

SATZUNG
über die 1. Änderung des Bebauungsplans

„FISCHBÜHL“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 22.01.2019 die
1. Bebauungsplanänderung "Fischbühl" als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 25.01.1983 (Datum des Inkrafttretens). Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 22.01.2019.

§ 2
Inhalt der Änderung

Für den innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 6232 wird die Nutzung in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Die überbaubare Fläche wird geringfügig erweitert und für die künftige Nutzung eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung werden neu festgesetzt. Zur Sicherung der Entwässerung der nördlich angrenzenden Grundstücke wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- 1) Abgrenzungsplan vom 22.01.2019
- 2) Lageplandeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 22.01.2019
- 3) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 22.01.2019

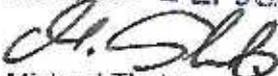
Beigefügt sind:

- Begründung mit fachlicher Bewertung der Umweltbelange vom 22.01.2019
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 18.09.2018
- Gegenüberstellung Planfassung 1983 und Änderungsentwurf (Ausschnitt)
- Bestandsplan tatsächlicher Bestand vom 22.01.2019
- Anlage Auszug aus der Datenbank BAK

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den 22. Jan. 2019


Michael Thater
Bürgermeister



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 22.01.2019

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fischbühl“ gemäß Abgrenzungsplan vom 22.01.2019 werden die Bebauungsvorschriften wie folgt geändert. Aufhebungen sind mit Durchstreichung, Ergänzungen mit Unterstreichung kenntlich gemacht.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

B. FESTSETZUNGEN

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0.8 überschritten werden, wenn der die Grundflächenzahl von 0.6 überschreitende Anteil dieser Flächen in Form einer extensiven Dachbegrünung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück kompensiert wird.

§ 5

Baugestaltung

- (1) Bei der Festlegung der Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe) gilt ~~die Bordsteinkante~~ das vorhandene Gelände als Bezugspunkt. Dieser Bezugspunkt wird ~~in Hausmitte~~ im Mittel der vier Gebäudeeckpunkte gemessen. Bei Baulücken zwischen Altbauten ist die Traufhöhe aus dem Mittel der Nachbargebäude zu ermitteln.
- (2) Für die Gebäudehöhe gilt die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) ~~und über~~ über der Höhenlage der Bordsteinkante des vorhandenen Geländes.

1-geschossig (talseitig)	6,75 m
2-geschossig	6,75 m
3-geschossig	9,50 m



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

§ 6

Grundstücksgestaltung und Einfriedigungen

- (1) ~~Vorplätze, private Gehwegflächen und Zufahrten müssen planiert und befestigt sein. Die Entwässerung hat gemäß Ortsatzung zu erfolgen.~~

Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung abgegeben wird.

C. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Reptilien

Stellen eines Reptilienschutzzauns im Norden des Plangebiets während der Aktivitätszeit der Mauereidechsen und Blindschleichen (Mitte März bis Mitte Oktober) bzw. während der Bauphase.

Der Bereich nördlich bzw. östlich des Reptilienschutzzauns ist von Beeinträchtigungen, z. B. Materialablagerungen, freizuhalten.

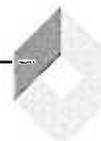
Vögel

Sollten doch Gehölzrodungen stattfinden, dürfen diese nur im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach vorheriger Begutachtung und Freigabe durch eine Fachkraft erfolgen.

Fledermäuse

Die Entfernung der Rollladenkästen darf nur händisch von Anfang März bis Ende Oktober erfolgen. Hierfür sind in der Abenddämmerung Störwirkungen an den Kästen auszuüben, z. B. über klopfen. Anschließend sind die Kästen unverzüglich abzubauen oder zu verschließen, sodass eine erneute Besiedlung der Kästen durch Fledermäuse nicht mehr möglich ist.

Sofern bei der Entfernung der Rollladenkästen Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden werden, muss der entstehende Verlust von Habitatstrukturen durch das Aufhängen von zwei Fledermauskästen, z. B. von Schwegler Typ Fledermausflachkasten 1FF, an den bestehenden Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen kompensiert werden.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 22.01.2019

E. Planungshinweise

Landratsamt Waldshut, Fachbereich Bodenschutz/Altlasten:

Bodenschutz

Der Planbereich liegt in der Geologie des Oberen Muschelkalks, wo geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte in den Böden auftreten können, die eine uneingeschränkte Verwertung von Aushubmaterial nicht zulassen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).

Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Plangebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Altlasten

Für das Grundstück Flst.Nr. 6232 besteht ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastkataster (BAK) über eine ehemalige Eigenverbrauchstankstelle. Die Fläche wurde nach einer erfolgten Gefahrverdachtserkundung (OU) in die Kategorie „B = Entsorgungsrelevant“ eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass der Altlastverdacht ausgeräumt werden konnte, aber andererseits, dass bei Eingriffen punktuell belastetes Bodenmaterial angetroffen werden kann, welches nach abfallrechtlichen Anforderungen entsorgt werden muss.

Das bei Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle anfallende Erdreich muss deshalb untersucht und entsprechend der Analyseergebnisse verwertet bzw. entsorgt werden. Es wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf der Fläche zuvor das LRA (Amt für Umweltschutz) zu informieren.

Landratsamt Waldshut, Fachbereich Wasserschutz

Gewässerschutz

Im Änderungsbereich wird der Gewässerrandstreifen entlang des Baufensters fast komplett unterschritten. Teilweise beträgt er nur drei Meter. Gemäß § 38 (5) WHG kann von einem Bauverbot eine widerrufliche Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen kleine Flächen im HQ_{100} Bereich und der Bereich des geplanten Anbaus könnte vom HQ_{extrem} betroffen sein. Bei der vorgelegten Planung geht jedoch kein weiteres Retentionsvolumen verloren. Im HQ_{extrem} Bereich besteht kein Bauverbot sondern lediglich die Vorgabe einer hochwasserangepassten Bauweise.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 22.01.2019

Landratsamt Waldshut, Fachbereich Forst

Wald

Sofern der geforderte Waldabstand von 30 m durch das Bauvorhaben unterschritten wird, muss die Bewirtschaftung der Waldflächen auf Flst.Nr. 6232 entsprechend angepasst werden, z.B. durch niederwaldartige Bewirtschaftung mit einer Höhenbegrenzung der Bestockung auf 15 m. Dabei ist sicherzustellen, dass die Flächen Wald im Sinne des Waldgesetzes bleiben.

Wehr, den 22. Jan. 2019



Michael Thater
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS. 1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

AM 18.09.2018
AM 28.09.2018

WEHR, DEN 04. Feb. 2019

Thb
THATER, Bürgermeister



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

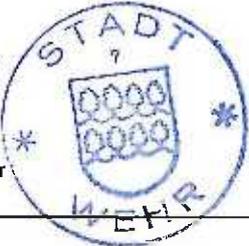
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 08.10.2018

BIS 09.11.2018
AM 28.09.2018

WEHR, DEN 04. Feb. 2019

Thb
THATER, Bürgermeister



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 ABS 3 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
MIT §4 ABS. 1 GemO

AM 22.01.2019

WEHR, DEN 04. Feb. 2019

Thb
THATER, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-
SEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN 23. Jan. 2019

Thb
THATER, Bürgermeister



RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017
DURCH BEKANNTMACHUNG
IN KRAFT GETRETEN

AM 01. Feb. 2019
AM 01. Feb. 2019

WEHR, DEN 04. Feb. 2019

Thb
THATER, Bürgermeister



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

1. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 6232 an der Werrachstraße wurde der Stadt Wehr eine Bebauungsabsicht zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Anbau und Aufstockung vorgelegt. Das Bestandsgebäude soll um ein Geschoss aufgestockt und westlich zur Werrachstraße hin ein zweites dreigeschossiges Wohngebäude angebaut werden. Die frühere gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück ist erloschen, wobei die vorhandene Werkstatt erhalten bleibt und als Nebenanlage weiter genutzt wird.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fischbühl in einem Bereich, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebaut war. Es handelt sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Baufirma.

Mit den geplanten Baumaßnahmen kann ein leerstehendes Wohnhaus und eine brachliegende Gewerbefläche wieder einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Da der ehemalige Bauhof in der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung eher ein Fremdkörper war, ergibt sich auch die Chance zu einer Auflösung von Nutzungskonflikten durch Stärkung der Wohnfunktion und damit zu einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Die Stadt verfolgt im Grundsatz die Zielsetzung, auf den noch verfügbaren Innenbereichsflächen eine Bebauung zuzulassen, um die Innenentwicklung zu fördern. Dabei ist aber sicher zu stellen, dass sich die künftige bauliche Entwicklung angemessen in die Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Zielsetzung.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, um die Innenentwicklung im Bereich Fischbühl durch Nachverdichtung zu fördern. Hierzu sind im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung zu ändern Hinsichtlich der Nutzung ergibt sich eine Nivellierung mit der Umgebung.

Die größere Höhe des Gebäudes findet gegenüberliegend durchaus eine Entsprechung und stellt im Verhältnis zu den südlich anschließenden Grundstücken keinen unverträglich großen Gegensatz dar, weil diese Gebäude topographisch höher stehen und auch die Abstände recht groß sind. Insofern sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil mit ihr eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht wird. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich umfasst den innerhalb des Plangebietes liegenden Teil des Grundstückes Flst.Nr. 6232, wobei die östliche Kante des bestehenden Werkstattgebäudes als Grenze angenommen wird. Die Fläche grenzt westlich an die Werrachstraße und nördlich an den Fischgraben. Weitere Freiflächen des ehemaligen Bauhofes sowie Lagerschuppen verbleiben außerhalb der Gebietsabgrenzung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fischbühl“ wird für den Änderungsbereich die Gebietsart von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Die überbaubare Fläche wird geringfügig erweitert und für die künftige Nutzung eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird von bisher 0,3 auf dann 0,4 GRZ erhöht, wobei hierbei dann die Nebenanlagen künftig anzurechnen sind. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,9 erhöht entsprechend der Planfestsetzung im gegenüberliegenden WA II/III.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung werden neu festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden auf das vorhandene Gelände bezogen und mit einer Traufhöhe (TH) von max. 9,5 m und Firsthöhe (FH) von max. 10,5 m festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird zwischen 15° und 35° festgesetzt. Zur Sicherung der Abwasserbeseitigung für die nördlich angrenzenden bebauten Grundstücke wird ein Leitungsrecht zur Verlegung der bestehenden Mischwasserleitung eingetragen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

3 ERSCHLIEßUNG

Das Baugrundstück im Änderungsbereich ist durch die Werrachstraße erschlossen. Die Entwässerung und die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung. Eine zusätzliche Bebauung ist nur möglich, wenn im Einzelfall der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht werden kann.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Mit dem Fischgraben steht im Änderungsbereich ein Gewässer zur Verfügung, in welches das Regenwasser dezentral eingeleitet werden könnte. Im Rahmen des nachfolgenden Bauantrages ist zu prüfen und nachzuweisen, dass eine Einleitung ohne hydraulische Überlastung des Gewässers möglich ist. Zur Pufferung des Regenwassers ist eine Retentionszisterne mit mindestens 2,0 m³ Rückhaltevolumen und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s vorzusehen und wird entsprechend festgesetzt.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

Zur Schmutzwasserableitung im Gebiet steht in der Werrachstraße ein Mischsystem mit einer Mischwasserableitung MW DN 250 zur Verfügung.

Über das Baugrundstück verläuft eine private Mischwasserableitung, die die nördlich angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 6233/1 und 6233/2 entwässert. Die Leitung wird durch das geplante Bauvorhaben überdeckt und ist insofern im Zuge des Bauvorhabens zu verlegen. Ein Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke wird im Lageplandeckblatt entsprechend eingetragen.

4. BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE (§1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungsbereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

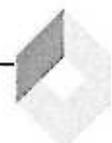
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben. Ebenfalls sind keine Offenland- oder Waldbiotope nach §30 BNatSchG vom Eingriff betroffen.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht („Fischbühl“), sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu berücksichtigen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

4.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Wehr, welche durch die B 518 etwa mittig geteilt wird. Es befindet sich im Naturraum Hochschwarzwald (155) und in der Großlandschaft Schwarzwald (15).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das den nordöstlich Teil des Grundstück Flst.- Nr. 6232 auf einer Grundfläche von ca. 1.860 m².



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Das nächstgelegene nach §30 BNatSchG Biotop ist das südöstlich an das Plangebiet angrenzende „Feldgehölz 'Fischmatt'“ (Biotopnummer: 183133370837). Das Offenlandbiotop wird durch das Planvorhaben aber nicht beeinträchtigt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), der geschützten Biotope (rosa & grün) und des FFH-Gebiets (blau gestrichelt) im Nordosten von Wehr (Quelle: LUBW)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fischbühl“ wird im Änderungsbereich die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf dann 0,4 GRZ erhöht, wobei hierbei dann die Nebenanlagen künftig anzurechnen sind. Zuzüglich einer Anrechnung von 50 % für Nebenanlagen ergibt sich im Rahmen der Planänderung eine max. zulässige Flächenversiegelung auf insgesamt 60% der Grundstücksfläche. Eine Überschreitung der GRZ ist bis zu einem Wert von 0,8 zulässig, sofern der die GRZ von 0,6 überschreitende Anteil dieser Flächen in Form einer extensiven Dachbegrünung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück kompensiert wird.

Somit ist unter Berücksichtigung der max. zulässigen GRZ von 0,8 und der Grundstücksgröße von 1.860 m² insgesamt max. eine Flächenversiegelung und Flächenüberbauung von 1.490 m² zulässig, wenn ca. 370 m² der Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände mit einer bereits versiegelten Fläche von 1.090 m², beschränkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf ca. 400 m².



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

Gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan wird zwar die GRZ deutlich erhöht, allerdings war bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahr 1983 die zulässige Flächenversiegelung für Nebenanlagen über die BauNVO von 1990 noch nicht geregelt, so dass derzeit 100% der Flächen für Nebenanlagen versiegelt werden dürften.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Flächenversiegelung und –überbauung somit, auch unter Berücksichtigung der Überschreitung der GRZ bis zur Kapazitätsgrenze von 0,8, durch die Festsetzung der Mindestgrünfläche von 20% um ca. 370 m² reduziert, wobei dann auch eine Flächenanteil von 370 m² der Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen ist.

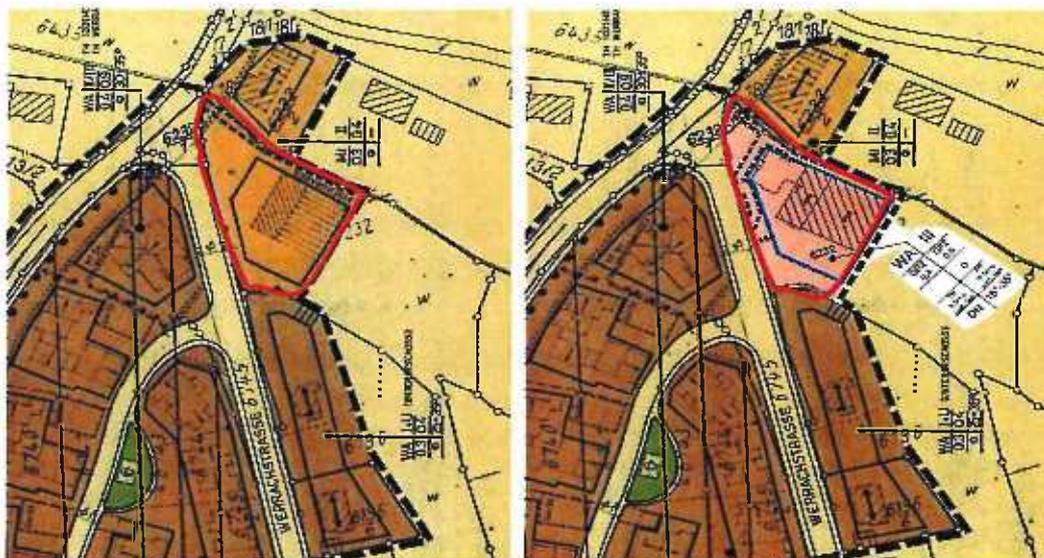


Abbildung 2: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Fischbühl“; links: Rechtskräftige Planfassung 1983, rechts: Entwurf zur 1. Bebauungsplanänderung (Quelle: GEOplan); rot: Plangebiet

4.2 ARTENRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Die Darstellung der folgenden Sachverhalte für Reptilien, Vögel und Fledermäuse wurde der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 26.07.2018 von B. Eng. Forstingernieurwesen C. Dinacci di Sangermano zur Änderung des Bebauungsplans „Fischbühl“ entnommen und werden kursiv dargestellt.

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG weitere rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

REPTILIEN

Im Plangebiet befinden sich entlang des Bachs „Fischgraben“ zwei potentielle Lebensräume für Reptilien. Bei der Reptilienkartierung am 25.07.2018 konnte eine Mauereidechse im nördlichen Randbereich des Plangebiets gefunden werden. Diese Art besiedelt die besonnten Mauerbereiche entlang des Bachs, bis zum bestehenden Wohnhaus. Der kühle, feuchte Bereich zwischen Wohnhaus, Werkstatt und Bach stellt hingegen ein potentiell Habitat für Blindschleichen dar.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss während der Aktivitätszeit der Mauereidechsen und Blindschleichen (Mitte März bis Mitte Oktober) bzw. während der Bauphase im Norden des Plangebiets ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Die Tiere können dann ohne Gefährdung in ihrem Lebensraum verbleiben und erfahren auch keine erheblichen Störungen. Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit funktionsfähig aufrechterhalten werden. Die ordnungsgemäße Umsetzung der genannten Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

Der Bereich nördlich bzw. östlich des Reptilienschutzzauns ist von Beeinträchtigungen, z. B. Materialablagerungen, freizuhalten. Somit kann gewährleistet werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine Mauereidechsenhabitate zerstört werden.

Da zwischen Bach und Gebäude keine Erdarbeiten oder Geländemodellierungen vorgesehen sind, beschränken sich die denkbaren Beeinträchtigungen der hier potentiell vorkommenden Blindschleichen auf kurzzeitige Störwirkungen durch Gerüste usw.. Diese sind jedoch nicht als erheblich einzustufen.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

VÖGEL

Die artenschutzrechtliche Einschätzung der Vögel erfolgt auf Basis einer Habitatpotentialanalyse, Bei Beobachtungen im Zuge der Reptilienkartierung im Juli 2018 sowie Datenrecherchen und vorangegangener Untersuchungen der Vogelfauna im Raum Wehr. Bei den im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Vogelarten der Siedlungsräume.

Da im Zuge der Baumaßnahmen laut derzeitigem Kenntnisstand (Juli 2018) keine geeigneten Brutstrukturen für Vögel beseitigt werden und damit eine Tötung oder Verletzung von Vögeln oder eine Zerstörung von Brutgelegen ausgeschlossen werden kann, sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Sollten doch Gehölzrodungen stattfinden, dürfen diese nur im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach vorheriger Begutachtung und Freigabe durch eine Fachkraft erfolgen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

Während der Bauzeit kommt es zu einer Erhöhung der baubedingten Störwirkungen. Diese wirken sich aber nicht erheblich auf die Brutvogelbestände der Umgebung aus, da diese an derartige Störungen gewöhnt sind.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

FLEDERMÄUSE

Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse beruht auf eigenen Gutachten, Verbreitungskarten der LUBW sowie den vom RP Freiburg veröffentlichten Daten zu den Großbauwerken „Pumpspeicherwerk Atdorf“ und „A 98.5“. Unter Auswertung dieser Daten kann der Bestand im Großraum Wehr sowie die räumliche Lage der bekannten Wochenstuben gut dargestellt werden.

Eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen besteht sowohl im Sommer (Zwischenquartier) als auch im Winter in den Rollladenkästen am bestehenden Wohnhaus.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, darf die Entfernung der Rollladenkästen nur händisch von Anfang März bis Ende Oktober erfolgen. Hierfür sind in der Abenddämmerung Störwirkungen an den Kästen auszuüben, z. B. über klopfen. Anschließend sind die Kästen unverzüglich abzubauen oder zu verschließen, sodass eine erneute Besiedlung der Kästen durch Fledermäuse nicht mehr möglich ist.

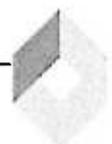
Die kleinflächige Versiegelung einer Ruderalfläche, welche keine nennenswerte Bedeutung für die Nahrungsaufnahme aufweist, bedingt keine erheblichen Auswirkungen von Nahrungshabitaten für Fledermäuse.

Sofern bei der Entfernung der Rollladenkästen Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden werden, muss der entstehende Verlust von Habitatstrukturen durch das Aufhängen von zwei Fledermauskästen, z. B. von Schwegler Typ Fledermausflachkasten 1FF, an den bestehenden Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen kompensiert werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§1(6) NR. 7 BAUGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden und zu minimieren sind.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Ein Großteil des Plangebiets ist bereits versiegelt (Gebäude, Weg/Platz) und damit als Defizitbereich zu werten. Teilweise hat sich auf den befestigten Flächen eine Ruderalvegetation mit Kleinblütiger Königsskerze, Johanniskraut, Rotklee entwickelt. Der teilweise gepflasterte Bereich zwischen den bestehenden Gebäuden und dem Bach ist mit Brombeeren und anderen Pflanzen überwuchert.

Die Grünfläche im nördlichen Randbereich ist dem Biotoptypen Ruderalfläche zuzuordnen. Hier sind Brombeeren, Spitzwegerich, Kriechendes Fingerkraut, Sauerampfer, Berufskraut, Königskerze, u. a. sowie vereinzelt Gehölzaufwuchs aus Feldahorn, Esche, Hasel, etc. zu finden.

Im Norden der Fläche ist außerdem eine Mulde, in der Brennnesseln sowie Feuchtezeiger wie Binsen, Blutweiderich und Mädesüß wachsen, zu finden. In diesem Bereich war vermutlich ehemals ein Teich gewesen, welcher inzwischen ausgetrocknet ist. An der westlichen Plangebietsgrenze, entlang der Werracher Straße, ist eine Feldhecke aus Gehölzen wie Roter Hartriegel, Liguster und Hasel zu finden. Den Grünflächen und jungen Gehölzen ist insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung im Hinblick auf die Habitateigenschaft für Tiere und Pflanzen beizumessen.

Der nördliche Bereich des Plangebiets sowie der Abschnitt zwischen den bestehenden Gebäuden und Bach ist zum Schutz von Reptilien von Beeinträchtigungen, z. B. Materialablagerungen, freizuhalten (vgl. artenschutzrechtliche Einschätzung vom 18.09.2018). Dadurch ergeben sich gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände keine Veränderungen. Die vorhandenen Gehölz- und Grünflächen bleiben weitgehend unverändert erhalten



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

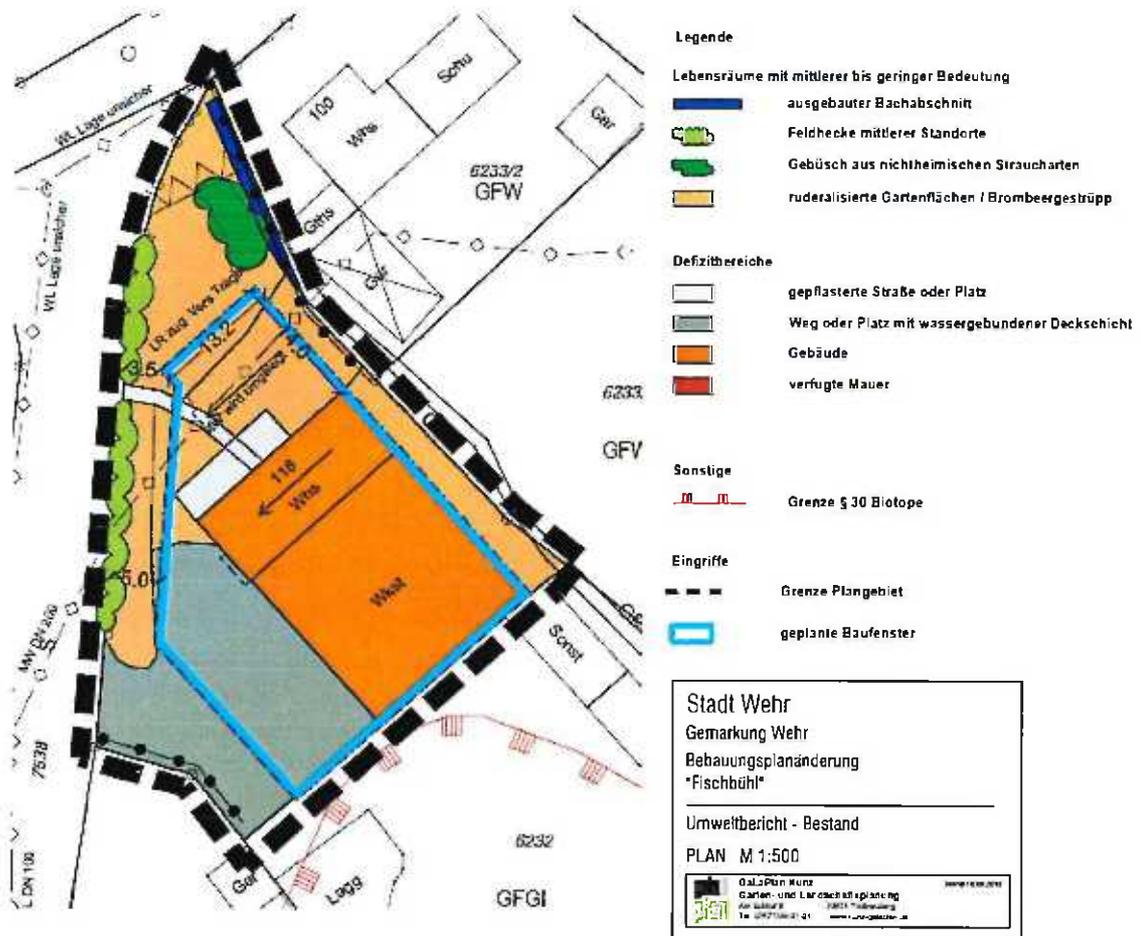


Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

Die ausgewiesene Biotopfläche „Feldgehölz 'Fischmatt'“ (Biotopnummer: 183133370837) unmittelbar südlich des Plangebiets ist im Gelände nicht mehr anzutreffen. Die kartierte Biotopfläche wird schon seit Jahren im nördlichen Biotopbereich als Bauhof mit Schuppen und vorgelegerten Schotterflächen genutzt. Somit grenzen an das Plangebiet keine besonders geschützten Flächen mehr an.

Eingriffe in die südlich des Bauhofs vorhandenen Biotopflächen erfolgen

nicht, so dass hier auf weitere Ausführungen verzichtet wird.



Abbildung 4: Offenlandbiotop (rosa) südlich angrenzend an das Plangebiet (rot)

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Hinblick auf grünordnerische Maßnahmen keine besonderen Festsetzungen zu entnehmen. Durch die GRZ von 0,3 wird lediglich die max. überbaubare Fläche bestimmt. Somit beschränken sich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Erhöhung der GRZ und die Anrechnung der Nebenanlagen im Hinblick auf die Flächenversiegelung. Da bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 für Nebenanlagen eine Flächenversiegelung von 100% möglich wäre, ergibt sich auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der jetzt festgesetzten GRZ von 0,4 bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für Nebenanlagen mit Dachbegrünung eine Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung um ca. 370 m²,

Gegenüber dem Bestand ergibt sich lediglich der Verlust von ca. 400 m² mit ruderalisierten Grünflächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Weiterhin ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets sowie die Anlage der festgesetzten Dachbegrünung bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 zu achten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Planänderung Verbesserungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung reduziert und zudem für die Überschreitung der GRZ eine Dachbegrünung vorzusehen ist.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

SCHUTZGUT BODEN

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb des Rheingletscher-Niederterrassenschotters. Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich kann der Bodentyp nicht sicher bestimmt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Flächen mit dem Bodentyp Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Keuper-Fließerde ist anzunehmen, dass ebendiese bodenkundliche Einheit im Plangebiet zu finden ist.



Abbildung 5: Bodentypen rund um das Plangebiet (Quelle: LGRB)

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering (1.0)	Wald: mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.17	Wald: 2.50

Abbildung 6: Darstellung der Bodenfunktionen eines Pelosols und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Keuper-Fließerde Z63 (Quelle: LGRB)

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, sondern die Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauung, Verdichtung usw. stark anthropogen geprägt sind.

Für das Schutzgut Boden entstehen gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände eine Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen von ca. 400 m² und damit der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer für Nebenanlagen zulässigen Flächenversiegelung von 100 % ergibt sich hingegen auch bei der zulässigen Überschreitung der GRZ bis zur Kappungsgrenze von 0.8 eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung von ca. 370 m². Bei einer Überschreitung der GRZ wird zudem eine Dachbegrünung erforderlich.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich somit Verbesserungen für das Schutzgut Boden, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung reduziert und zudem für die Überschreitung der GRZ eine Dachbegrünung vorzusehen ist.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Östlich an das Plangebiet angrenzend und z. T. innerhalb des Plangebiets ist das Fließgewässer „Fischgraben“ (GII.O von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) vorhanden. Eingriffe in das Gewässer sind nicht geplant. Im gültigen Bebauungsplan ist kein Gewässerrandstreifen ausgewiesen, die Abstände zwischen Gebäude bzw. Baugrenze und Gewässerrand betragen nach der Darstellung im Katasterplan zwischen drei und sechs Meter.

Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Materialablagerungen im Uferbereich stattfinden und keine Schadstoffeinträge durch Treib- oder Schmierstoffe in den Bach erfolgen.

Ein schmaler Geländestreifen seitlich des Fischbachs ist in der Hochwassergefahrenkarte als Überschwemmungsfläche bei einem HQ_{100} ausgewiesen. Des Weiteren sind größere Teile der Siedlungsfläche westlich und nördlich des Plangebiets als Überschwemmungsbereiche bei einer HQ_{extrem} ausgewiesen. Durch das Vorhaben sind keine weiteren baulichen Eingriffe in den HQ_{100} – Flächen zu erwarten. Ebenso ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einem Verlust an Retentionsflächen für das HQ_{100} zu rechnen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Geländemodellierungen im Bereich der Überschwemmungsflächen zu vermeiden.

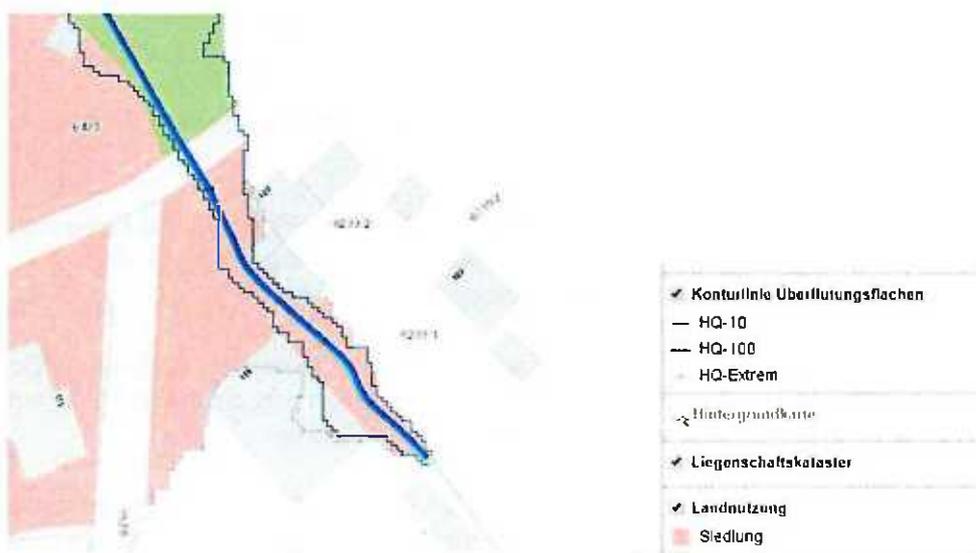


Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Quell- oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet nicht ausgewiesen. Etwa 50 m westlich des Plangebiets liegt das Wasserschutzgebiet „WSG TB Frankenmatt“ mit den Schutzgebietszonen III und IIIA sowie etwas weiter entfernt die Zonen I und II bzw. IIA.

Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Vorbelastungen bestehen durch die bereits versiegelten Flächen sowie die Emissionen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Gegenüber der Bestandssituation erfolgt ggf. eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 400 m². Damit einher geht die Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer zulässigen Flächenversiegelung von 100% für Nebenanlagen ergibt sich, auch unter Berücksichtigung der möglichen Überschreitung der GRZ' bis zu Kappungsgrenze von 0.8 für Nebenanlagen, eine Reduzierung der Flächenversiegelung von ca. 370 m².

Dennoch sind zur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich von Fußwegen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ebenso wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers über Retentionszisternen sowie ggf. eine Dachbegrünung zur Pufferung von Abflussspitzen empfohlen.

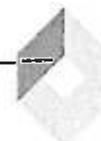
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich somit Verbesserungen für das Schutzgut Grundwasser, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung reduziert und zudem für die Überschreitung der GRZ eine Dachbegrünung vorzusehen ist.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Plangebiets im Hochheintal beeinflusst. Die geplante Erweiterungsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 380 m ü.NN. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9,7° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 911 mm/Jahr.

Im Plangebiet besteht durch die Werracherstraße und die Todtmooser Straße im Norden eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrsemissionen. Ein Großteil des Plangebiets ist versiegelt (Gebäude, Weg/Platz) und damit als Defizitbereich zu werten. Den vorhandenen Grünflächen ist eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Kleinklima beizumessen.

Das Plangebiet liegt bereits in einem Bereich mit beeinträchtigten Luftleitbahnen. Frischluftschneisen oder sonstige lokalklimatisch bedeutsame Flächen sind daher durch das Bauvorhaben nicht betroffen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

Gegenüber der Bestandssituation erfolgt eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 400 m². Damit einher gehen Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer zulässigen Flächenversiegelung von 100% für Nebenanlagen ergibt sich, auch unter Berücksichtigung der möglichen Überschreitung der GRZ' bis zu Kappungsgrenze von 0.8 für Nebenanlagen, eine Reduzierung der Flächenversiegelung von ca. 370 m².

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird bei einer Überschreitung der GRZ eine Dachbegrünung erforderlich.

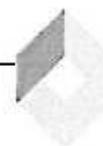
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich somit Verbesserungen für das Schutzgut Klima / Luft, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung reduziert und zudem für die Überschreitung der GRZ eine Dachbegrünung vorzusehen ist.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Wehr. Bisher diente es als Privatgarten mit Nebenanlagen und als Werkstatt. Der Gartenbereich ist verwildert und verfügt nur über wenige Gehölze. Eine öffentliche Erholungsnutzung erfolgt auf der Fläche nicht. Insgesamt ist der Bereich für das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Erholungseignung nur von geringer Bedeutung.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Vielmehr erfolgt mit der geplanten Erweiterung des Wohngebäudes eine Nachverdichtung der Siedlungsstruktur. Durch Anbau und Aufstockung des Wohnhauses sind lediglich kleinflächige ruderalisierte Gartenbereiche betroffen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich hingegen eine Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung und –überbauung. Ebenso ist die vorgesehene Dachbegrünung positiv zu bewerten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich somit Verbesserungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung reduziert und zudem für die Überschreitung der GRZ eine Dachbegrünung vorzusehen ist.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Fischbühl", rechtskräftig in der Fassung vom 25.01.1983, bleiben weiterhin gültig.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, auch wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entspricht. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist dadurch sichergestellt, dass mit der Umzonierung der Fläche zu allgemeinem Wohngebiet eine Harmonisierung der Nutzungen im Umfeld erreicht wird und eine bisher isolierte einzelne gewerbliche Nutzung inmitten eines Wohnumfeldes aufgehoben wird.

6.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Die Stadt Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Schopfheim ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.

7 FORSTLICHE BELANGE

Das Landratsamt Waldshut (Fachbereich Forst) weist darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung zwar keine Waldinanspruchnahme zur Folge habe, allerdings könnten Fragen des Waldabstands berührt werden. Sofern der geforderte Waldabstand von 30 m unterschritten werde, müsse die Bewirtschaftung der Waldflächen auf Flst.Nr. 6232 entsprechend angepasst werden, z.B. durch niederwaldartige Bewirtschaftung mit einer Höhenbegrenzung der Bestockung auf 15 m. Dabei ist sicherzustellen, dass die Flächen Wald im Sinne des Waldgesetzes bleiben.

8 BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

Das Landratsamt Waldshut (Fachbereich Wasserschutz) weist darauf hin, dass im Änderungsbereich der Gewässerrandstreifen entlang des Baufensters fast komplett unterschritten wird. Teilweise beträgt er nur drei Meter. Gemäß § 38 (5) WHG kann von einem Bauverbot eine widerrufliche Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FISCHBÜHL“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 22.01.2019

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen kleine Flächen im HQ₁₀₀ Bereich und der Bereich des geplanten Anbaus könnte vom HQ_{extrem} betroffen sein. Bei der vorgelegten Planung geht jedoch kein weiteres Retentionsvolumen verloren. Im HQ_{extrem} Bereich besteht kein Bauverbot sondern lediglich die Vorgabe einer hochwasserangepassten Bauweise. Die Abgrenzungen der Überschwemmungsgebietes sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

9 VERFAHREN

Mit der Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Baumöglichkeiten durch Nachverdichtung geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Fischbühl" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 durchgeführt.

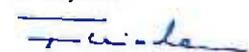
Der Satzungsbeschluss wurde am 22.01.2019 gefasst.

Wehr, den 22. Jan. 2019


Michael Thater,
Bürgermeister



aufgestellt:
Wehr, den 22.01.2019
GEOplan

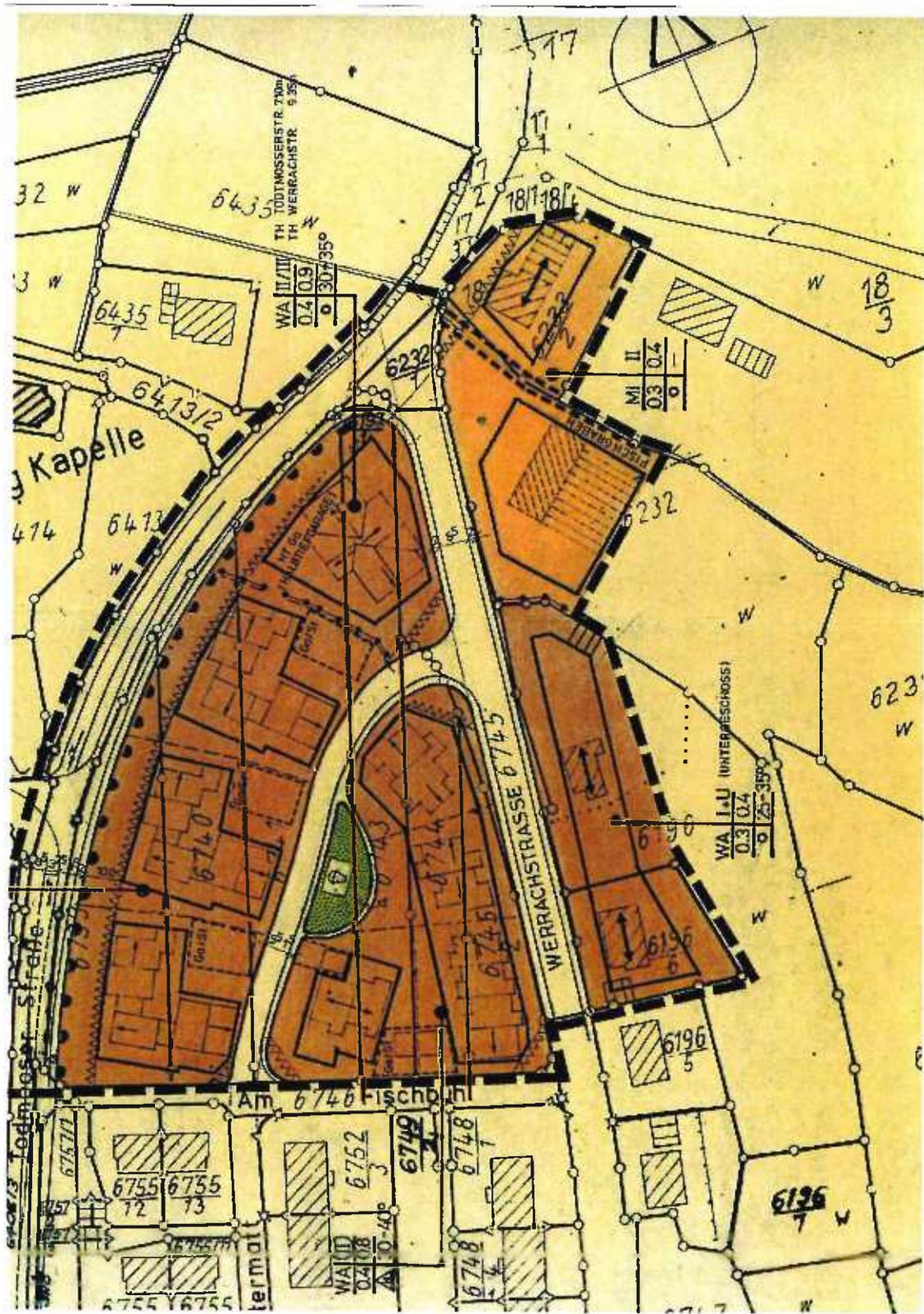


Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange nach § 1a BauGB**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg



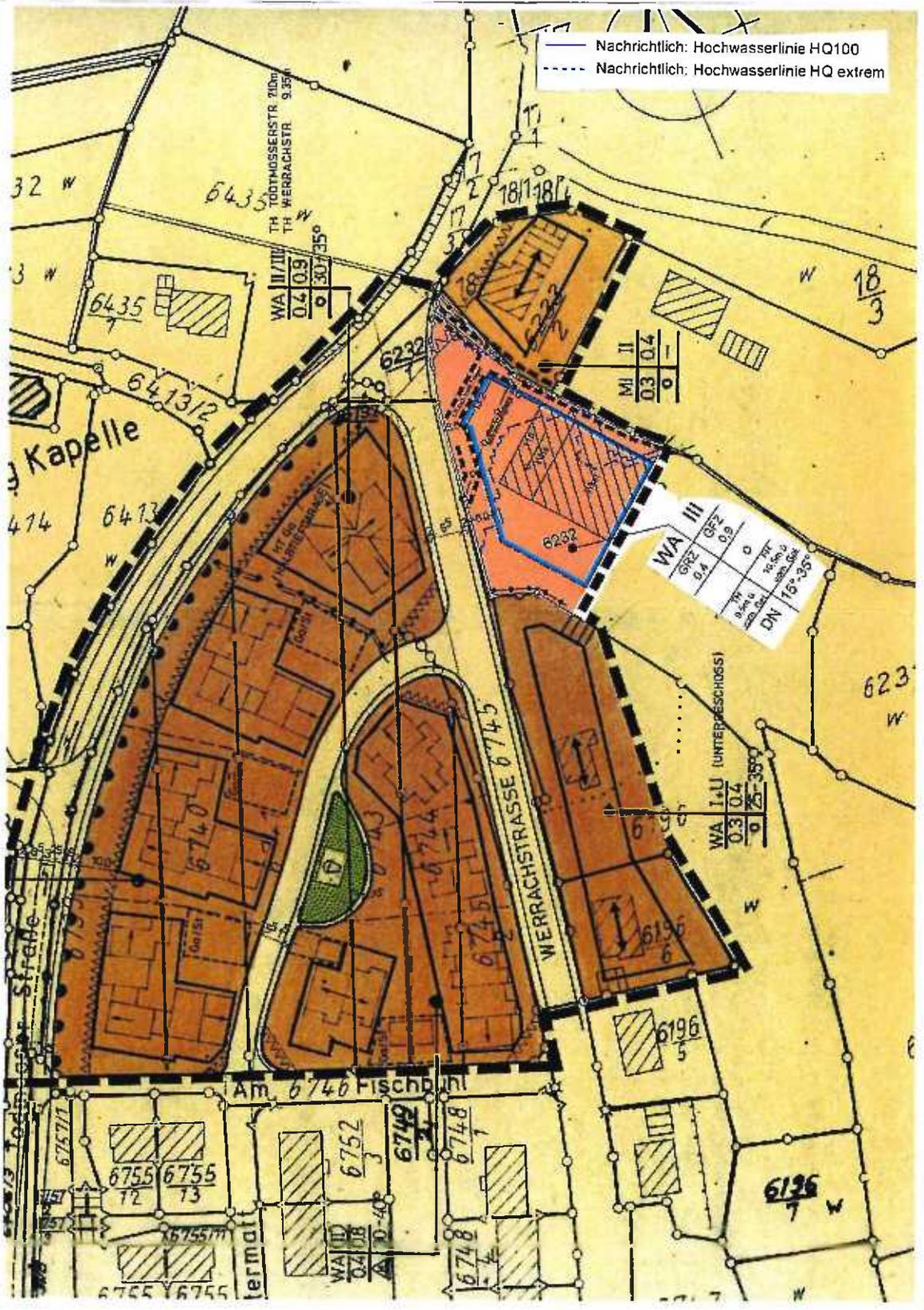


STADT WEHR
 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 1983

GEMARKUNG WEHR
 „FISCHBÜHL“
 PLANFERTIGUNG: 22.01.2019

GEOplan





STADT WEHR
 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
 LAGEPLANDECKBLATT/ZEICHNERISCHER TEIL

GEMARKUNG WEHR
 „FISCHBÜHL“
 PLANFERTIGUNG: 22.01.2019

GEOplan



