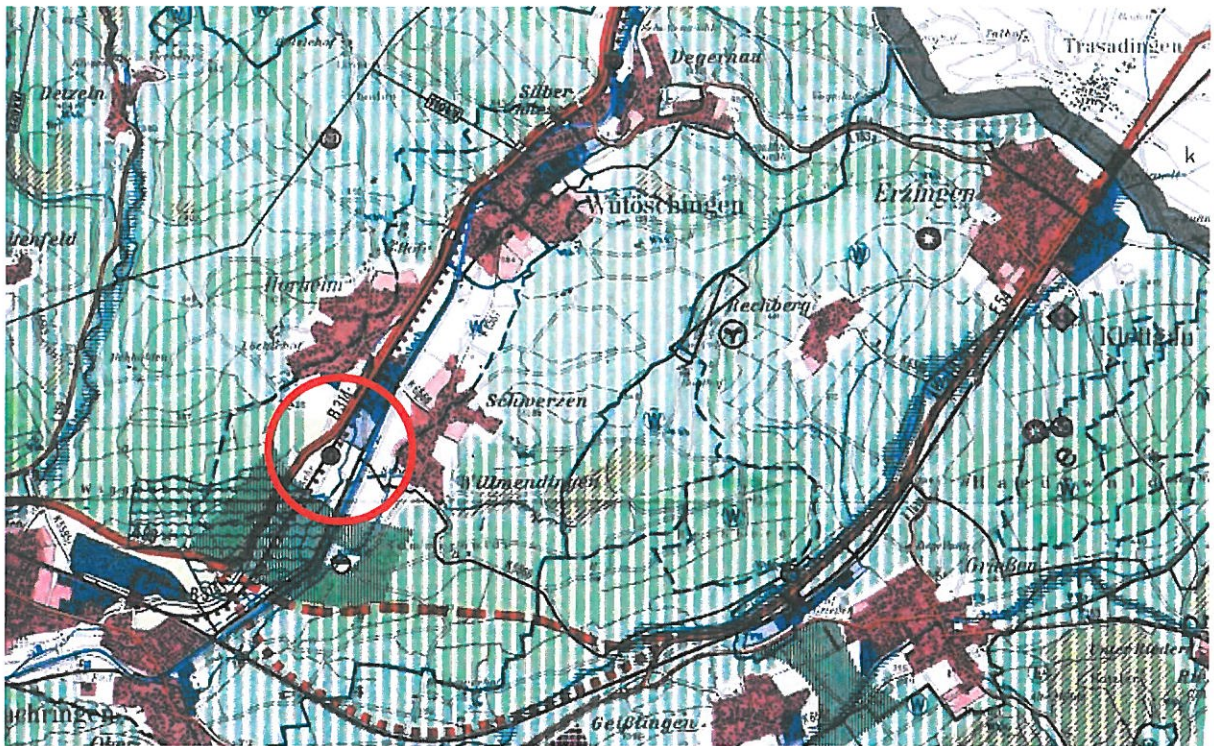
### Auszug Regionalplan 2000 – Grünzüge und Grünzäsuren



ohne Maßstab

Im nachfolgenden Auszug aus dem Regionalplan ist die Lage der geplanten Gewerbeflächen gekennzeichnet.

### Auszug Regionalplan 2000 – Raumnutzungskarte Mitte

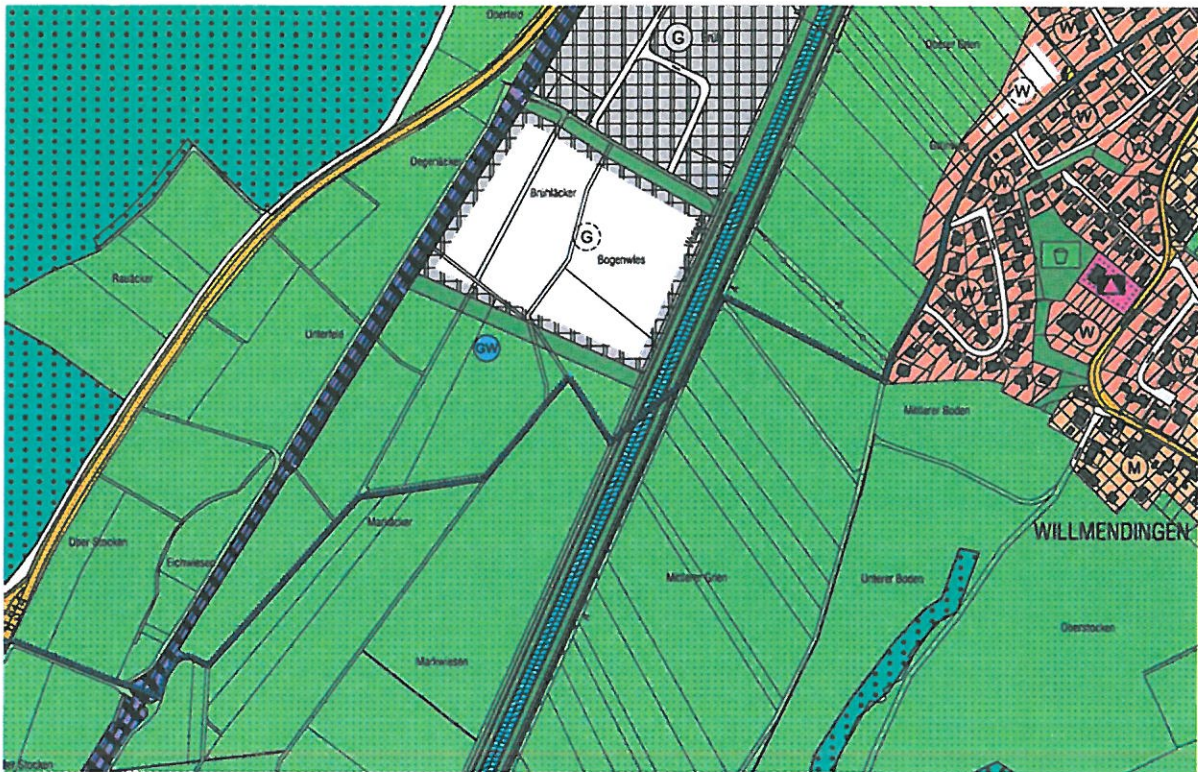


ohne Maßstab



#### 4. WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND PLANGEBIET

##### Auszug des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans Horheim / Schwerzen



ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich zwischen der B314 im Westen und der Wutach im Osten, südlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Der Bereich liegt im Talraum der Wutach und ist weitgehend eben, ca. die Hälfte der Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des „Tiefbrunnens Eichwald“. Die weitgehend stillgelegte, aber intakte Bahnlinie Waldshut – Blumberg verläuft durch die Flächen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 21,80 ha und wird derzeit landwirtschaftlich als Grün- und Ackerfläche genutzt.

#### 5. ÄNDERUNGSENTWURF UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

##### Landwirtschaft

Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut - Landwirtschaftsamt vom 12.07.2017 sind die vorhandenen Böden aus landwirtschaftlicher Sicht sehr wertvoll und als Vorrangfläche der Stufen I und II bewertet. Die Flächeninanspruchnahme mit 21,8 ha ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein erheblicher Eingriff in die örtliche Agrarstruktur. Des Weiteren sind vom Flächenverlust 4 Betriebe betroffen, davon 2 Betriebe mit mehr als 5% ihrer Gesamtbetriebsflächen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen ist vorhanden und wurde konkretisiert, mögliche Alternativen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geprüft, sonstige Flächen, die einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden könnten, sind nicht vorhanden. Die Planungsabsichten der Gemeinde wurden durch Optionsverträge mit den Eigentümern im Vorfeld der formellen Planung bereits gesichert bzw. die Flächen waren bereits zuvor in Gemeindebesitz. Die landwirtschaftlichen Flächen sind gepachtet, die betroffenen Landwirte haben sich im Rahmen der Voranhörung nicht gemeldet. Die Gemeinde ist bemüht die Betriebe zu unterstützen und Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.



Die Schaffung von Gewerbebauland und die damit verbundene Sicherung und Neueinrichtung von Arbeitsplätzen wird bei der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Zielen der Gemeinde aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs der Vorrang eingeräumt.

### **Bodenschutz**

Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut – Amt für Umweltschutz - Bodenschutz vom 12.07.2017 befinden sich im Plangebiet Auenlehme im Niederterrassenschotter der Wutach. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen aus. Die Böden sollten im Sinne eines sparsamen Umgangs vorrangig unbebaut und unversiegelt bleiben. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und bei der Realisierung des Gewerbegebietes ist deshalb auf einen möglichst schonenden Umgang zu achten.

### **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Eichwald, eine Bebauung ist möglich, es gelten aber die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und bei der Realisierung des Gewerbegebietes ist darauf zu achten.

### **Hochwasserschutz**

Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Waldshut – Amt für Umweltschutz - Wasserwirtschaft vom 12.07.2017 liegt das Plangebiet teilweise im Überschwemmungsbereich der Wutach, was eine Beeinträchtigung darstellt. Die Gemeinde hat hierfür eine separate Untersuchung beauftragt. Der Retentionsverlust kann durch die Anlage eines neuen Beckens ausgeglichen werden, der Raumbedarf für die Versickerung ist noch zu bestimmen und von dem Überschussvolumen abzuziehen. Die Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken bleiben Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76(1) WHG. Das Landratsamt Waldshut hat am 03.07.2017 die erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

### **Hydrogeologie**

Gem. der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 14.02.2018 liegt das Gebiet in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Eichwald, die bestehende Rechtsverordnung ist zu beachten. Der Grundwasserstand im Wutachtal ist sehr wahrscheinlich sehr flach und der Wutachsotter sehr durchlässig. Aus hydrogeologischer Sicht besteht Handlungsbedarf, um das Grundwassergefährdungspotenzial bewerten zu können. Das geforderte Gutachten wurde vom Büro Fichtner, Water & Transportation, Freiburg erstellt und liegt seit dem 28.03.2018 vor. Die Untersuchungen ergaben verkürzte Fließzeiten, die aber zu keinem erhöhten Gefährdungspotenzial des Tiefbrunnens führen.

### **Erschließung**

Das Plangebiet kann durch die Verlängerung der bestehenden Straßen verkehrstechnisch angebunden werden. Aufgrund der künftigen Größe des Gewerbegebiets und der damit verbundenen langen Erschließungswege ist ein zweiter Anschluss an die Bundesstraße B314 erforderlich. Neben der Länge der Wege ist auch die Belastung des bestehenden Anschlussknotens an die B314 Horheim als einzige Zu- und Abfahrtsmöglichkeit problematisch. Mit den zuständigen Behörden wurden bereits im Herbst 2016 und im Sommer 2017 Gespräche geführt. Dem Anliegen der Gemeinde wurde grundsätzlich zugestimmt, im Zuge des weiteren Verfahrens sind die Planungen für einen zweiten Anschluss an die B314 im Süden zu konkretisieren und die geplante Verbreiterung (3. Spur) der B314 zu berücksichtigen.

Hierzu wird ein gesondertes Verfahren (RE-Verfahren) mit dem RP FR Abt. Straßenwesen durchgeführt. Vorgesehen ist ein plangleicher Anschluss an die B 314. Auf die bereits bestehende Überlastung des Knotenpunktes Horheim wurde in der Begründung verwiesen. Durch Maßnahmen im Rahmen der Ortsumfahrung Oberlauchringen wird dieser bestehende Knotenpunkt künftig stärker belastet werden und kann diesen zusätzlich anfallenden Verkehr nicht mehr abwickeln. Auch aus diesem Grund ist eine zusätzliche Anbindung des GE Horheim an die B 314 dringend notwendig, um den Knoten Horheim entlasten zu können. Zur Realisierung eines planfreien Anschlusses für den geplanten 3-streifigen Ausbau der B 314 zwischen der Einmündung der Ortsumfahrung Oberlauchringen und dem Knotenpunkt Horheim (B 314/K 6566) wird ebenfalls eine Planung durch die Gemeinde erstellt, um die notwendigen Flächen für die Realisierung dieses Vorhabens über den B-Plan sichern zu können.

Im Lageplan zur 4. Änderung des FNP wurde die Verbreiterung eingetragen, alle weiteren Details regeln die nachfolgenden Bebauungspläne.

### **Bahnlinie**

Die querende Bahnlinie wird derzeit nur sehr wenig genutzt, ist aber noch intakt. Sie dient in den Sommermonaten an Sonn- und Feiertagen für 2 Zugpaare als Zubringer für die „Sauschwänzlebahn“ und während des Schulbetriebs für täglich einen Schülerzug bis nach Eggingen.

Die vorgesehene Anbindung an die B 314 quert die Bahnstrecke 4403 Lauchringen-Weizen bei Bau-Km 0+338,462 bzw. Bahn-Km 1002.0+04,8811. Es handelt sich um eine untergeordnete und wenig befahrene Strecke handelt, die derzeit stillgelegt ist. Trotzdem wurde der Einbau einer LSA (Lichtsignalanlage) vorgesehen (wie beim Bahnübergang Wutöschingen). Mit der Anlegung dieses neuen Bahnübergang wird im Gegenzug der nächst südlich gelegene Bahnübergang (Kreuzung eines Wirtschaftsweges) zurückgebaut. Mit der DB AG als Eigentümerin der Strecke wird hierüber eine Eisenbahnkreuzungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Nach Auskunft der Bahnbetriebe Blumberg, die die Strecke betreibt, werden derzeit erste Schritte unternommen die angrenzende Bahnstrecke umfänglich zu reaktivieren. Die gewerbliche Nutzung wird dadurch nicht spürbar beeinträchtigt, die Anlieger der Strecke sollen aber darüber informiert werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind möglich. Mit der Erschließungsplanung und der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Kaiser, Waldshut-Tiengen beauftragt. Die erschließungstechnischen Belange wurden detailliert geprüft.

Für einen Teil des bestehenden Gewerbegebietes muss die Regenwasserableitung auf den neu zu entwickelnden Flächen mit eingeplant werden. Das im Plan eingezeichnete Regenrückhaltebecken wurde entsprechend dimensioniert.

Da der neue Gesamtentwässerungsplan noch nicht abgeschlossen ist, muss ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden, die Unterlagen sind frühzeitig vorzulegen.

### **Nutzung und Gestaltung**

Das Plangebiet soll, analog dem Bestand, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden. In Gewerbegebieten stehen funktionale Aspekte im Vordergrund, aufgrund der Lage am Fluss und der angrenzenden Grünzäsur ist aber besonderen Wert auf die landschaftliche Einbindung mittels Begrünungsmaßnahmen an den Rändern zu legen.



Des Weiteren sollte auch eine innere Grünstruktur zur Gliederung der Flächen vorgegeben werden (z.B. Straßenbäume, straßenbegleitende Grünflächen, etc.). Die Begrünung von Flachdächern trägt ebenfalls zur Einbindung bei und hat zudem positive Auswirkung auf die Flora und Fauna sowie die Wasserrückhaltung und das Kleinklima.

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen bis 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Frage der zulässigen Nutzungen und insbesondere der Sortimente zu klären.

### **Bauabschnitte**

Die Gesamtfläche soll durch mehrere Bebauungspläne realisiert und jeweils in Bauabschnitten bedarfsgerecht erschlossen werden.

### **Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die geplante gewerbliche Baufläche mittlerweile realisiert. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **Änderungsentwurf**

Nachfolgend dargestellt ist der Änderungsentwurf (FNP Alt – FNP Neu) mit einem möglichen Anschluss an die B314 in Fortführung der geplanten Erschließungsstraßen. Entlang der Bundesstraße sind Erweiterungsflächen für die 3. Spur und Abstandsflächen einzuhalten, die im Entwurf zur Offenlage der 4. Änderung des FNP neu, im Gegensatz zum Vorentwurf, dargestellt wurden. Die Flächenbilanz wurde entsprechend angepasst, die gewerblichen Bauflächen verringern sich dadurch etwas.

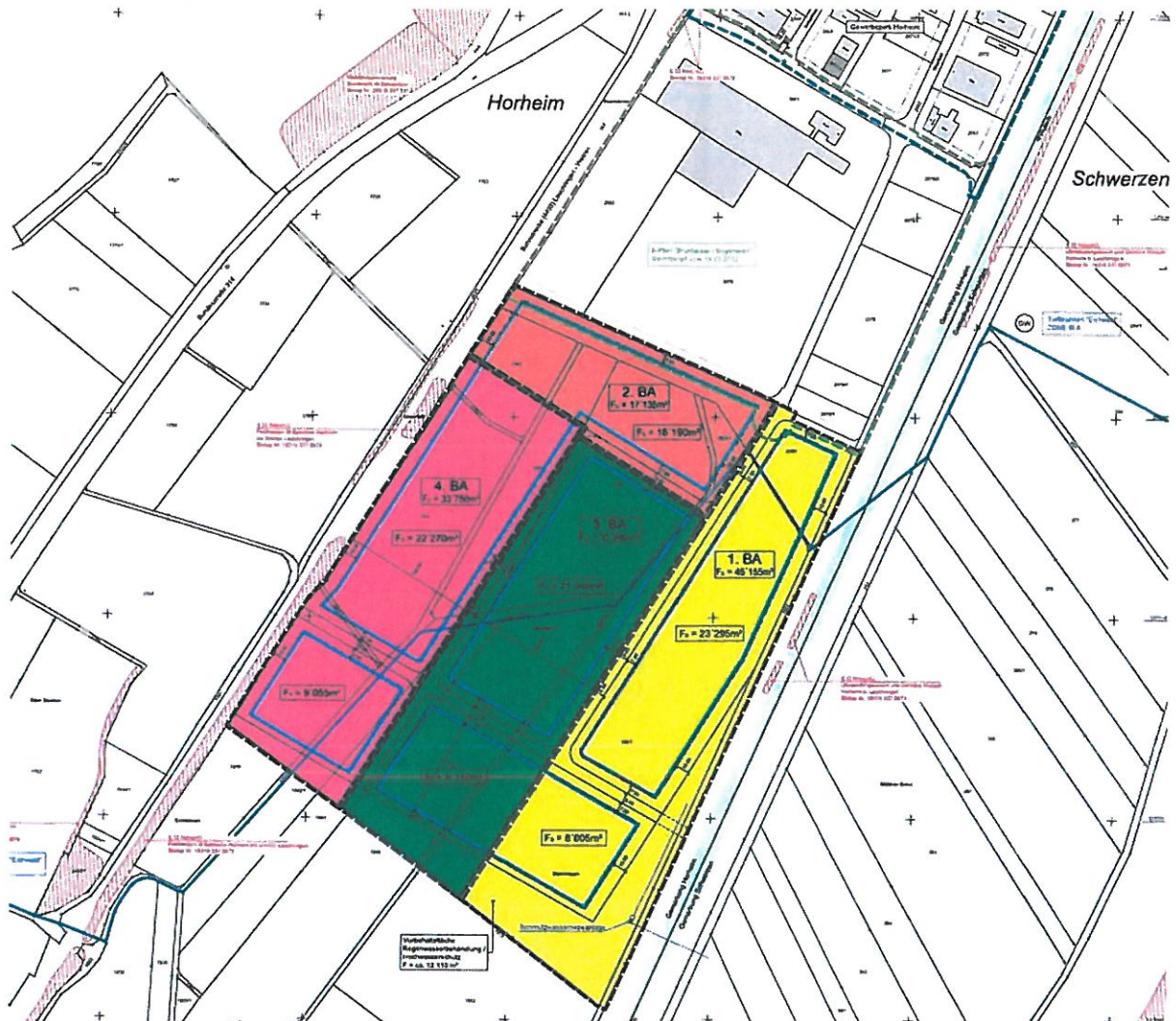
Auf der nachfolgenden Seite erfolgt die Gegenüberstellung FNP – Alt und FNP-Neu.







## Bebauungsplanentwurf „MARKÄCKER/MARKWIESEN“ 1. Bauabschnitt



Entwurf Büro Kaiser, Waldshut-Tiengen ohne Maßstab

## FLÄCHENBILANZ

### FNP-ÄNDERUNGSENTWURF ZUM GESAMTGEBIET

Gesamtfläche	ca. 21,80 ha
davon:	
Gewerbliche Bauflächen Neu	ca. 16,79 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,91 ha (mit gepl. 3. Spur B314)
Grüneinbindung	ca. 1,80 ha (mit Abstandsflächen B314)
Regenrückhaltung	ca. 1,30 ha

### 1. BAUABSCHNITT BP „MARCKÄCKER/MARKWIESEN“

Fläche	ca. 13,10 ha
davon:	
Gewerbliche Baufläche	ca. 10,26 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,84 ha
Grüneinbindung	ca. 0,70 ha
Regenrückhaltung	ca. 1,30 ha



## **FREIRAUM UND UMWELT**

Die erforderlichen Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Mensch, Umwelt, Natur- und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne. Neben den Aspekten des Naturschutzes werden auch die Auswirkungen im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen, das kulturelle Erbe, den sachgerechten Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie den Aspekten der erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie abgeprüft.

Mit den Untersuchungen wurde das Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten, Hohentengen beauftragt. Für den Vorentwurf wurden Untersuchungen bereits im Jahr 2016 durchgeführt, der Bericht ist als Anlage beigefügt, die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

### **Wesentliche Beeinträchtigungen sind:**

- der Verlust verschiedener Biotoptypen (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- die Versiegelung biotisch aktiver Bodenflächen
- Verlust von Versickerungsflächen, fehlende Grundwasserneubildung sowie eine mögliche Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Nutzung.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Durch die nachfolgenden Maßnahmen können die negativen Auswirkungen vermieden bzw. gemindert werden:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Gehwege, Pkw-Stellplätze
- Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern
- Versickerung von unbelasteten oder nur geringfügig belastetem Niederschlagswasser von Dächern über Versickerungsmulden.

### **Fazit**

Eine Bebauung des Bereichs ist grundsätzlich möglich, die Eingriffe können innerhalb des Gebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind, neben zusätzlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen und festzusetzen.

## **6. REALISIERUNG UND KOSTEN**

Die Gemeinde möchte nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und der Rechtskraft des Bebauungsplanes möglichst umgehend den ersten Bauabschnitt realisieren. Die dafür notwendigen Grundstücke hat die Gemeinde bereits erworben. Die Bauplätze werden nach der Erschließung und Vermessung einschließlich aller Kosten veräußert.

aufgestellt: Lörrach; den 09.04.2018

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR



DIPLOM.-ING. PETER HEINRICH EGI FREIER STADTPLANER  
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621 / 2300



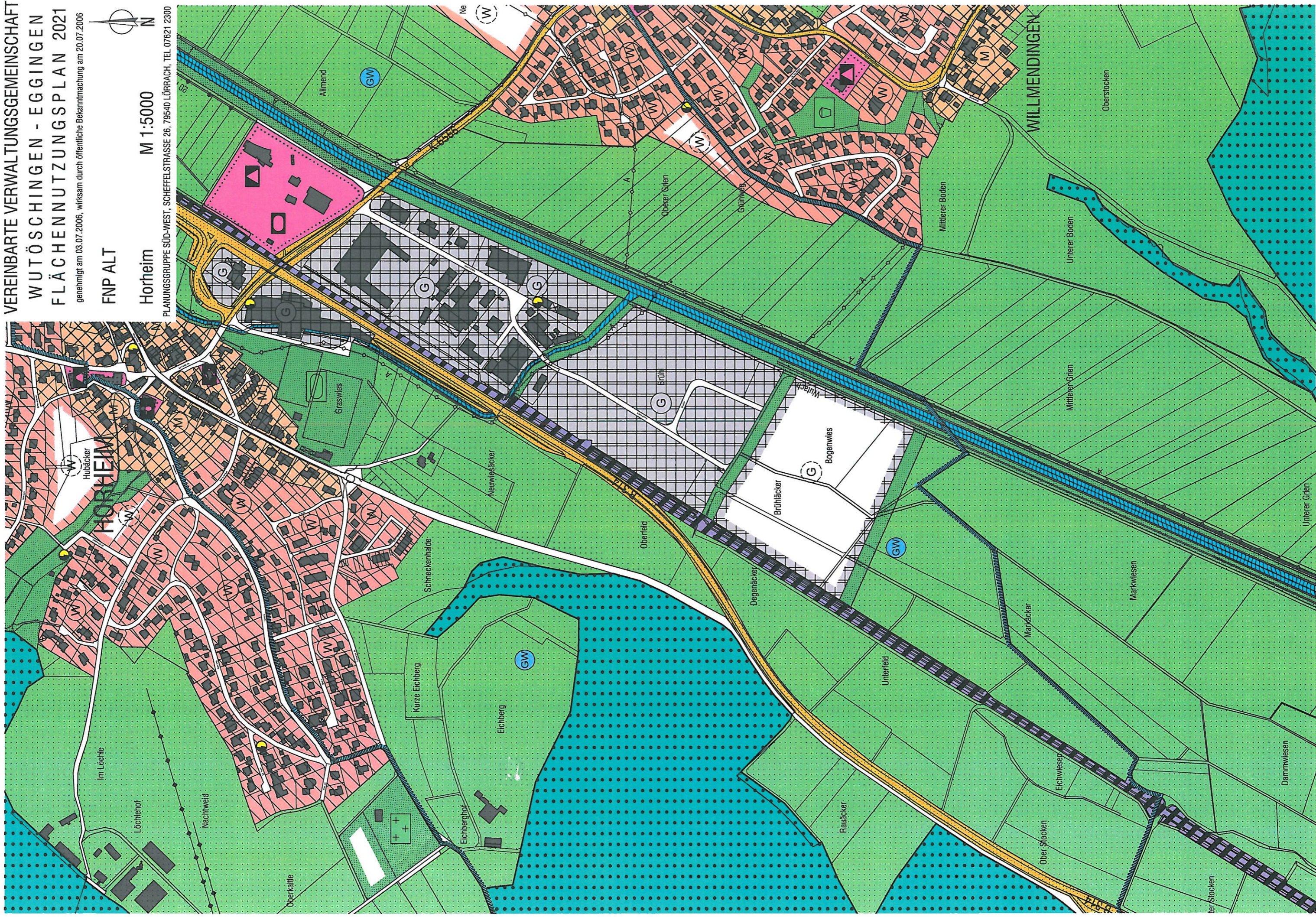
VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
WUTÖSCHINGEN - EGGINGEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2021

genehmigt am 03.07.2006, wirksam durch öffentliche Bekanntmachung am 20.07.2006

FNP ALT

Horheim M 1:5000

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, SCHEFFELSTRASSE 26, 79540 LÖRRACH, TEL. 07621 2300





VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
WUTÖSCHINGEN - EGGINGEN  
FLÄCHENUTZUNGSPLAN 2021

genehmigt am 03.07.2006, wirksam durch öffentliche Bekanntmachung am 20.07.2006

4. ÄNDERUNG FNP NEU  
Änderungsbereich gesamt ca. 21,80 ha  
Horheim M 1:5000

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, SCHEFFELSTRASSE 26, 79540 LÖRRACH, TEL. 07621 2300

