

**STADT WEHR**  
**GEMARKUNG WEHR**

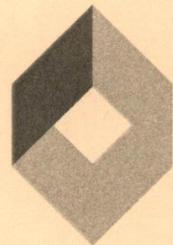
**4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**  
**BREITMATT-KLOSTERHOF**

---

**GEOPLAN BÜRO FÜR STADTPLANUNG**  
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

LACHENSTRASSE 16 TELEFON: 07762/52 08 55  
79664 WEHR FAX: 07762/52 08 23

AM BÜHLACKER 7 TELEFON: 0 77 63 / 91 300  
79730 MURG FAX: 0 77 63 / 91 301



# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 30.06.2017  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

AM 14.11.2017  
AM 24.11.2017

WEHR, DEN **23. April 2018**

  
THATER; Bürgermeister



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 30.06.2017  
IN DER ZEIT  
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 05.12.2017

BIS 11.01.2018  
AM 24.11.2017

WEHR, DEN **23. April 2018**

  
THATER; Bürgermeister



## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 ABS.3 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 30.06.2017

MIT §4 ABS.1 GemO

AM 06.03.2018

WEHR, DEN **23. April 2018**

  
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 **13. April 2018**

  
THATER; Bürgermeister



## RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 30.06.2017  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
IN KRAFT GETRETEN

AM **20. April 2018**  
AM **20. April 2018**

WEHR, DEN **23. April 2018**

  
THATER; Bürgermeister





*[Handwritten signature]*

23. April 2018



*[Handwritten signature]*

23. April 2018



*[Handwritten signature]*

23. April 2018



*[Handwritten signature]*

23. April 2018

23. April 2018

23. April 2018



*[Handwritten signature]*

23. April 2018

## SATZUNG

über die 4. Änderung des Bebauungsplans  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

### „BREITMATT-KLOSTERHOF“

der Stadt Wehr

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) 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 06.03.2018 die  
4. Bebauungsplanänderung "Breitmatt-Klosterhof" als Satzung beschlossen.

#### § 1

#### **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 07.09.1983 (Datum des Inkrafttretens).

#### § 2

#### **Inhalt der Änderung**

Die Änderungen betrifft die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Teilfläche zwischen Breitmattstraße und Todtmooser Straße.

#### § 3

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

- 1) Lageplandeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 06.03.2018
- 2) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 06.03.2018

Beigefügt sind:

- Begründung mit fachlicher Bewertung der Umweltbelange vom 06.03.2018
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 14.11.2017
- Abgrenzungsplan vom 06.03.2018
- Gegenüberstellung Planfassung 1991 und Änderungsentwurf (Ausschnitt)
- Bestandsplan tatsächlicher Bestand vom 06.03.2018

#### § 5

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den *13.04.18*



Michael Thater,  
Bürgermeister

## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 06.03.2018

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) 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, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### II. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1) ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1 – 3 für die Artengruppe der Vögel ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen nur innerhalb der gesetzlichen festgesetzten Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden muss in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

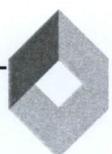
Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind folgende künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

- 1 Fledermaus Universal Quartier
- 1 Fledermaus Kleinraumhöhlen

Wehr, den *13.04.18*



Michael Thater,  
Bürgermeister



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

### 1. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 10 an der Todtmooser Straße wurde der Stadt Wehr eine Bebauungsabsicht zur Errichtung eines Einzelwohnhauses vorgelegt. Das geplante Gebäude soll hinter dem – bereits abgerissenen - Bestandsgebäude Todtmooser Straße 50/48 als Hinterliegergebäude mit einer eigenen Zufahrt zur Todtmooser Straße gebaut werden. Das abgerissene Gebäude soll später durch einen Neubau ersetzt und die entstandene Baulücke somit wieder geschlossen werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Breitmatt-Klosterhof in einem Bereich, der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits überwiegend bebaut war. Die Bebauung war geprägt durch ehemals auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Flächen, was heute noch an einem verhältnismäßig hohen Besatz an Nebengebäuden abzulesen ist.

Während die unbebauten inneren Grünflächen weiter südlich, wo der Abstand zwischen Todtmooser Straße und Breitmattstraße größer wird, im Bebauungsplan einer planmäßigen Erschließung und Bebauung zugeführt wurden, wurde im nördlichen Bereich durch Ausweisung der Baugrenze ein Innenbereich von der Bebauung freigehalten. Diese rückwärtige Baugrenze steht der geplanten Bebauung nun entgegen. Eine Befreiung ist wegen des deutlichen Ausmaßes der Überschreitung nicht möglich.

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.

Insofern soll nun –aus Anlass des vorliegenden Bauvorhabens – die rückwärtige Baugrenze für den gesamten Änderungsbereich aufgehoben werden, um die konkret beantragte Bebauung zu ermöglichen, aber darüber hinaus auch für die umliegenden Grundstücke in gleicher Situation die baulichen Möglichkeiten zu erweitern.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, um die Innenentwicklung im Bereich Klosterhof durch Nachverdichtung zu fördern. Hierzu ist lediglich die rückwärtige Baugrenze aufzuheben, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiter. Insofern sind auch keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Eine bauliche Nutzung der Innenfläche ist im Einzelfall nur möglich, wenn die Grundstücksverhältnisse dies zulassen und der Nachweis einer gesicherten Erschließung erbracht werden kann.

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 Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

### 2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 5, 8/1, 8/2, 8, 9, 10, und 14, alle teilweise. Das Gebiet wird umschlossen von den Straßenzügen der Todtmooser Straße und der Breitmattstraße. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches ergibt sich durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nr. 8/2 und 14.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Breitmatt-Klosterhof“ wird für den Änderungsbereich die hintere Baugrenze, mit der bisher eine innere Grünfläche im Bereich der Grundstücke 8, 9, 10 und 14 von der Bebauung freigehalten worden ist, aufgehoben. Die straßenseitigen Baugrenzen werden entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches verbunden, so dass die gesamte umschlossene Fläche bebaubar wird und nachverdichtet werden kann.

In der gültigen Planfassung sind für die Bebauung entlang der Straßenzüge verschiedene Firstrichtungen festgesetzt. Diese beziehen sich entweder auf bereits bestehende Gebäude oder ein einzelnes geplantes Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 8. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auf der Änderungsfläche keine Firstrichtung festgesetzt ist und im Zuge der 4. Änderung hier auch keine Firstrichtung vorgegeben werden soll.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

### 3 ERSCHLIEßUNG

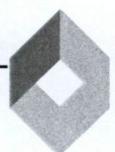
Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind durch die Todtmooser Straße oder die Breitmattstraße erschlossen. Die Entwässerung und die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den Straßenzügen.

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.

Im Gebiet steht in der Todtmooser Straße ein Trennsystem mit einer Regenwasserableitung RW DN 500 zur Verfügung, so dass die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hier ohne weitere Maßnahmen auf dem Baugrundstück eingehalten werden können.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

### 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.

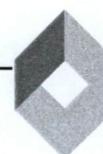
Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben. Ebenfalls sind keine Offenland- oder Waldbiotope nach §30 BNatSchG vom Eingriff betroffen.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (3. Änderung) besteht, sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu berücksichtigen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

#### 4.1 GEGENÜBERSTELLUNG AUF GRUNDLAGE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS

Die 4. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Klosterhof“ bezieht sich auf ein Plangebiet von 0,23 ha. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,23 ha als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0.4 zzgl. 50% Nebenanlagen ausgewiesen. Im Plangebiet können demnach 40 % der Fläche durch Wohnhäuser und weitere 50% durch Nebenanlagen versiegelt werden. Bisher wird über die festgesetzte Baugrenze ein Innenbereich zwischen der Bebauung an der Todtmooser- und Breitmattstraße freigehalten.

Um eine Nachverdichtung für ein bestehendes Baugesuch zu ermöglichen, wird die bisher bestehende rückwertige Baugrenze durch die 4. Bebauungsplanänderung im überplanten Bereich aufgehoben. Die bestehende Nutzungsart als Mischgebiet, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen weiterhin. Somit ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der 3. Änderung.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

### 4.2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt östlich der Wehra im zentralen Siedlungsbereich von Wehr. Es handelt sich um eine von der Todtmooser Straße aus erschlossene Freifläche. Der Planbereich wurde bisher als Privatgartenbereich mit moosdominiertem Zierrasen genutzt. Weiter sind innerhalb des überplanten Bereichs mehrere junge Einzelbäume (Esche, Kirsch- und Apfelbäume sowie eine Birke), zwei ältere Fichten und eine Kiefer vorhanden.



Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet (rot) innerhalb der Siedlungsstruktur von Wehr.

### 4.3 ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtliche Einschätzung dient dazu, Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Tiergruppen der Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse im Hinblick auf die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1-3 abzuschätzen und zu beurteilen. Dies bedeutet konkret:

§ 44 (1) 1 (Tötungsverbot): „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

§ 44 (1) 2 (Störungsverbot): „Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“



#### 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

§ 44 (1) 3 (Schädigungsverbot): „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

In den Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Insgesamt fand zur Begutachtung der Fläche eine Begehung im Oktober 2017 statt. Bei diesen Begehungen wurden entsprechend geeignete Habitate auf Nachweise schutzrelevanter Arten untersucht. Die weitere artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgte über artbezogene Verbreitungs- und Habitatanalysen.

Ergänzend dazu erfolgten Datenrecherchen zu den relevanten Artengruppen. Hierbei wurden Daten der LUBW sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Amphibien & Reptilien (Laufer et al. 2007) bzw. der Avifauna (Hölzinger, J. et al 1999 & 2001) herangezogen. Weitere Daten lagen aus eigenen Datenbanken sowie über die LUBW zugänglichen Datenbanken (z.B. windkraftrelevante Tierarten, Weißstorch, Wanderfalke etc., Artensteckbriefe) vor. Auch eine Abgleichung mit den Fundpunkten des Artenschutzprogramms (ASP) sowie eine Auswertung des Zielartenkonzepts fanden statt.

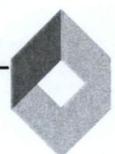
Hinweise auf Bestände schutzrelevanter Arten konnten auch durch die Befragung des Anrainers auf dem benachbarten Grundstück gewonnen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können die Untersuchungen auf die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse eingeschränkt werden. Ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien kann aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsinnenbereich sowie der fehlenden Strukturhabitate ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Vögel erfolgt über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten und der im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen. Demnach muss im Plangebiet mit den in Tabelle 1 genannten Vogelarten gerechnet werden. Bedingt durch die weitgehende Abwesenheit von Gehölzen und Bäumen im Plangebiet ist mit einer geringen Anzahl an Brutvogelarten zu rechnen. Dabei handelt es sich um weit verbreitete und nicht bedrohte Arten, die ebenfalls die plangebietsangrenzenden Gartenbereiche besiedeln.

Der potentielle Verlust von wenigen geeigneten Bruthabitaten kann problemlos über die angrenzenden Privatgartenbereiche kompensiert werden. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die neu gestalteten Gartenbereiche wieder neue Brut- und Nahrungshabitate bereitstellen.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

Als Vermeidungsmaßnahme muss die Rodung der Gehölze/ der Abbruch des Schuppens im Plangebiet in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten sind vergleichbare Eingriffe nur nach nachweislicher Beendigung aller Bruttätigkeiten und mit Ausnahmegenehmigung zulässig. Eine erneute Begehung durch eine Fachkraft ist zuvor nötig. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

### Fledermäuse

Im Bereich des Wehratals sind mehrere Fledermausarten durch verschiedene Untersuchungen nachgewiesen.

Die Betroffenheit der Fledermäuse im Plangebiet reduziert sich auf eine sommerliche Nutzung des bestehenden Schoppes, welcher mehrere potentielle Strukturhabitats aufweist.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, muss der Abbruch der Gebäude in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen werden notwendig, müssen aber nicht vorgezogen erfolgen. Sie müssen den Strukturverlust ausgleichen, der vor allem durch den Abbruch des Schuppens entsteht. Die Bäume bieten derzeit nur wenige Quartiere für Fledermäuse an.

Zur Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Arten in Relation zum potentiell abzubrechenden Schuppen soll ein vielseitiges Angebot an Strukturhabitats für Fledermäuse aufrechterhalten werden.:

Deshalb sind nach Fertigstellung des Neubaus folgende künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden anzubringen.

- 1 Fledermaus Universal Quartier
- 1 Fledermaus Kleinraumhöhlen

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

### 4.4 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Um eine Nachverdichtung für ein bestehendes Baugesuch zu ermöglichen, wird die bisher bestehende rückwertige Baugrenze durch die 4. Bebauungsplanänderung im überplanten Bereich aufgehoben. Die bestehende Nutzungsart als Mischgebiet, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen weiterhin.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

Somit ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der 3. Änderung. Ebenso sind keine grünordnerischen Festsetzungen wie Pflanzbindungen oder Pflanzgebote durch die Planänderung betroffen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen. Aufgrund der Verkehrssicherheit der angrenzenden Häuser und der Baumart im Bestand (Nadelbäume) werden keine Pflanzbindungen für die bestehenden Einzelbäume festgesetzt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben. Gemäß §13a BauGB wäre eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

### 4.5 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 von Schmelzwassersedimenten des Niederterrassenniveaus und besteht aus Flussschottern und Jungendmoränensedimenten, was zu einer Entwicklung von Braunen Auenboden bzw. lokal Auengleyen aus Auensanden und Auenlehm führt.

### **Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)**

<b>Standort für naturnahe Vegetation</b>	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	mittel bis hoch (2.5)	
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	LN: hoch (3.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: gering bis mittel (1.5)
<b>Gesamtbewertung</b>	LN: 2.33	Wald: 2.67

**Abbildung 2:** Darstellung der Bodenfunktionen eines Auenbodens aus Auensand und -lehm a6

In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp eine Gesamtbewertung von 2,33 unter landwirtschaftlicher Nutzung, so dass von einer mittleren Bedeutung des Bodentyps auszugehen ist. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens besteht durch die bereits bestehenden Flächenversiegelungen und Überbauungen.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch das Änderungsverfahren nur die Aufhebung einer Baugrenze welche etwa mittig durch das Plangebiet verläuft. Die bestehende Nutzungsart als Mischgebiet, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen weiterhin.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen Fußwege, Terrassen oder Pkw – Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen, ebenfalls sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücke so durchzuführen, dass die gegebenen, natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden. Entnommenes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben. Gemäß §13a BauGB wäre eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

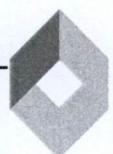
### 4.6 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Konkrete Grundwasserdaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus hydrogeologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der Jungquartären Flusskiese und Sande, einer grundwasserleitenden Schicht innerhalb des sedimentär aufgefüllten Wehratals. Die Grundwassermächtigkeit ist im Plangebiet als mittel bis hoch einzustufen. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 911 mm pro Jahr bei einer gleichzeitig relativ hohen Durchschnittstemperatur und der dadurch bedingten relativ hohen Verdunstungsrate und der kiesigen Bodenbeschaffenheit als mittel einzustufen. Quell- oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet ist in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von geringen bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Vorbelastungen bestehen durch die bereits versiegelten Flächen Plangebiet.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch das Änderungsverfahren nur die Aufhebung einer Baugrenze, welche etwa mittig durch das Plangebiet verläuft. Die bestehende Nutzungsart als Mischgebiet, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen weiterhin.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen Fußwege, Terrassen oder Pkw – Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

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. Im Gebiet steht in der Todtmooser Straße ein Trennsystem mit einer Regenwasserableitung RW DN 500 zur Verfügung, so dass die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hier ohne weitere Maßnahmen auf dem Baugrundstück eingehalten werden können.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser ergeben. Gemäß §13a BauGB wäre eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

### 4.7 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Innerhalb des Plangebiets sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer befindet sich mit der „Wehra“ (GII.O von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) in ca. 120 m westlicher Richtung. Etwa 180 m südlich verläuft der Krebsbach (G.II.O von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) verdolt unterhalb der Lindstraße.

Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.

### 4.8 SCHUTZGUT KLIMA LUFT

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Plangebiets im Hochrheintal beeinflusst. Die Planungsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 298 m ü. NN. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9,7° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 911 mm/Jahr. Die Tallagen sind mit 50 – 70 Nebeltagen im Jahr stark inversionsgefährdet.

Entsprechende Vorbelastungen für das Schutzgut Klima und Luft sind durch die bestehenden Flächenversiegelungen und die daraus resultierenden Überhitzungserscheinungen gegeben. Lokalklimatische wirksame Strukturen wie die Wehra oder die angrenzenden Waldflächen in Talhanglage sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch das Änderungsverfahren nur die Aufhebung einer Baugrenze, welche etwa mittig durch das Plangebiet verläuft. Die bestehende Nutzungsart als Mischgebiet, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen weiterhin.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen Fußwege, Terrassen oder Pkw – Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft ergeben. Gemäß §13a BauGB wäre eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

### 4.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns der Stadt Wehr innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Eine Erholungsnutzung findet auf den bestehenden Flächen nicht statt. Etwas nördlich verläuft die L 148, Todtmooser Straße, welche eine wichtige Verkehrsader darstellt. Eine entsprechende Vorbelastung in untergeordnetem Umfang geht von der innerörtlichen Siedlungslage aus.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch das Änderungsverfahren nur die Aufhebung einer Baugrenze, welche etwa mittig durch das Plangebiet verläuft. Die bestehende Nutzungsart als Mischgebiet, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen weiterhin.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes. Vielmehr erfolgt eine Nachverdichtung der Siedlungsstruktur.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen Fußwege, Terrassen oder Pkw – Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die geplanten Änderungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Ortsbild ergeben. Gemäß §13a BauGB wäre eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

## 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Breitmatt-Klosterhof", rechtskräftig in der Fassung der 3. Änderung, bleiben weiterhin gültig.

## 6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der Änderungsbereich als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 06.03.2018

### 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 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 14.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Breitmatt-Klosterhof" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung am 14.11.2017 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.12.2017 bis einschließlich 11.01.2018 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.03.2018 gefasst.

Wehr, den *13.09.18*



Michael Thater,  
Bürgermeister

aufgestellt:  
Wehr, den 06.03.2018  
**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



## 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 06.03.2018

### *Lagedeckblatt:*

