

STADT WEHR

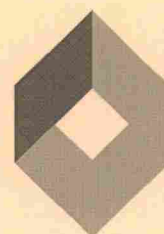
GEMARKUNG WEHR

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG/ MAßNAHME DER INNENENTWICKLUNG **AM HÖLZLE**

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

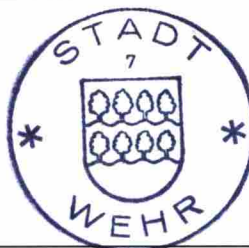


AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

WEHR, DEN 15.05.2013

THATER, BÜRGERMEISTER



AM 19.02.2013

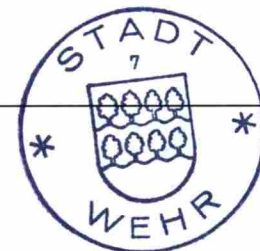
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 27.08.97
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT
WEHR, DEN 15.05.2013

THATER, BÜRGERMEISTER

VOM 11.03.2013

BIS 12.04.2013
AM 01.03.2013



ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
MIT §4 ABS. GO
WEHR, DEN 15.05.2013

THATER, BÜRGERMEISTER



AM 14.05.2013

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 DER STADT WEHR ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN 15.05.2013

THATER, BÜRGERMEISTER



RECHTSKRÄFTIG

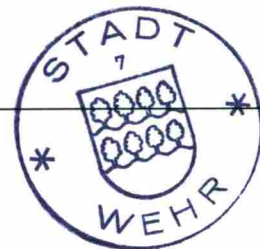
NACH §10 BAUGB VOM 27.08.97
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
IN KRAFT GETRETEN

WEHR, DEN 14. Juni 2013

THATER, BÜRGERMEISTER

VOM

AM 14. Juni 2013
BIS 14. Juni 2013
AM



SATZUNG

über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hölzle“
der Stadt Wehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 am 14.05.2013 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Am Hölzle“ vom 30.11.1962 mit der Änderung vom 22.07.2008 sowie die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ vom 30.12.1963 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2008.

§ 2 Inhalt der Änderung

Für die Grundstücke Flst.Nr. 6717/19 (südlicher Teil) und 5236 (südlicher Teil) werden durch Ausweisung von überbaubaren Flächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Der westliche Teil des Grundstücks 5235 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes einbezogen (arrondierende Erweiterung). Die bereits bebauten Grundstücke Flst.Nr. 5232, 5232/4 und 5232/5 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen (klarstellende Erweiterung). Die neu einbezogenen Bauflächen am östlichen Gebietsrand werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

§ 3 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil vom 19.02.2013 sowie die Änderung der Bebauungsvorschriften vom 19.02.2013. Beigefügt ist die Ergänzungsbegründung vom 19.02.2013.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den **15. Mai 2013**



Michael Thater,
Bürgermeister



1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Mit der im Januar 2007 in Kraft getretenen Baurechtsnovellierung wurde den Trägern der kommunalen Planungshoheit ein Planungsinstrument für die Aktivierung innerörtlicher Bauflächenpotentiale an die Hand gegeben. Mit dem neu eingeführten „beschleunigten-Verfahren“ nach § 13 a BauGB besteht nun die Möglichkeit, Planungen für die Innenentwicklung unter erheblichen Verfahrenserleichterungen durchzuführen.

Die Zielrichtung ist, durch Nutzung der innerörtlichen Potentiale den Druck auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich zu mindern und somit die Umnutzung von Landschaft zu Siedlungs- und Verkehrsflächen einzudämmen.

Eine mögliche Maßnahme zur Erreichung dieser Zielsetzung ist die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten. Insbesondere Wohnbaugebiete, die auf sehr alte Bebauungspläne aus den 60er Jahren oder noch davor zurückgehen, weisen häufig sehr große Baugrundstücke mit oftmals unverhältnismäßig kleinen überbaubaren Flächen auf.

Die Stadt Wehr hat in den Gebieten „Am Hölzle“ und „Hölzle II“ bereits im Jahr 2008 eine Änderung der Bebauungspläne mit dem Ziel der Nachverdichtung durchgeführt.

Für beide zusammenhängende Gebiete wurde eine Bestandsaufnahme der heutigen Siedlungsstruktur anhand des aktuellen Katasterplanes durchgeführt. Die so ermittelten Freiflächen und Baulücken wurden mit den Bebauungsplanfestsetzungen abgeglichen und daraus die Vorschläge für zusätzlich auszuweisende Bauflächen entwickelt.

Dabei wurden nur solche Flächen in die Änderung aufgenommen, auf denen tatsächlich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten entstehen, also ein neues Baugrundstück abgegrenzt werden kann.

Somit wurde im Zuge der 1. Änderung 2008 im Baugebiet „Am Hölzle/Hölzle II“ ein Potential von insgesamt 10 zusätzlichen Baugrundstücken ausgewiesen. Bei der im Gebiet zulässigen 1-geschossigen Bauweise im reinen Wohngebiet wurden hieraus in der Prognose etwa 15 Wohneinheiten für etwa 38 Einwohner abgeleitet. Dies entspricht in einem neu aufgestellten Bebauungsplangebiet mit rund 0,6 ha Fläche. Diese Werte können nun um weitere etwa 4-5 Wohneinheiten, entsprechend 11 Einwohnern bzw. einem Flächenäquivalent von 0,2 ha aufgestockt werden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ soll am westlichen Gebietsrand eine weitere Nachverdichtung, verbunden mit einer geringfügigen Erweiterung, vorgenommen werden. Für die Grundstücke Flst.Nr. 5236 und 5235 konnte zwischenzeitlich seitens des Eigentümers durch Zukauf einer Wegefläche von dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 6717/19 eine Zufahrt sichergestellt werden.



Somit besteht die Möglichkeit, den westlichen Teil des Grundstückes zu bebauen. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der westliche Teil des Grundstückes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Am Hölzle“ erlaubt die Bebauung des Grundstückes jedoch nicht. Auch bei der bereits im Jahr 2008 durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes konnte die Grundstücksfläche nicht einbezogen werden, da die Erschließung seinerzeit nicht als gesichert gelten konnte.

Die Sicherstellung der wegemäßigen Erschließung erlaubt nun die Einbeziehung eines Teils des Grundstückes Flst.Nr. 5235 zur Arrondierung des östlichen Gebietsrandes. Sie ermöglicht gleichzeitig die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen auf den bereits bebauten Grundstücken Flst.Nr. 5236 und 6717/19 zur Nachverdichtung. Bisher noch über das Grundstück Flst.Nr. 6717/19 verlaufende Entwässerungsleitungen können im Zuge der neuen Erschließungszufahrt umgelegt werden.

Insgesamt können somit bis zu drei zusätzliche Bauvorhaben ermöglicht werden, was als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft wird.

Südlich an die zur Abrundung einzubeziehenden Fläche schließen sich drei bereits bebaute Grundstücke an (Flst.Nr. 5232/5, 5232/4, 5232), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ liegen. Diese drei Grundstücke sollen zur Klarstellung in die Erweiterung des östlichen Gebietsrandes des Bebauungsplanes einbezogen werden. Zusätzliche Baumöglichkeiten entstehen in diesem Bereich nicht.

Die Stadt Wehr beabsichtigt, die aus Anlass der nun möglichen Erschließung des Grundstückes Flst.Nr. 5235 resultierenden Veränderungen im Rahmen einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ zu berücksichtigen und hat hierzu ein Konzept erstellt, welches neben der Erweiterung auch die Nachverdichtung im Bestand sowie die Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücke zur Klarstellung der planungsrechtlichen Grundlagen berücksichtigt. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusätzliche Bebauung geschaffen, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen obliegen aber den Eigentümern der betroffenen Grundstücke.

Die Rahmenbedingungen der Bebauungsplanänderung und der privaten Erschließungsmaßnahmen werden zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern vertraglich abgesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das innerörtliche Potential im Bereich „Am Hölzle/Hölzle II“ durch Ausweisung von zusätzlich drei Bauplätzen genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Auf folgenden Grundstücken werden zusätzliche überbaubare Flächen ausgewiesen: Flst.Nr. 6717/19, 5235 (westlicher Teil), 5236 (südlicher Teil). Auf dem Grundstück Flst.Nr. 5235 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen privaten Erschließungsweg ausgewiesen. Weiterführend bis zum nördlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 5236 wird ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil auf der Grundlage eines aktuellen Katasterplanes festgesetzt. Geplante Grundstücksgrenzen werden dargestellt, diese sind jedoch nicht verbindlich. Weiterhin wird der Leitungsbestand eingetragen und erforderliche Leitungsrechte werden auch für bereits bestehende Leitungen festgesetzt. Auch für den Bereich der einbezogenen bereits bebauten Grundstücke werden überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung überlagert den Bebauungsplan „Am Hölzle“. Die bisher gültige Planfassung wird ausschnittsweise als Anlage dargestellt.

Zur besseren Orientierung und Planlesbarkeit werden alle Änderungen in einem neuen Lageplan dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung ist im Lageplan eingetragen.

Bereits mit der 1. Änderung 2008 wurden im Bebauungsplan „Am Hölzle“ der Ausschluss von Dachgaupen und Dachaufbauten sowie das Verbot der Belichtung über Dachfenster aufgehoben. Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum dient allgemein einer besseren Nutzung der Gebäudesubstanz und trägt damit auch zur Nachverdichtung bei. Diese Änderung gilt auch für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung.

Für die am östlichen Gebietsrand neu ausgewiesenen Baufenster wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Schon aufgrund der Randlage zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den mit der normalen Bewirtschaftung verbundenen Immissionen wird die Ausweisung des ansonsten im Plangebiet noch gültigen Reinen Wohngebietes (WR) auf die zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommenen Grundstücke nicht übertragen.

3 ERSCHLIEßUNG

In das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Erschließung der zusätzlich entstehenden Bauplätze (Flst.Nr. 5235 und 5236) ist durch einen privaten Erschließungsweg zu sichern. Der zusätzliche Bauplatz auf Flst.Nr. 6717/19 ist durch die Straße „Am Hölzle“ bereits erschlossen. Die vorhandenen Gebäude sind erschlossen. Für das Gebäude Eichenweg 8 sind die vorhandenen Abwasserleitungen in den geplanten Erschließungsweg zu verlegen, für den Anschluss an den Weg wird zusätzlich ein Leitungsrecht festgesetzt.

Generell gilt, dass alle Kosten der zur Realisierung zusätzlich entstehender Bebauungsmöglichkeiten noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen jeweils durch den Grundstückseigentümer/Bauantragsteller zu tragen sind. Die Maßnahmen sind mit dem Bauamt der Stadt Wehr abzustimmen.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

Stellungnahmen der Versorgungsträger:

Die Energiedienst Netze GmbH hat im Zuge der Offenlage bestätigt, dass die Versorgung der zusätzlichen Gebäude aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen kann. Die im Plangebiet vorhandenen Kabelanlagen seien bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Planauskunft einzuholen (<https://planservice.regiodata-service.de>). Die gegebenenfalls erforderliche Sicherung der Kabel ist mit dem Betriebsstützpunkt in 79737 Herrischried, Hauptstraße 27, Paul Schlager, Telefon 07623/92-3911, abzuklären. Ferner wird eine Sanierung der Station „Enkendorfer Hölzle“ (Dach und Fassade) sowie eine Einbeziehung der Anlage in die Erschließungsplanung in Aussicht gestellt.

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

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung wird die Bebauungsmöglichkeit für Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes verbessert (Nachverdichtung).

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.

Für die drei zusätzlich geplanten Baugrundstücke wird die insgesamt maximal entstehende Grundfläche mit etwa 1.760 m² abgeschätzt. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird damit 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.

Die umweltrelevanten Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die zusätzliche Flächenversiegelung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser sowie Klima/Luft und Landschaftsbild.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

Lage im Raum

Die Stadt Wehr liegt im südlichen Schwarzwald und gehört zum Landkreis Waldshut. Naturräumlich ist das Gebiet der Großlandschaft Hochrheingebiet zuzuordnen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Wehr, im Gewann Hölzle. Die Fläche befindet sich hier wiederum südlich der Straße „Am Hölzle“ und nördlich des „Ziegbachwegs“. Westlich grenzen Siedlungsflächen an, auf der Ostseite befinden sich Wiesen, Weiden und nach ca. 200 m Wald.

Die Planfläche grenzt an einen Regionalen Grünzug, welcher rund um das Gebiet Hölzle verläuft. In Grünzügen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln. Nutzungen in den Grünzügen dürfen diesem Ziel nicht widersprechen. Beeinträchtigungen oder Überlagerungen des Grünzugs erfolgen nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die geplanten Baugrundstücke werden derzeit als Gartenfläche und Mähwiese genutzt. Aufgrund der Jahreszeit (Dez 2012) war eine detaillierte Vegetationskartierung nicht möglich.

Die drei südlichen Grundstücke sind bereits bebaut. Die nicht bebauten Freiflächen werden als Privatgärten genutzt, in denen u.a. Ziersträucher, Zierhecken, Feldgehölzhecken und Einzelbäume vorhanden sind. Die Gartenflächen werden als Lebensräume mit geringer Bedeutung eingestuft. Hier erfolgen keine Eingriffe, so dass für diese Fläche keine weiteren Darstellungen erfolgen.

Die drei neu geplanten Baugrundstücke sind als Wiese einzustufen. Spitzwegerich, Löwenzahn, Hahnenfuß, Klee und Süßgräser prägen hier das Erscheinungsbild. Zudem sind hier vier Einzelbäume (Obstbäume, Nadel- und Laubbäume) vorzufinden. Die Wiese ist als Lebensraum von mittlerer Bedeutung einzustufen.

Am nordöstlichen Randbereich erstreckt sich eine Feldgehölzhecke entlang der Grundstücksgrenze. Hier sind Eichen in der Baumschicht sowie Brombeere, Heckenrose und Pfaffenhütchen in den Zwischenbereichen zu finden.

Im westlichen Bereich der neuen Baugrundstücke befindet sich ebenfalls eine Feldgehölzhecke, die eine kleine Wiesenfläche umrandet. Buche und Ziersträucher sowie Eiche und Lärche sind hier vorzufinden. Die Bäume sind z.Zt. von Efeu bewachsen. Im Unterwuchs sind Buchenverjüngung und Stechpalmen anzutreffen. Die Feldgehölze sind als Lebensraum von mittlerer bis hoher Bedeutung einzustufen. Teile der Hecke wurden im Herbst auf den Stock gesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung mit Erhalt von Heckenstrukturen oder Einzelbäumen sind aufgrund der geplanten Baufenster und der Grundstücksgrößen nicht möglich.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

Bei den neuen Baugrundstücken mit einer Fläche von ca. 2.600 m² beläuft sich bei einer GRZ von 0,4 die zusätzliche Flächenversiegelung auf insgesamt ca. 1.560 m². Weitere Flächenversiegelungen erfolgen durch den Erschließungsweg mit ca. 200 m². Insgesamt entstehen somit zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 1.760 m². Durch die Anlage der Hausgärten und die Bebauung geht der gesamte Grünland- und Gehölzbestand verloren.

Artenschutz

Aufgrund der Siedlungsnähe ist nicht mit Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten zu rechnen. Im Hinblick auf die Avifauna ist zu beachten, dass die Entfernung betroffener Gehölze im Bereich der Arbeitsräume und Baugrundstücke nach § 39 BNatSchG nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Bei Einhaltung dieser Vorgabe kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden.

Anzeichen für eine Betroffenheit anderer Artengruppen sind liegen nicht vor. Auf vertiefende Untersuchungen wurde daher verzichtet.

Schutzgut Boden

Geologisch ist der Bereich den Lössböden der Vorbergzone zuzuordnen. In der Bodenkarte sind für den Bereich Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden über Grundgebirgsmaterial, örtlich pseudovergleyt, mäßig tief und tief entwickelt (a46), zu finden.

Als Begleitböden sind untergeordnet mäßig tief und tief entwickelte, z. T. lessivierte Braunerde und Parabraunerde-Braunerde; örtlich in Mulden und Hangverflachungen, Pseudogley-Parabraunerde, Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley vorhanden.

Die Funktion im Wasserkreislauf wird in der Bodenkarte als mittel angegeben. Aufgrund des relativ hohen Feinerdeanteils und der Tiefgründigkeit der Böden ist die Filter- und Pufferkapazität als mittel bis hoch zu bewerten. Die Funktion als Standort für Kulturpflanzen als mittel bis hoch einzustufen. Bei der Funktion als Standort für die natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber einer Flächenversiegelung ist aufgrund des dadurch entstehen vollständigen Verlustes der Bodenfunktionen grundsätzlich als hoch einzustufen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe ist die zusätzliche Flächenversiegelung auf das Mindestmaß zu beschränken. Während der Bauarbeiten ist auf einen sorgsamen Umgang mit dem Oberboden, auf die fachgerechte Lagerung, die Vermeidung von Bodenverdichtungen sowie den ordnungsgemäßen Wiedereinbau des Oberbodens zu achten. Schadstoffeinträge sind grundsätzlich zu vermeiden.

Durch die geplante Bebauung erfolgt die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1.760 m². Auf den Flächen erfolgt der vollständige Verlust der Bodenfunktionen.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

Schutzgut Grundwasser

Konkrete Angaben über den Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor. Im Gelände sind keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser zu erkennen. Aufgrund der Hanglage ist jedoch nicht mit einem stehenden Grundwasserkörper sondern allenfalls mit Hangschichtwasser zu rechnen. Eine Nutzung der Grundwasservorkommen zur Trinkwassergewinnung besteht im Gebiet nicht.

Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 1.760 m².

Schutzgut Oberflächengewässer

Direkt im Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Jedoch grenzt südlich, am Ziegbachweg, der als § 30 Biotop kartierte Ziegbach an.

Die Fläche wird als naturnaher Bereich fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer bezeichnet. Zudem ist der gewässerbegleitende Auwaldstreifen ebenfalls als § 30 Biotop geschützt.

Eingriffe oder Veränderungen erfolgen für die Fließgewässer nicht. Auf weitere Ausführungen wird verzichtet.

Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur (nahegelegene Wetterstation Schopfheim) liegt bei 8,5°C mit durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 1.346 mm. Im Plangebiet selbst kommt den vorhandenen Grünlandflächen eine geringe bis mittlere, sowie den Feldgehölzen eine hohe Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima zu.

Hinsichtlich des Kleinklimas entstehen durch den Verlust von 715 m² Feldgehölzhecken und 4 Einzelbäumen mittlere bis hohe Eingriffe. Damit einhergehen Überhitzungserscheinungen auf den zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen mit ca. 1.760 m². Die Beeinträchtigungen durch die Überhitzungserscheinungen bleiben auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind nicht zu erwarten.

Belastungen durch Schadstoffemissionen bleiben auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Baugrundstücke liegen am südöstlichen Ortsrand des Baugebietes Hölzle. Von den vorhandenen Straßen sind die Grundstücke trotz der exponierten Lage nur bedingt einsehbar. Die das Gebiet umgebende Fläche ist von Grünland und Wald geprägt.

Durch die bereits vorhandenen Gebäude und die Straßen sind bereits entsprechende Vorbelastungen durch Siedlungsstrukturen vorhanden, so dass die Fläche insgesamt als Bereich mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild einzustufen ist.

Ergebnis

Als Konfliktschwerpunkt ist die zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1.760 m² zu benennen. Hierdurch entstehen für das Schutzgut Boden hohe Beeinträchtigungen durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie für das Schutzgut Pflanzen und Tiere mittlere bis hohe Beeinträchtigungen durch den Verlust von Heckenbeständen, Einzelbäumen und Grünlandflächen. Bei den Schutzgütern Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima/Luft und Landschaftsbild entstehen durch die geplanten Baumaßnahmen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen.

Aufgrund von § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die jeweils schutzgutbezogen beschriebenen Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

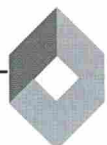
5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ vom 30.12.1963 in der Fassung der 1. Änderung vom 22.07.2008 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Am Hölzle“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Am östlichen Gebietsrand greift die erweiterte Abgrenzung des Bebauungsplanes geringfügig über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus. Die erweiterte Abgrenzung greift aber den östlichen Rand des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 5236 auf und wird künftig in eine ebenfalls bereits im FNP dargestellte kleine Erweiterungsfläche (W 4) überleiten, so dass insgesamt eine städtebaulich geordnete Arrondierung des Ortsrandes erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung wird als aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar eingestuft.



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM HÖLZLE“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.05.2013

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Am Hölzle“ nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 14.05.2013 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den **14. Mai 2013**



Michael Thater,
Bürgermeister



Wehr, den 14.05.2013

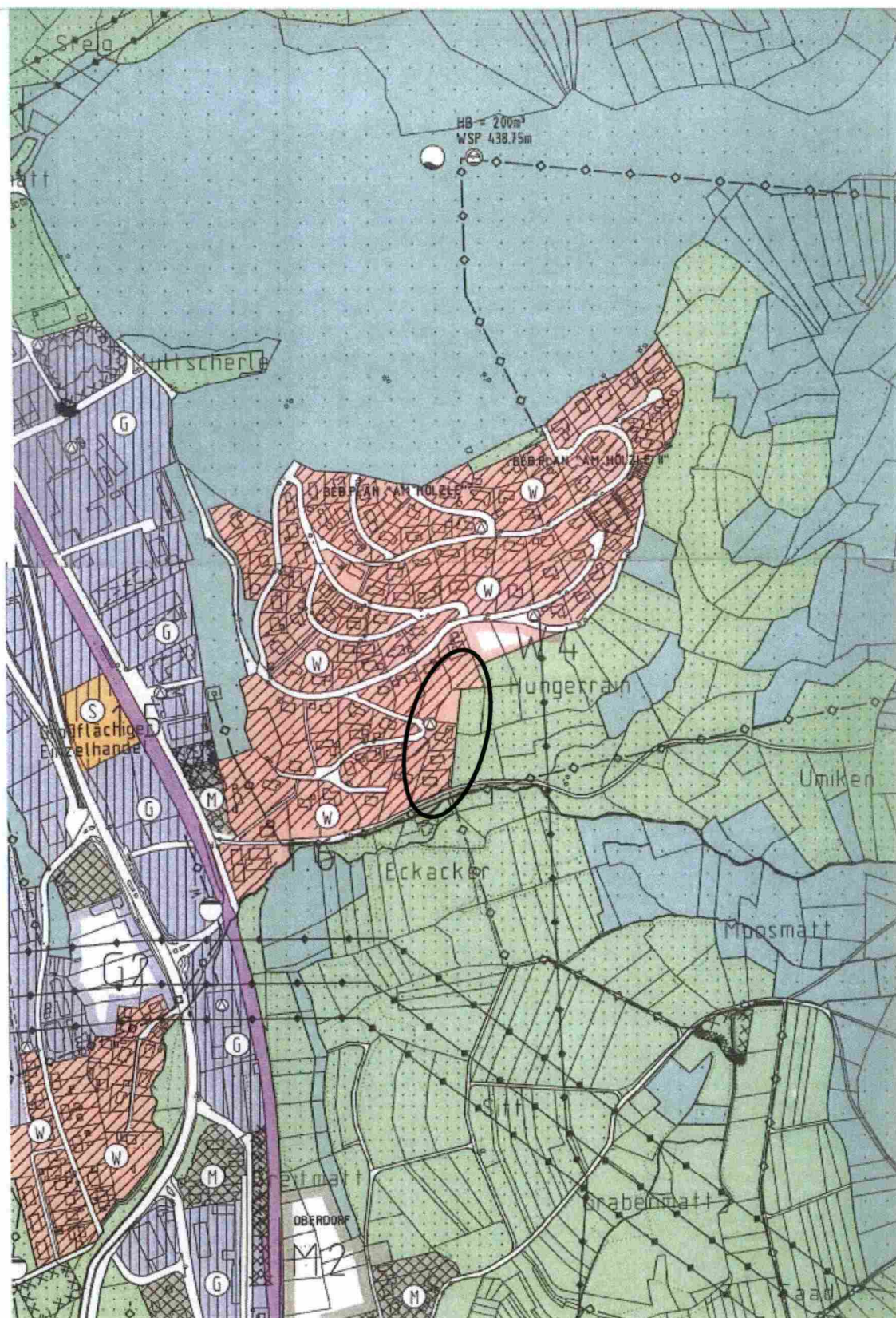
GEOplan



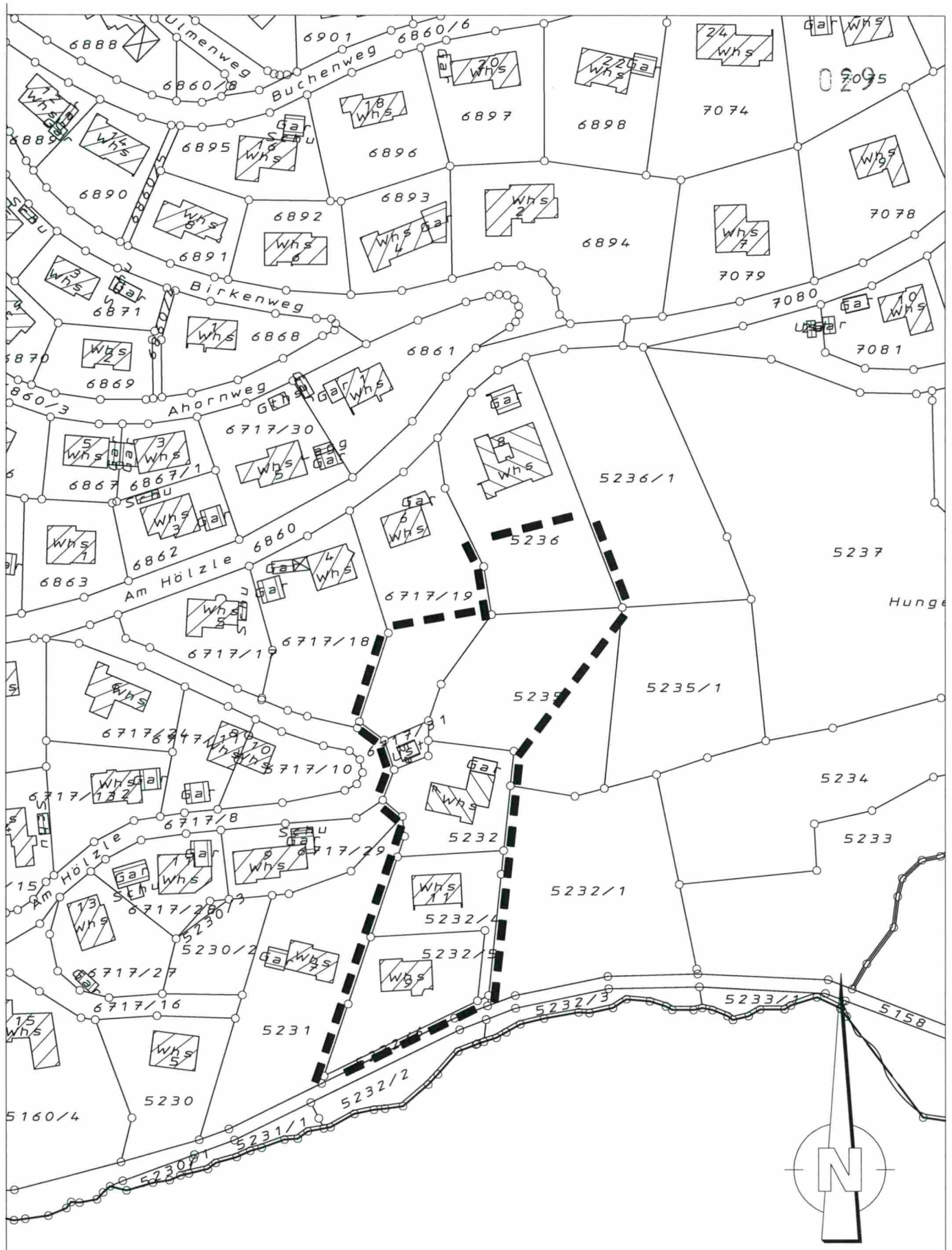
Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

Beschreibung der Umweltbelange durch
Büro Georg Kunz, Dipl.-Ing. (FH)





Grobe Lokalisierung des
Änderungsbereiches

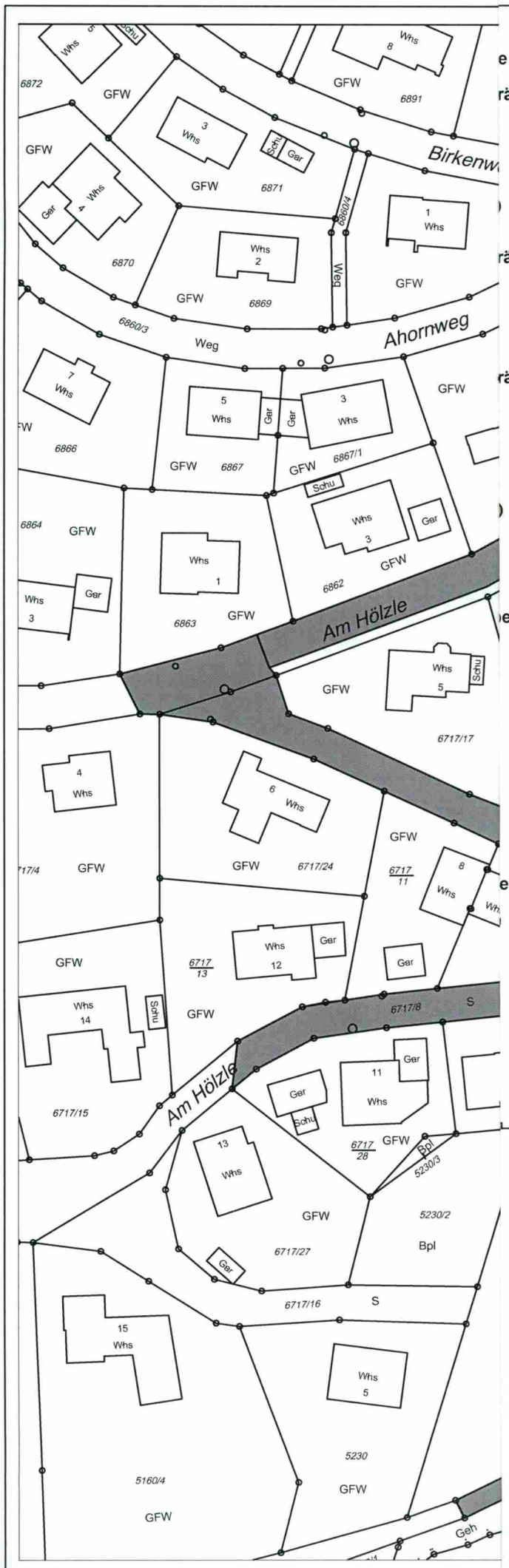


Stadt Wehr		Gemarkung Wehr	
2. Bebauungsplanänderung		"Am Hölzle"	
Abgrenzungsplan			
Datum: 14.05.2013	gez.: Sc	Maßstab: 1:1500	
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl		
Plbz: Abgrenz.plt	Proj.Nr.: B1421	Unterschrift:	



GEOplan





räume mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Lebensraum

Einzelbäume

Feldgehölzhecke

räume mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum

Wiese

räume mit geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum

Privatgärten

Zierhecken

ereiche

versiegelte Flächen (Asphalt, Pflaster, Schotter)

Gebäude

Grenze Plangebiet

Baufenster für Gebäude

Geplante Verkehrsflächen

geplantes Leitungsrecht

Gemeinde Wehr

Gemarkung Wehr

Bebauungsplan "Am Hölzele "

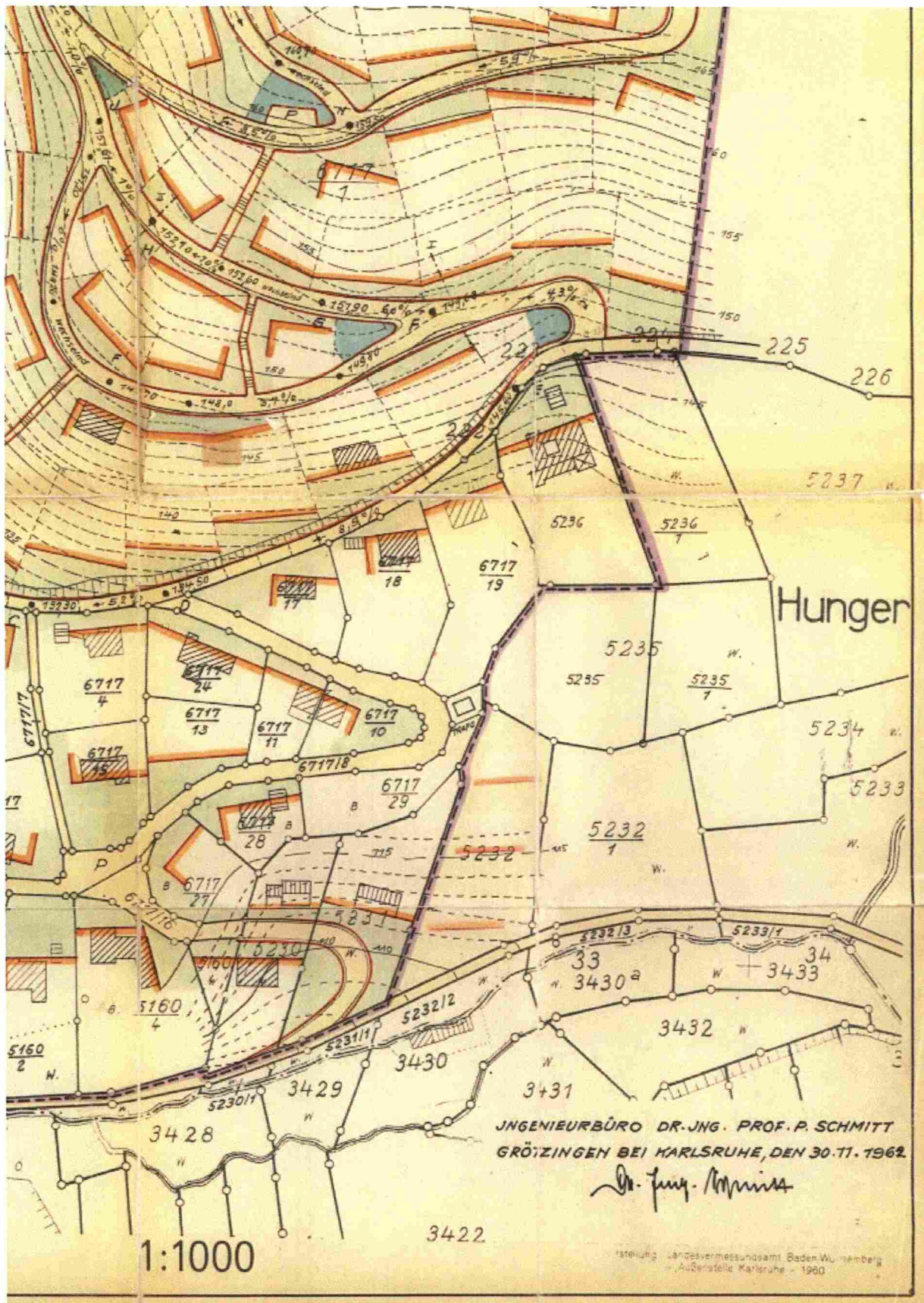
Umweltbericht - Bestand

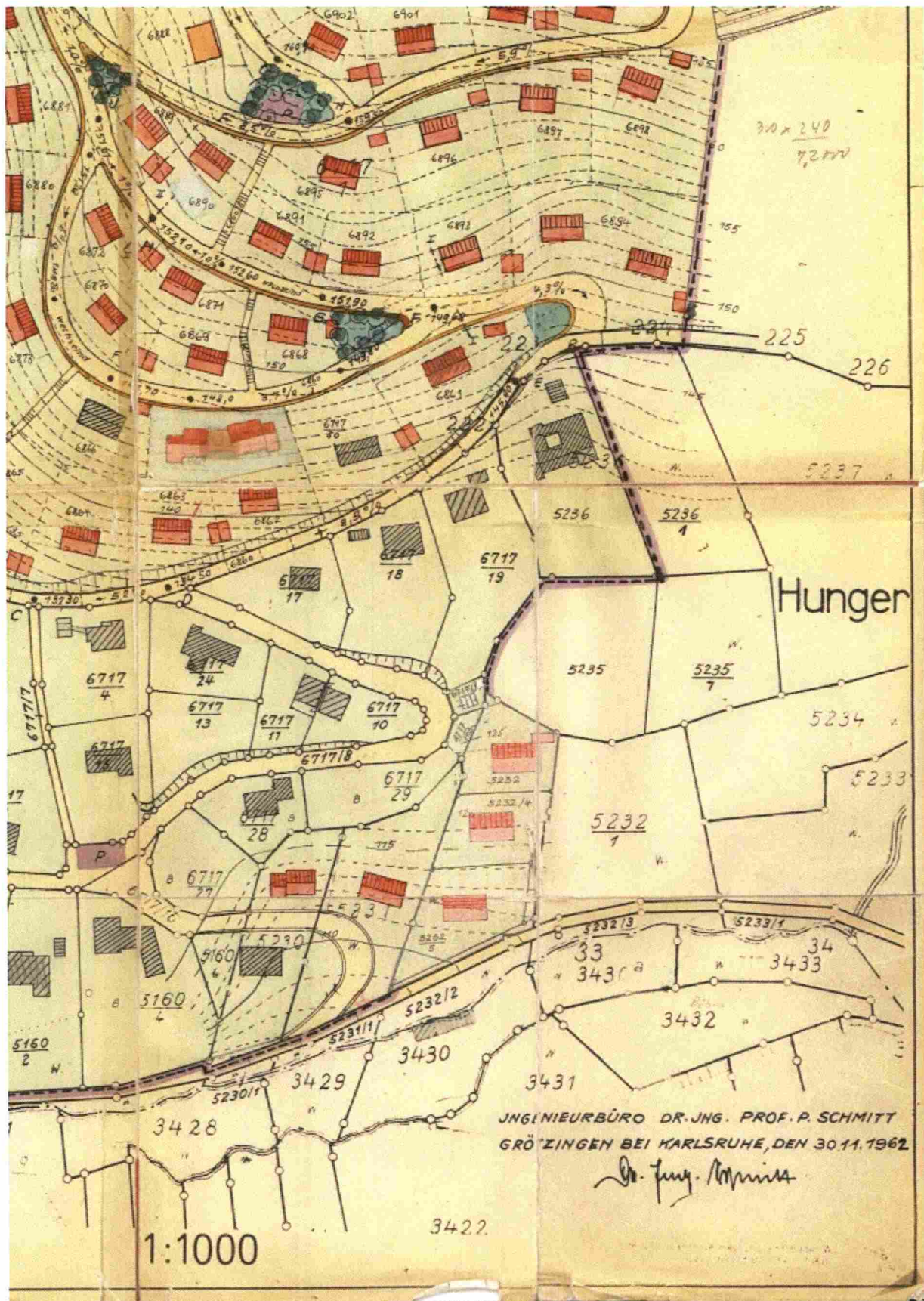
PLAN M 1:1.000



Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Kurhausstraße 3, 79674 Todtnauberg
Tel. 07671/962870 Fax. 07671/962871

Stand 14.05.2013



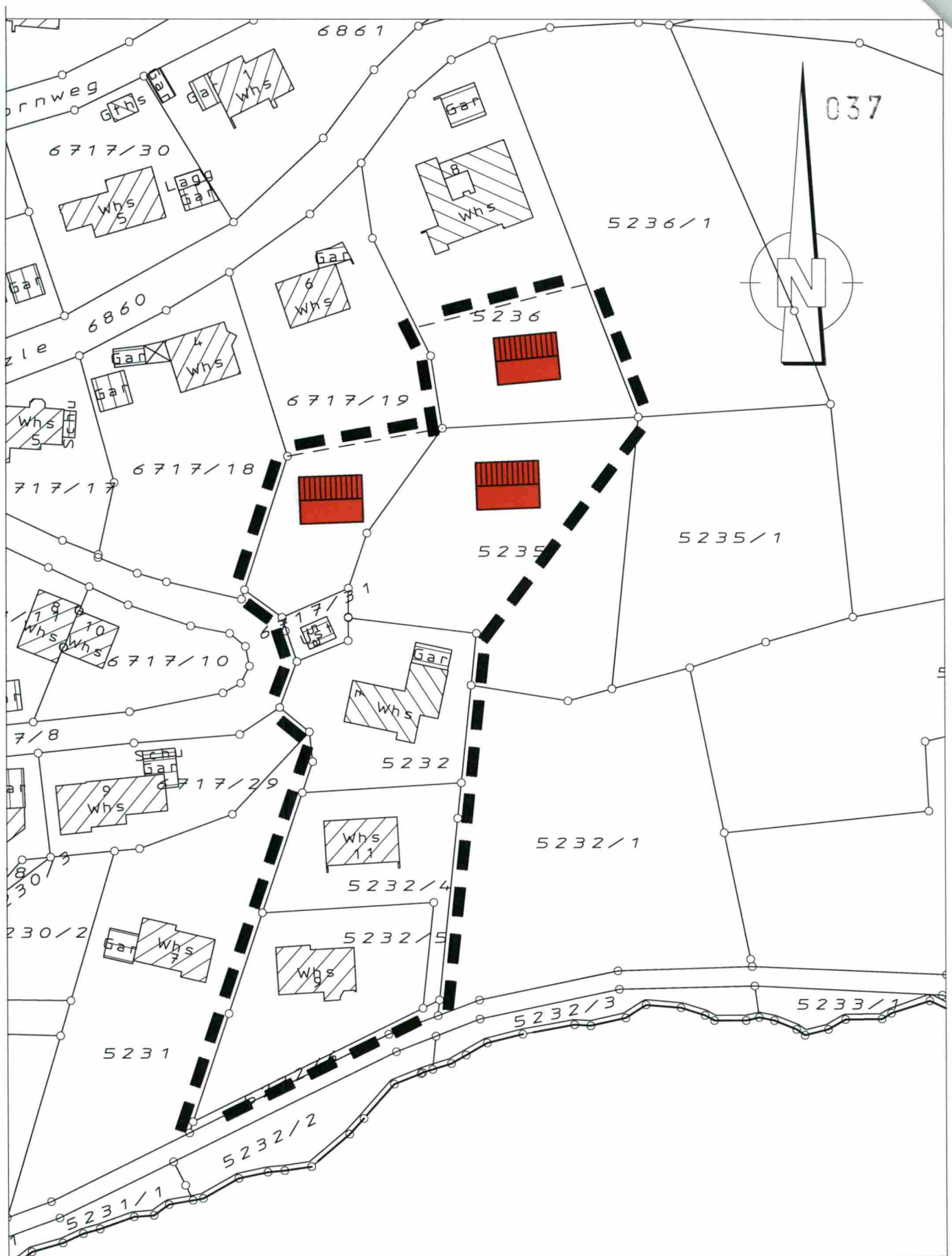


GEOplan

STADT WEHR
GESTALTUNGSPLAN

GEMARKUNG WEHR
„HÖLZLE“





Stadt Wehr

2. Bebauungsplanänderung

Gestaltungsplan

Gemarkung Wehr

"Am Hölzle"

GEOplan



Datum: 14.05.2013

gez.:

Sc

Maßstab:

1:1000

Größe: 21,0 x 29,7

gepr.:

Fl

Plbz: Gestalt.plt

Proj.Nr.:

B1421

Unterschrift:

[Signature]