

- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen
- Beachtung ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange

Das Plangebiet liegt am südlichen-westlichen Ortsrand der Gemeinde Wittnau und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die bestehenden Sportanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung und im Westen durch die Straße „In den Haseln“ und Wohnbebauung, im Süden durch die Weinbergstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Schon am 16. Dezember 2019 und erneut am 9. August 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „In den Haseln Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

In der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 15. Oktober 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In öffentlicher Sitzung am 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 07. März 2022 bis einschließlich 08. April 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. (2. Offenlage) In öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 14. November 2022 bis einschließlich 28. November 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. (3. Offenlage)

Der Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19. Dezember 2022 wurden gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 4 GemO am 19. Dezember 2022 vom Gemeinderat jeweils als eigenständige Satzung in öffentlicher Sitzung beschlossen. Am 13. Januar 2023 erfolgte die Bekanntmachung des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht.

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB - Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil - seien nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen demnach nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden (<https://www.bverwg.de/pm/2023/59>). Die Entscheidung hat über den konkret entschiedenen Fall eines Bebauungsplans der Gemeinde Gaiberg auch Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB. Nach inzwischen vorliegender vorläufiger Auffassung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bedeutet dies für nach

§ 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden

Diese Rechtsauffassung veranlasst die Gemeinde Wittnau, das Bebauungsplanverfahren „In den Haseln Ost“ erneut als reguläres Verfahren durchzuführen. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 22. Januar 2024 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Eschbach)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Information

Die Auswirkungen auf den **Umweltbelang Arten und Biotope** sind durch die vorliegende Planung als mittel einzustufen. Das Gebiet besteht aus einer ökologisch gesehen mittelwertigen Fettwiese. Höhere Beeinträchtigungen entstehen für Arten und Biotope durch den Verlust des Streuobstbestandes im westlichen Teil des Gebiets.

Zusätzliche **artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen** betroffener Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer) sind erforderlich. Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen kommen dem Umweltbelang Arten/Biotope direkt zugute.

Hohe Auswirkungen sind auf den **Belang Boden** durch die Versiegelung und den damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Für den **Umweltbelang Fläche** ist durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen eine mittlere Beeinträchtigung gegeben. Für den **Umweltbelang Klima** sind aufgrund der geplanten Bebauung geringe Eingriffe zu erwarten. Durch die geplante Art der Bebauung mit großzügiger Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets können die Eingriffe in die genannten **Umweltbelange** vermindert werden.

Ebenso sind für den **Belang Grundwasser** aufgrund der hohen Filter- und Pufferkapazität des Bodens mit nur geringen- mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko jedoch zu relativieren. Oberflächenwässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Beeinträchtigungen der **Umweltbelange Landschaftsbild und Erholung** sind durch die Beanspruchung einer unbebauten Freifläche von geringer Bedeutung. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den **Umweltbelang Mensch/Erholung** und Wohnen zu erwarten.

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind für das Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

- **Artenschutzfachliche Prüfung** vom 02. Februar 2022 (Büro KunzGaLAPlan, Todnau-berg)

Durchführung einer artenschutzfachlichen Prüfung, in deren Rahmen eigenständige Kartierungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (inkl. Amphibien und weiterer Artengruppen als ergänzende Beobachtungen) durchgeführt wurden. Darstellung

von plangebietsinternen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel auf externen Ausgleichsflächen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB) wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB erfolgt ist. Bestandteil der Unterlagen sind die bereits vorliegenden Stellungnahmen aus dem durchgeführten Verfahren nach §13b BauGB und den Abwägungstabellen vom 25. April 2022 und 19. Dezember 2022 aufgeführt.

Anlagen

- Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ – Bebauungsvorschriften – Anlage 1
- Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ – Begründung – Anlage 2
- Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ – Zeichnerischer Teil – Anlage 3
- Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 2. Offenlage vom 07.03.2022 und 08.04.2022 – Anlage 4
- Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen aus der 3. Offenlage vom 14.11.2022 bis 28.11.2022 – Anlage 5
- Satzung der Gemeinde Wittnau über (Anlage 6)
 - a) Den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“
 - b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In den Haseln Ost“
- Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan – Anlage 7
- Artenschutzrechtliche Prüfung – Anlage 8
- Geotechnischer Bericht – Anlage 9
- Gutachterliche Stellungnahme – Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung durch die benachbarten Sportanlagen – Anlage 10