

STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

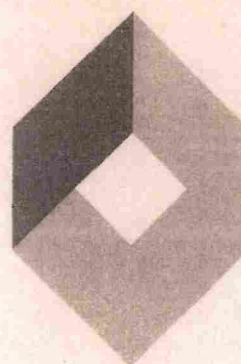
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FINSTERBACH

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



SATZUNG

über den Bebauungsplan

„FINSTERBACH“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am
Satzung über den Bebauungsplan beschlossen:

folgende

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet „Finsterbach“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 27.07.2004.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bauungsvorschriften vom 27.07.2004.
2. Zeichnerischem Teil vom 27.07.2004.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen sowie der Bestandsplan, jeweils in der Fassung vom 27.07.2004.

§ 3

Inkrafttreten

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

Wehr, den **16. Sep. 2004**



Thater, Bürgermeister



SATZUNG

005

über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

„FINSTERBACH“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 19.12.2000 (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Stadtrat der Stadt Wehr die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Finsterbach" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 27.07.2004.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Als Dachform wird das Sattel- oder Flachdach zugelassen. Die zulässige Dachneigung beim Satteldach ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Bei Wohngebäuden sind zur Dacheindeckung nur ziegelartige Deckungen in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Bei Gebäuden sind Dachgaupen zulässig. Sie können als Wiederkehr-, Dreiecks-, oder Schleppgaupen ausgeführt werden. Die Länge darf maximal 2/3 der Gebäudelänge, die Einzellänge pro Gaube maximal 6,00 m betragen.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Heckenpflanzung (linienhaft)	0,80 m
	Sträuchern (unregelmäßig)	1,20 m
	Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
	Sockelmauern	0,30 m

Sofern bei gewerblich genutzten Grundstücken aus Gründen der Sicherheit oder der Sicht- bzw. Lärmabschirmung erforderlich, können ausnahmsweise auch höhere Einfriedungen bis max. 2,0 m zugelassen werden. Diese sind dann jedoch mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten. Linienhafte Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.3) Zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückzusetzen.

3) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

3.2) Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung o.ä.) zu versehen und ordnungsgemäß, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang), zu entwässern

3.3) Für sonstige befestigte Flächen im nichtgewerblichen Bereich (Zufahrten, PKW-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die dauerhaft wasserdurchlässig sind. Hierzu zählen z.B. Schotterrasen, Mineralgemische oder auch die Pflasterung mit breiter Fugenausbildung oder wasserdurchlässigen Materialien.

4) WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in die Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Bebauung des Grundstückes einzupassen. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als ca. 10 %, höchstens jedoch 25 m², der Fassadenfläche beanspruchen (Richtwert), auf der sie angebracht sind.

Für freistehende Werbeanlagen ist als Richtwert eine maximale Höhe von 3,0 m ab OK natürliches Gelände und eine maximale Fläche von 5,0 m² anzunehmen.

5) BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass außerhalb des Grundstückes keine Blendwirkung eintritt.

6) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

§ 3**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4**Inkrafttreten**

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



Wehr, den
Bürgermeisteramt

11.6. Sep. 2004



1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Wehr beabsichtigt, die im Gebiet Finsterbach ohne planungsrechtliche Grundlage entstandene Bebauung und Nutzung städtebaulich zu ordnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Grundlagen für eine geordnete Erschließung einschließlich der Entwicklung randlicher Freiflächen für die gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

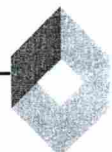
Die aus der gewachsenen Gemengelage entstandenen und teilweise unzulänglichen Erschließungssituationen sollen im Zusammenwirken mit den betroffenen Grundstückseigentümern verbessert werden.

Die derzeitige Nutzung und Struktur des bebauten Bereiches ist sehr heterogen zusammengesetzt: Neben zwei Betriebsstandorten (Gipsergeschäft Mattes und Maschinenbau-firma TEKUWA) befindet sich ein Umspannwerk der EnergieDienst AG und ein Pumpwerk der Wasserversorgung Wehr im Gebiet. Eine Fläche im südlichen Planbereich wird als Bauhof und Materiallager durch eine örtliche Baufirma (Fa. Rotzler) genutzt. Dazu kommen einige Wohngebäude, die nur zum Teil im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung stehen. Eine Reitanlage mit Stallungen und Reitplatz trägt zur weitere Diversifizierung bei.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend etwa seit den 70er Jahren entstanden, also jüngeren Datums, und jeweils im Rahmen einer § 34 BauGB-Beurteilung genehmigt worden. Das älteste Gebäude ist das Wohnhaus auf Flst.Nr. 5210. Es stammt aus den 30er Jahren und ist im Zusammenhang mit dem Betrieb einer früheren Gipsmühle errichtet worden. Dieses Gebäude gibt insofern den Hinweis auf die Entstehungsgeschichte des Standortes, der auf eine Gipsmühle zurückgeht, die vermutlich etwa 1885 begründet und zuletzt unter der Bezeichnung „Albert Gebhardt Gips- und Gipsdielenfabriken“ bis Mitte der 50er Jahre betrieben wurde. Der Gips wurde im Dinkelberg auf der anderen Wehrseite abgebaut und am Standort verarbeitet. Die früher vorhandene Wehrabrücke existiert nicht mehr. Auch sind sämtliche Betriebsanlagen und Gebäude, bis eben auf das Wohnhaus Flst.Nr. 5210, abgebrochen.

Im Rahmen dessen, was planerisch erforderlich und möglich ist, sollen die vorhandenen Nutzungen geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Das beinhaltet für die vorhandenen Betriebe auch eine über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Standort- und Planungssicherheit. Weiterhin soll eine maßvolle Arrondierung des Gebietes eingeleitet werden. Es wird eine geordnete öffentliche Erschließung vorgesehen, die sowohl der Erschließung hinzukommender Gewerbeflächen dient wie auch die zum Teil unzulänglichen Grundstückserschließungen im Bestand verbessern soll.

Die Strukturen der gewachsenen Gemengelage erfordern hierbei einerseits ein gewisses Maß an Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer und andererseits einen behutsamen Umgang mit den verfügbaren Planungsinstrumenten seitens der Stadt Wehr.



Die bebauten Teile des Plangebietes werden daher lediglich mit sogenannten „einfachen Festsetzungen“ überzogen, während die neu zu entwickelnden Flächen „qualifiziert überplant werden.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche dargestellt. Dementsprechend wird die Gebietsausweisung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan vorgenommen, wobei die Zuordnung bedarfsgerecht und an die Nutzungsstrukturen angepasst ist.

Bei der südlichen Gebietsabgrenzung ergibt sich zwar eine Überschreitung der FNP-Darstellung, die aber für eine optimierte Gebietsaufteilung unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturanlagen zweckmäßig und erforderlich ist. Der überwiegende Teil dieser Erweiterungsfläche ist ohnehin bereits durch den Bauhof der Fa. Rotzler genutzt.

Das Landratsamt Waldshut (Baurecht) weist darauf hin, *dass diese Erweiterung nicht als entwickelbar angesehen werden kann*. Die Erweiterung wird daher in das derzeit ohnehin anlaufende Fortschreibungsverfahren des FNP aufgenommen und der Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2.2 Regionalplan

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Der ausgewiesene Regionale Grünzug beginnt westlich der Wehra.

Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Waldshut ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 16.12.2003 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Finsterbach“ in der vorliegenden Abgrenzung einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Vorentwurf wurde am 16.12.2003 in öffentlicher Sitzung gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 19.01.2004 bis 30.01.2004 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 01.06.2004 bis einschließlich 02.07.2004 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.07.2004 gefasst.



4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das Gebiet ist eingespannt zwischen der Bundesstraße B 518 und der Wehra. Im südlichen Gebietsteil wird die östliche Grenze durch die Topographie bestimmt. Die Grundstücksgrenzen folgen in diesem Bereich in etwa dem Böschungsfuß einer stark geneigten Hangböschung zu Bundesstraße. Die südliche Abgrenzung ergibt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, wobei aufgrund vorhandener Infrastrukturanlagen (Kanaltrasse) eine Erweiterung dieser Fläche nach Süden vorgesehen wird. Die Erweiterungsfläche ist im wesentlichen bereits durch den Bauhof der Fa. Rotzler genutzt.

Das Gelände fällt im nördlichen Teil von Ost nach West ab und ist im südlichen Teil weitgehend eben. Die Höhenlage liegt etwa zwischen 327 m ü. NN und 316 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 5,33 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
GE Neubauflächen gesamt	1,88	35
Bereits bebaute Flächen	1,63	30
Flächen für Versorgungsanlagen	1,10	21
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,40	8
Öffentl. Grünfläche Verkehrsgrün/Gewässerrand	0,32	6
Gesamt	5,33	100,0 %

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	5,33 ha
abzüglich bereits bebaute Flächen	- 1,63 ha
abzüglich Flächen für Versorgungsanlagen	- 1,10 ha
abzüglich öffentl. Grünflächen	- 0,32 ha
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	- 0,40 ha
Nettobaufläche GE	1,88 ha
*0.8 (bei GRZ 0.8; Kappungsgrenze)	1,50 ha
zuzüglich ½ öffentl. Verkehrsflächen Erschließung	+ 0,20 ha
Summe neu versiegelbare Fläche	1,70 ha



4.3 BODENVERHÄLTNISSE

Das Gebiet liegt im Zentralbereich der „Bruchzone von Wehr“. Diese stellt eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, im Durchschnitt etwa 800 bis 1000 m breite Störungszone dar, in der sich der Grenzbereich zwischen Schwarzwald und Dinkelberg um rund 800 m abgesenkt hat.

Der tiefere Untergrund in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wird nach der Geologischen Karte von Gesteinsschichten des Mittleren Muschelkalkes gebildet; der Muschelkalk wurde im Zeitraum vor 205 bis 215 Mio. Jahren nach Absenkung des Grundgebirges als Flachwassersediment unter ariden Klimaverhältnissen abgelagert, er gilt als Grundwasserstauer.

Der Muschelkalk wird von würmeiszeitlichen fluviatilen Schottern und Sanden überlagert, die hier ursprünglich die gesamte Talsohle füllten. Nach der letzten Eiszeit (Würmeiszeit) wurden diese Schotter durch die Wehra teilweise erodiert und die dabei entstandene Rinne mit Schwemmsedimenten (Auesedimenten) zum Teil wieder gefüllt. Die im Plangebiet erkennbare Hangkante bildet den Übergang zwischen den würmeiszeitlichen Schottern und der jüngeren Talfüllung.

In der flachen Tallage finden sich schluffige, sandige bis tonige Böden (Auelehm), während oberhalb der Böschung eher Sande und Kiese anzutreffen sind.

Über die Baugrundeigenschaften liegen keine genaueren Kenntnisse vor.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist darauf hin, dass im Plangebiet überwiegend setzungsempfindliche Talablagerungen der Wehra als Baugrund anstehen. Bei umfangreicheren Baumaßnahmen wird eine frühzeitige Gründungsberatung empfohlen.

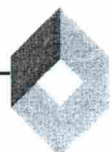
4.4 FORSTLICHE BELANGE

Westlich der Wehra befinden sich Waldflächen. Der erforderliche Waldabstand von 30 m zur nächsten Bebauung wird eingehalten.

4.5 GEWÄSSERSCHUTZ

Die Wehra bildet die westliche und nördliche Begrenzung des Gebietes. Die tatsächliche Uferlinie liegt deutlich innerhalb des Gewässergrundstückes. Eine genaue Einmessung liegt bisher nicht vor, wird jedoch ggfls. im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Nutzung und zum Teil auch die bauliche Nutzung greift in Abschnitten in das Gewässergrundstück ein, so beim Pferdehof Flst.Nr. 5206/10 und bei der vorhandenen/ geplanten Erschließungsstraße im Bereich TEKUA. Die gesamte vorhandene und zum Ausbau geplante Erschließungsstraße verläuft parallel zum Gewässer. Hier ist ebenfalls bereits vorhanden eine Kanalleitungstrasse mit dem Industriesammler und dem Verbandsammler.



Aufgrund der beschriebenen Nutzungsstrukturen, Infrastrukturanlagen sowie der topographischen und eigentumsmäßigen Gegebenheiten ist daher die Freihaltung eines Gewässerschutzstreifens in idealtypischer Weise nicht möglich.

Die Anordnung der Erschließungsstraße in Verbindung mit den vorhanden Infrastruktureinrichtungen ist aber im Hinblick auf den Gewässerschutz nicht schädlich, weil sie auch der Gewässerunterhaltung und dem Gewässerschutz dient.

Das Landratsamt Waldshut (Wasserrecht) sowie die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein haben Bedenken gegen die Lage der Erschließungsstraße vorgetragen und stattdessen einen Rückbau des Uferbereiches gegenüber der Haselmündung gefordert. Gewässerrandstreifen und Lage der Erschließungsstraße wurden im Rahmen eines Ortstermines erörtert. Dabei wurde Übereinstimmung darüber erzielt, dass die Erschließungsstraße über die vorhandenen Abwassersammler gelegt werden muss. Vom neuen Straßenrand bis zur Uferlinie wird dann die vorhandene Böschung abgeflacht und der Wehra so zusätzlicher Retentionsraum gegeben.

Böschung und Uferlinie in diesem Bereich wurden vermessungstechnisch aufgenommen und sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Ein Geländeschnitt wird ergänzt.

4.6 BIOTOPFLÄCHEN

Folgende kartierte § 24a-Biotop liegen innerhalb oder randlich im Geltungsbereich:

Biotop Nr. 8313-337-0344 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“: Feldgehölz

Biotop Nr. 8313-337-0347 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“: Feldgehölz

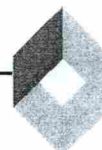
Biotop Nr. 8313-337-0350 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“: Ufergehölz

Zu den Flächen wird in der Regel ein Mindestabstand von 10 m eingehalten. Der Abstand wird nur in einem kleinen Teilabschnitt bei Flst.Nr. 5215/1 bis auf 5m unterschritten. Die Baugrenze orientiert sich hier zweckmäßigerweise am Verlauf der Wasserleitung. Die Anregung sollte nicht berücksichtigt werden

4.7 ALTLASTENKENNZEICHNUNG

Im zeichnerischen Teil ist eine Altlastverdachtsfläche im Bereich der Flst.Nr. 5206/9, 5210, 5210/5, 5214/3, 5206/4, 5206/14, 5206/13, 5206/11, 5206/3, 5206 und 5206/17 gekennzeichnet. Es handelt sich um den Altstandort WTLB0506 Objekt Nr. 01994 der ehemaligen Fa. Albert Gebhard Gips- und Gipsdielenwerke. Der Kenntnisstand über die Fläche entspricht der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen von 1992. Die Vorklassifizierung ist mit „B=Belassen“ vorgenommen worden. Sollten innerhalb dieser Fläche Veränderungen vorgenommen werden, sind ggfls. weitere Erkundungen erforderlich.

Da eine Änderung der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten ist und durch den Bebauungsplan auch nicht vorbereitet wird, kann auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.



5 ERSCHLIEßUNG

Eine detaillierte Erschließungsplanung liegt noch nicht vor. Anhand des Plankonzeptes ist zunächst einmal grundsätzlich die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer zu ermitteln.

5.1 STRAßEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen verkehrsgerechten Ausbau der bestehenden Erschließungswege, die in den beiden Entwicklungsflächen durch kurze Stichstraßen ergänzt werden.

Die Erschließungsanlagen sind nach den EAE 85/95 als Anliegerstraße AS 1/2 in Anlehnung an Tab. 18 (Entwurfselemente in Industrie- und Gewerbegebieten) mit dem Wendeanagentyp 5, auf Anregung des Landratsamtes Waldshut (Straßeverkehrsamt) allerdings mit einem auf 10 m vergrößerten Wenderadius dimensioniert.

Der Wendekreis hat einen äußeren Wendekreisradius von 10 m und ist damit ausreichend für das 3-achsige Müllfahrzeug. Die für größere Fahrzeuge erforderliche Mindestwendefläche von 7x10m ist ohnehin gesichert.

In den kurzen Stichstraßen werden keine zusätzlichen Wendeanlagen vorgesehen, da dies zu einem unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch führen würde.

Hier sind auf den Gewerbegrundstücken ausreichende Rangier- und Wendeflächen anzulegen und zugänglich zu halten.

Für die Nutzung des Straßenraumes soll das Mischungsprinzip maßgebend sein. Ein Gehweg wird nicht vorgesehen.

Als Straßenquerschnitt werden 6,0 m Gesamtfahrbahnbreite inklusive Randsteine für die Haupteerschließungsstraße und 5,5 m für die Stichstraßen vorgeschlagen.

Die Anbindung an die B 518 erfolgt im Bereich der bestehenden Einmündung. Die Einbiegeradien sind hier aufzuweiten (Vorschlag $r=8$ bzw. 10) und insbesondere ist in der Gradierte eine ausreichende Kuppenausrundung vorzusehen, so dass im Aufstellbereich kein übermäßiges Längsgefälle mehr besteht, wie dies bei der bestehenden Straße der Fall ist.

Auf der B 518 sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Eine Aufweitung mit Linksaufstellspur existiert bereits. Zudem erfolgt mit der Fertigstellung der Umfahrung Wehr eine wesentliche Entlastung dieses Streckenabschnittes.

5.2 GEHWEGE

Gehwege sind nicht vorgesehen. Da bei der Art des vorhandenen und noch anzusiedelnden Gewerbes im wesentlichen von handwerklichen oder produzierenden Betrieben auszugehen ist und eigenständige Verkaufsflächen ausgeschlossen werden, ist – auch angesichts der peripheren Lage des Gebietes – mit Fußgängeraufkommen in nennenswer-



tem Umfang nicht zu rechnen. Auch von der Betrachtung außerhalb des Gebietes ergibt sich keine Notwendigkeit für fußläufige Verbindungen.

5.3 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Hauptversorgungsleitung DN 300) gesichert werden.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Landratsamt Waldshut (Abwasserbeseitigung) weist darauf hin, *dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser, wie Dachwässer oder von PKW-Stellplätzen, auch in Gewerbegebieten versickert werden kann.* Ob möglicherweise unverschmutzte Dachwässer versickert oder ortsnah in die Vorflut (Wehra) eingeleitet werden können, ist auch im Zuge der weiteren Erschließungsplanung noch zu prüfen.

Beabsichtigte Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers sind im Einzelfall mit der Stadt Wehr und dem Landratsamt abzustimmen.

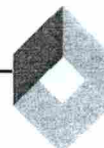
5.4.4 STROMVERSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich mehrere Versorgungsanlagen der EnergieDienst AG. Der Leitungsbestand und die sonstigen Anlagen sind nach dem Bestandsplanwerk der EnergieDienst AG übernommen und im zeichnerischen Teil eingetragen. Erforderliche Leitungsrechte werden ausgewiesen.

Zur Versorgung der gewerblichen Erweiterungsflächen wird auf Anregung des Versorgungsträgers Energiedienst AG Rheinfelden ein Trafostandort im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.4.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Eine leitungsgebundene Wärmeenergieversorgung ist bislang nicht im Gebiet vorhanden. Der Versorgungsträger badenova AG & Co.KG Freiburg hat erklärt, dass die Möglichkeit und das Interesse zu einer Erdgasversorgung im Plangebiet bestünde.



5.4.6 TELEKOMMUNIKATION

Zur Gebietsversorgung sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Telekommunikationsfreileitungen werden in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie erhebliche nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und die Gebietsgestaltung haben. Bei umsichtiger Koordination der Erdverkabelungsarbeiten mit anderen Versorgungssträgern können durchaus Kostensenkungspotentiale genutzt werden.

5.4.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die Verkehrsflächen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Vorgaben und Zwangspunkte

Zwangspunkte ergeben sich im Plangebiet Finsterbach vor allem durch die gegebenen Eigentums- und Nutzungsstrukturen. Diese geben insbesondere die Lage der Haupterschließungsachse vor, die ohne erhebliche eigentumsrechtliche Eingriffe nur entlang der Wehra geführt werden kann. Die vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungsanlagen, hier insbesondere die Hauptleitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind weitere Vorgaben für das Erschließungskonzept.

Neue Erschließungsanlagen sollen nicht zu einer weiteren Zerschneidung des Gebietes führen, sondern mit bestehenden Einrichtungen gebündelt werden.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Berücksichtigung bestehender Eigentums- und Nutzungsstrukturen
- ☒ Maßvolle Arrondierung und Auffüllung der Fläche mit gewerblichen Nutzungen
- ☒ Verbesserung der Erschließungsverhältnisse, verkehrsgerechter Ausbau
- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Einbindung von Gewässerschutzmaßnahmen entlang der Wehra

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die Aktivierung innerörtlicher Freiflächen und Arrondierung vorhandener Bebauungsansätze trägt zur Begrenzung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei.



6.2 ART DER NUTZUNG

6.2.1 Gebietsgliederung

Als Nutzungsart wird für die Entwicklungsflächen ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auch für die bereits bestehende Bebauung wird die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen wird in Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO bestimmt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser **vorhandenen** Anlagen zulässig sind. Dies gilt nur innerhalb der bereits bebauten Fläche mit einfachen Festsetzungen.

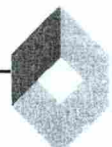
Das Gewerbeaufsichtsamt führt hierzu in seiner Stellungnahme aus, *dass das Gebiet derzeit als Gewerbegebiet in einer gewachsenen Gemengelage eingestuft werde. Demnach seien als Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 98 tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Diese Werte seien schon heute auch von einem Dreischichtbetrieb mit nächtlicher Anlieferung einzuhalten. Daher sei davon auszugehen, dass ein vorhandener Betrieb durch die vorgesehene Überplanung immissionsschutzrechtlich nicht schlechter gestellt würde.*

Weiterhin wurde in einem Aktenvermerk zu einer am 21.04.04 vor Ort durchgeführten Behördenbesprechung festgehalten: *„Aufgrund der vorhandenen Wohngebäude im Gebiet, der vorhandenen Wohngebäude in der Nachbarschaft des Gebietes (u.a. über der Wehra) und der vorhandenen Nutzung kann nur maximal ein Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. (siehe auch Stellungnahme vom 12.01.2004). In einem Gewerbegebiet ist der Maschinen und Werkzeugbau der TEKUWA GmbH – auch nach der vorgesehenen Erweiterung der Produktion – zulässig. Hinsichtlich einer von Herrn Wagner gewünschten Ausweisung als Industriegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (Immissionsrichtwerte tags und nachts 70 dB(A)) haben wir Bedenken. (...)“.*

Damit wird die bisher bereits von der Stadt Wehr vertretene Auffassung bestätigt, dass nach Abwägung aller ermittelten öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die Ausweisung des TEKUWA-Areals als GE-Fläche planungsrechtlich begründet, sachlich richtig und für die betrieblichen Belange unter den am Standort gegebenen Umständen auch zweckmäßig und ausreichend ist.

Die nur begrenzt verfügbaren Entwicklungsflächen im Gebiet sollen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Verkaufsflächen werden daher ausgeschlossen, soweit sie nicht einer eigenen Produktion oder handwerklichen Fertigung zugeordnet und dieser hinsichtlich Größe und Umfang deutlich untergeordnet sind.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kreuzmatt“ wird die östlich angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 5200, 5218/ usw. als Gewerbegebiet ausweisen, so dass auch in diesem südlichen Bereich keine negativen Auswirkungen der GE-Ausweisung auf die Umgebung abzuleiten sind. Das früher als Asylbewerberheim und Obdachlosenunterkunft genutzte städtische Gebäude auf Flst.Nr. 5200 steht derzeit leer und wird nicht wieder zu Wohnzwecken genutzt werden.



6.2 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt.

6.3 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäudelänge ohne seitlichen Grenzabstand ist damit auf 50 m begrenzt. In einem Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 70 m festgesetzt.



7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Im folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe anhand einer im Gelände durchgeführten Erhebung beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigegeführten Bestandsplan vom 16.12.2003 dokumentiert. Die vorliegende landschaftsplanerische Bestandsaufnahme im Rahmen des Biotopvernetzungskonzeptes für die Stadt Wehr vom Büro Kink & Partner von 1998 wurde mitverwendet.

Das Gebiet ist dort bereits als Siedlungsfläche eingetragen. Einschränkende Darstellungen im Hinblick auf das Planvorhaben sind nicht erkennbar. Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung beschränkt sich auf die neu zu entwickelnden Bau- und Erschließungsflächen. Für die bereits bebauten oder bebaubaren Flächen ist ein Ausgleich im Sinne von § 1a BauGB nicht erforderlich.

7.1 BESTANDSAUFNAHME

Die nördliche kleine Entwicklungsfläche ist ringsum von Bebauung und Nutzung umschlossen. Die südliche größere Fläche schließt an die vorhandene Bebauung im Norden und Osten an und rundet diese ab.

Entlang der Wehra und im Bereich der Böschungen am östlichen Plangebietsrand sind nach § 24a NatSchG kartierte Biotope vorhanden. In den Bestand der Biotope wird jedoch durch die Planung nicht eingegriffen.

7.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Folgende Lebensräume besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatSchG geschützte Biotope, sind im Plangebiet vorhanden:

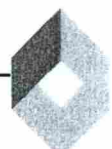
1

Kartierte § 24a-Biotope

Biotop Nr. 8313-337-0344 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“: Feldgehölz
Biotop Nr. 8313-337-0347 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“: Feldgehölz
Biotop Nr. 8313-337-0350 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“: Ufergehölz

Schutzstatus: hoch

Bewertung: : Lebensraum besonderer Bedeutung



B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

2

Wehraufer mit
Gehölzgalerie,
Böschung

An der westlichen Plangrenze besteht eine lückenhafte Gehölzbestockung entlang des Wehraufers. Keine Biotopqualität. Ebenso die Böschungsfläche unterhalb der B 518.

Schutzstatus: ohne

Bewertung: : Lebensraum allgemeiner Bedeutung

3

Grünlandflächen
mit Baumbestand

Die übrige Wiesenfläche ist eine mäßig intensiv genutzte Fettwiese. Ein besonders hervorzuhebendes Artenspektrum konnte nicht festgestellt werden. Einzelne Obstbäume als Hochstämme.

Schutzstatus: ohne

Bewertung: : Lebensraum allgemeiner Bedeutung

C. Lebensräume geringer Bedeutung

4

Lagerfläche Bauhof

Die umzäunte Fläche wird als Lagerfläche (Bauhof) genutzt. Lagerung von Schüttgut (Kies, Sand usw. Erdmiete)

Schutzstatus: ohne

Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung

7.1.2 Schutzgut Wasser:

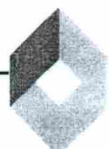
Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Wehra. Ein Wasserschutzbereich ist nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ergibt sich durch die Planung nicht.

Im Nordosten des Gebietes fließt auf einem kurzen offenen Abschnitt der Finsterbach durch das Plangebiet, bevor er in die Wehra mündet. Im Bereich der Zufahrt zum Umspannwerk ist der Finsterbach verdolt. Auch für dieses Gewässer ergibt sich keine Beeinträchtigung durch die Planung.

7.1.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Eingriffsfläche liegt eingeschnitten zwischen der Bundesstraße und der Wehra. Aufgrund der Höhenabstufungen und der umliegenden baulichen Nutzung (Gewerbegebiet Kreuzmatt) ist das Gebiet von Osten her kaum einsehbar.

Ausgewiesene Erholungseinrichtungen sind nicht unmittelbar betroffen. Auf der linken Wehrseite verläuft ein ausgewiesener Wanderweg, der von der Planung nicht berührt wird. Von dort ist das Gebiet auch einsehbar.



7.1.4 Schutzgut Boden

Das Gebiet liegt im Zentralbereich der „Bruchzone von Wehr“. Diese stellt eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, im Durchschnitt etwa 800 bis 1000 m breite Störungszone dar, in der sich der Grenzbereich zwischen Schwarzwald und Dinkelberg um rund 800 m abgesenkt hat.

Der tiefere Untergrund in der Umgebung des Untersuchungsgebietes wird nach der Geologischen Karte von Gesteinsschichten des Mittleren Muschelkalkes gebildet; der Muschelkalk wurde im Zeitraum vor 205 bis 215 Mio. Jahren nach Absenkung des Grundgebirges als Flachwassersediment unter ariden Klimaverhältnissen abgelagert, er gilt als Grundwasserstauer.

Der Muschelkalk wird von würmeiszeitlichen fluviatilen Schottern und Sanden überlagert, die hier ursprünglich die gesamte Talsohle füllten. Nach der letzten Eiszeit (Würmeiszeit) wurden diese Schotter durch die Wehra teilweise erodiert und die dabei entstandene Rinne mit Schwemmsedimenten (Auesedimenten) zum Teil wieder gefüllt. Die im Plangebiet erkennbare Hangkante bildet den Übergang zwischen den würmeiszeitlichen Schottern und der jüngeren Talfüllung.

In der flachen Tallage finden sich schluffige, sandige bis tonige Böden (Auelehm), während oberhalb der Böschung eher Sande und Kiese anzutreffen sind.

Als Standort für die natürliche Vegetation sind den Böden aufgrund des Fehlens von extremen Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Nässe usw.) nur untergeordnete Funktionen zuzuordnen.

Im Hinblick auf die Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde sind ebenfalls keine Besonderheiten zu erkennen.

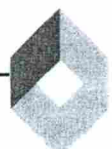
Für die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen fehlen derzeit konkrete Beurteilungsmethoden.

7.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur liegt in Wehr bei 8,7 Grad Celsius, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt zwischen 1000 und 1200 mm/a.

Im Bereich des Wehrtales ist von einer Frisch- und Kaltluftbahn auszugehen. Kalt- und Frischluft fließt von den Hanglagen ab, sammelt sich in den Tallagen und fließt dann entlang der Talaue Richtung Rheintal weiter.

Das Plangebiet ist somit in bezug auf das vorhandene, lokalklimatisch bedeutsame Windsystem als Bereich mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft einzustufen.



7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

7.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Beeinträchtigungen liegen im Bereich der Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung und der Bauhoflagerflächen mit geringer Bedeutung, die aufgrund der geplanten Bebauung in Anspruch genommen werden. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend wegfallen.

Es kommt zu Flächenversiegelungen durch die Erschließungsstrasse sowie zu Überbauungen durch die geplanten Gebäude von ca. 1,70 ha.

Aufgrund dieser festgestellten Eingriffe sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Gewässerökologische Verbesserungsmaßnahmen Wehra und Finsterbach:

- Entwicklung eines Gewässerrandstreifens gem. Gewässerentwicklungsplan Wehra und Hasel 09/2003 Plan 4.2
- Naturnahe Gestaltung der Einmündung des Finsterbaches in die Wehra bei Fluss km 4+100

Weiterhin wird die Anlage der privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen auf einer Gesamtfläche von 0,33 ha angerechnet.

Tab. 1 Ermittlung der erforderlichen Kompensationsflächen

Überbaubare Grundstückfläche (GRZ 0,8), incl. Versiegelungen von Nebenflächen im GE	1,50 ha
Private Grünflächen / Baugrundstücke	0,33 ha
Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung Anrechnung 1/2 unter Berücksichtigung der vorh. Anlagen	0,20 ha
	2,03 ha

Von den ermittelten 2,08 ha beträgt der Flächenanteil an Lebensräumen allgemeiner Bedeutung, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind, etwa **1,39 ha**. Da bei den betroffenen Flächen von einer Wiederherstellungszeit von unter 50 Jahren auszugehen ist, ist eine entsprechend große Kompensationsfläche von ca. 1,39 bereitzustellen. Zur Kompensation der dargestellten und weder vermeid- noch minimierbaren Eingriffe sind einzustellen:



Tab. 2 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Entwicklung eines Gewässerrandstreifens gem. Gewässerentwicklungsplan Wehra und Hasel 09/2003 Plan 4.2 im Erschließungsabschnitt entlang der Wehra ca. 300m Länge/5m Breite Faktor 3	0,45 ha
Naturnahe Gestaltung der Einmündung des Finsterbaches in die Wehra bei Fluss km 4+100 100m² Faktor 3	0,03 ha
Anlage der privaten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen	0,33 ha
	0,81 ha

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die ermittelten Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf einer Gesamtfläche von 0,81 ha unter den oben beschriebenen Maßnahmen nur zum Teil ausgleichbar sind. Die Wertigkeit einer Gewässerrandmaßnahme wird dabei mit dem Faktor 1 zu 3 höher angesetzt als eine sonstige flächenhafte Aufwertungsmaßnahme.

7.2.2 Schutzgut Wasser:

Ein Wasserschutzgebiet ist in Planbereich nicht ausgewiesen. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Trinkwassergewinnung oder für den Grundwasserhaushalt ist dem Gebiet nicht zuzuordnen.

Durch die Flächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch verringert. Maßnahmen zur Minimierung dieses Eingriffes durch Versickerung des Oberflächenwassers können aufgrund der ausgewiesenen Nutzung als GE nicht vorgesehen werden.

Zur Eingriffsminimierung sind wasserdurchlässige Befestigungen von PKW-Stellplätzen vorgesehen.

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung ist nicht ausgleichbar. Dieser Sachverhalt ist somit in die politische Abwägung einzustellen.

7.2.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Bedeutung der Eingriffsfläche in bezug auf das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Es handelt sich zwar um eine Ortsrandfläche, die aber topographisch tief eingeschnitten und von Wald bzw. Bebauung oder Verkehrsanlagen umschlossen und somit als Ortsrand nicht wahrnehmbar ist.

Die Bedeutung bezüglich der Erholungseignung ist gering, da keine Erholungseinrichtungen betroffen sind.

7.2.4 Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung erfolgt der zusätzliche vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf etwa 17.000 m².



Für die verbleibenden privaten Grünflächen sind zwar während der Bauzeit Beeinträchtigungen zu erwarten, nach erfolgter Grundstücksrekultivierung und gärtnerischer Anlage entstehen hierdurch jedoch keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Eine Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in die natürlichen Bodenfunktionen erfolgt durch eine weitestgehend wasserdurchlässige Gestaltung der PKW-Stellplätze. Die Erschließungsflächen werden auf das notwendige Mindestmaß begrenzt.

Insgesamt kann der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 17.000 m² nicht ausgeglichen werden, da weitere Flächen für eine Bodenentsiegelung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse sind bezogen auf die Stadt Wehr aufgrund der eng begrenzten Flächenausweisung nicht zu erwarten. Kleinräumig ergeben sich zwar nachteilige Auswirkung infolge der Flächenversiegelung (Aufheizung von Flächen). Diese können jedoch durch die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen teilweise kompensiert werden.

Beeinträchtigungen des Lokalklimas entstehen durch die Hinderniswirkungen der geplanten Gebäude für die aus Norden heranströmende Kalt- und Frischluft. Da diese Wirkung aber bereits mit der bestehenden Bebauung, die den gesamten Raum zwischen Wehra und Straßenböschung füllt, gegeben ist, entsteht durch die noch geplante ergänzende Bebauung keine zusätzliche gravierende klimatische Veränderung.

7.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS (ZUSAMMENFASSUNG)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zur **Begrenzung der Bodenversiegelung** durch weitgehend **wasserdurchlässige Befestigung** von Stellplätzen vorgesehen.

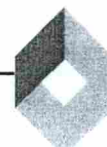
Die **Erschließungsflächen** werden auf das notwendige **Mindestmaß** beschränkt. Es werden **vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturanlagen** genutzt, die Fläche ist orts-nah zugeordnet.

7.4 EINGRIFFE (ZUSAMMENFASSUNG)

Als Eingriffsschwerpunkt mit erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden

- die zusätzliche Flächenversiegelung von Boden und der damit verbundene vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 17.000 m² und
- der Verlust von ca. 13.900 m² mit der Einstufung "Lebensraum allgemeiner Bedeutung" in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für die Schutzgüter Klima/Luft und Grundwasser.



7.5 MAßNAHMEN KOMPENSATION (ZUSAMMENFASSUNG)

Zur Kompensation sind im Bebauungsplangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Strukturverbesserungen und Aufbau Gewässerrandstreifen Wehraufer ca. 1.500 m²
- Naturnahe Gestaltung Einmündung Finsterbach ca. 100 m²
- Anlage der privaten Grünflächen mit ca. 3.300 m²

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzmaßnahmen für die allgemeine Grundstücksgestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen des zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungsteiles mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit standortgerechten Sträuchern auszuführen.

Bäume und Sträucher tragen zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes bei und schaffen Teillebensräume für die Tierwelt. Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und bieten Windschutz.

7.6 ZUSAMMENFASSUNG/FAZIT

Der Eingriffsschwerpunkt besteht im Bereich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Geringe ergeben sich für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima /Luft sowie Boden.

Zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes werden insgesamt ca. 3.300 m² private Grünflächen in Form der Grünflächen mit Pflanzgeboten angerechnet.

Innerhalb der Plangebietes werden etwa 1.500 m² Gewässerrandstreifen mit artenreichem Gehölzstreifen aufgebaut und entwickelt in einem Abschnitt, der bisher starke Beeinträchtigungen zeigt. Die Einmündung des Finsterbaches in die Wehra wird naturnah umgebaut (ca. 100 m²).

Hierdurch können die erheblichen Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie die geringen Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima / Luft **nicht vollständig (0,81 ha zu 1,39 ha) ausgeglichen werden.**

Hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie für das Schutzgut Wasser durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 17.000 m² **ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich.** Weitere Flächen zur Entsiegelung stehen nicht zur Verfügung.

Das verbleibende **Kompensationsdefizit** ist in der **Abwägung** den Anforderungen der **Standortsicherung** für die ortsansässigen Betriebe und der erforderlichen Bereitstellung von Entwicklungsflächen für die **gewerbliche Nutzung** und der damit verbundenen Sicherung und Vergrößerung des **Arbeitsplatzangebotes** am Ort **gegenüberzustellen.**



8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung. Eine Abschätzung dieser Kosten kann erst im Rahmen einer Erschließungsvorplanung erfolgen, da einige örtliche Besonderheiten in Form von vorhandenen Anschlüssen und Leitungen zu berücksichtigen sind.

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für ein anschließendes gesetzliches Umlegungsverfahren dienen.

Wehr, den **16. Sep. 2004**



THATER, Bürgermeister

**Planfertigung:**

Wehr, den 27.07.2004



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



Flächenbilanz / Zuordnung der Ausgleichsflächen

Aufteilung der Ausgleichsflächen	Flächen	geschätzte Kosten	geschätzte Kosten pro m²
Gesamtsumme der Ausgleichsflächen	4.800 m²	25.000,00 EUR	5,20 EUR/m²
 Zuordnung der Ausgleichsflächen			
Bauplatzflächen	15.000 m²	88 % / 4.224 m²	22.000,00 EUR
Straßen und öffentl. Verkehrsflächen	2.000 m²	12 % / 576 m²	3.000,00 EUR
	17.000 m²	100% / 4.800 m²	25.000,00 EUR
 Gesamtfläche des Baugebiets ohne Bestand:			
Private Grünflächen auf den Baugrundstücken		3.300 m²	
Überbaubare Flächen GRZ 0.8		15.000 m²	
Straßenflächen		<u>2.000 m²</u>	
		20.300 m²	
 davon öffentl. Straßen, Wege und Grünflächen	2000 m²		
entspricht in % auf die Bruttobauflächen (ohne Ausgleichsmaßnahmen)	10 %		

Alle Beträge gerundet.
Alle Zahlenangaben geschätzt.

Ausgleich nur für die Bruttoneubaufäche im qualifizierten Teil des Bebauungsplanes erforderlich.

In die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche sind die überbaubaren Flächen nach der GRZ sowie die neuen Straßenflächen eingegangen.



