

SATZUNG

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

„BÜNDTENFELD I“ der Stadt Wehr

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 14.11.2017 die 4. Bebauungsplanänderung "Bündtenfeld I" als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Abgrenzungsplan vom 14.11.2017 maßgebend.

§ 2 **Inhalt der Änderung**

Die Änderungen betreffen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung. Die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen werden zu Wohnbauflächen umgewidmet, um die Innenentwicklung zu fördern.

§ 3 **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Zeichnerischem Teil vom 14.11.2017
- 2) Bebauungsvorschriften vom 14.11.2017

Beigefügt sind:

- Begründung mit fachlicher Bewertung der Umweltbelange vom 14.11.2017
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 15.08.2017
- Abgrenzungsplan vom 14.11.2017
- Bestandsplan tatsächlicher Bestand vom 14.11.2017
- Bestand rechtskräftiger Bebauungsplan vom 14.11.2017
- Maßnahmenplan vom 14.11.2017

§ 4
Inkrafttreten

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

Wehr, den 14.11.2017



Michael Thater,
Bürgermeister



Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bündtenfeld I“ gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 14.11.2017 werden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu gefasst:

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Wehr
im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung

„BÜNDTENFELD I“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr am 14.11.2017 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bündtenfeld I“ gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 14.11.2017.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude flache oder flach geneigte Dachformen. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ab 15 ° Neigung ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen. Zulässig ist – und wird besonders empfohlen – grundsätzlich auch die Dachbegrünung.

2) EINFRIEDUNGEN

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

2.1) Maximale Höhe bei	
Holz- oder Metallzäunen	1,2 m
Sockelmauern	0,3 m

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 1,2 m einzuhalten.

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

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) Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände sind im Baugesuchungsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

3.3) Für sonstige befestigte Flächen (Zufahrten, Pkw-Stellplätze) ist nur die Verwendung von Belägen zulässig, die ein Versickern des Oberflächenwassers dauerhaft und schadlos gewährleisten.

4) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Pufferzisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² versiegelter Grundfläche aufweisen, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 1,0 l/s an eine Überlaufleitung abgegeben wird.

5) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

0. Für Wohnungen bis 50 m ²	1,0 Stellplatz
1. Für Wohnungen über 50 m ² auf	1,5 Stellplätze
2. Für Wohnungen über 100 m ² auf	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

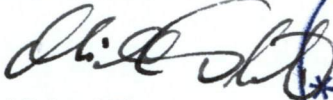
§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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 14.11.2017



Michael Thater,
Bürgermeister



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Wehr beabsichtigt im Sinne der Konversion das gegenwärtig untergenutzte Grundstück Flst.Nr. 680 des ehemaligen städtischen Krankenhauses zur Wohnbaufläche umzuwandeln. Mit der Innenentwicklung wird die angrenzende Wohnbebauung maßvoll ergänzt, eine innere Erschließung des noch erweiterbaren Quartiers ausgebaut und der brachliegenden Fläche eine neue Funktion zugewiesen. Auf der bisherigen Parkfläche wird eine öffentliche Nutzung in Form einer Kindertageseinrichtung in Verbindung mit einem Familienzentrum vorgesehen. Die Wohnnutzung soll in einem zweiten Planungsabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden bis zur Bahnlinie erweitert werden.

Das ca. 0,75 ha große Gebiet liegt im Stadtteil Wehr und ist bereits von Wohnbebauung umgeben. Mit der Bebauung der Fläche kann zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses, welches zuletzt als Unterkunft für Flüchtlinge und Obdachlose genutzt wurde, soll abgebrochen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Bündtenfeld I in der Fassung der dritten Änderung von 1990 ist die Änderungsfläche mit einer Zweckbestimmung für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie öffentliche Grünfläche Parkanlage ausgewiesen. Durch die Umwandlung der bisherigen Grünflächen zu einer Wohnbaufläche kann zusätzlicher Wohnraum im Stadtgebiet angeboten werden.

Das Grundstück erhält somit eine neue Funktion in einer nahen, auch fußläufig gut angebundenen Zuordnung zur Innenstadt und zum öffentlichen Personennahverkehr.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, weil die geplante Umnutzung und Neubebauung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bündtenfeld I“ in der Fassung der dritten Änderung von 1990 abweichen. Für den Änderungsbereich werden ein neuer zeichnerischer und schriftlicher Teil sowie neue örtliche Bauvorschriften erstellt.

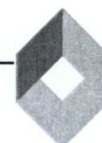
Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit auch eine Maßnahme der Innenentwicklung, indem die ehemalige Krankenhausgrünfläche zu Wohnzwecken umgenutzt wird. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der mit dem ehemaligen Krankenhausgebäude bebaute Teil des Gebietes als Gemeinbedarfsfläche und die übrige Fläche als öffentliche Grünfläche mit Parkanlagen dargestellt.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Westlich, südlich und östlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Nördlich an die Grünfläche grenzt die stillgelegte Bahnlinie Schopfheim-Wehr an. Die geplante Wohnbaufläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn sie von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bezüglich des Plangebiets wird der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt berichtigt.

2.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

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.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Bündtenfeld I" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung am 21.02.2017 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 durchgeführt.

Nach Änderungen im Planentwurf erfolgte eine erneute Offenlage in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 04.10.2017.

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.11.2017 gefasst.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 680 und die Straßengrundstücke Flst.Nr. 844 und 1241 (jeweils teilweise).

Die Merianstraße begrenzt das Gebiet im Westen. Nördlich grenzen Wohnbebauung sowie Grünflächen an, die teilweise auch gartenbaulich genutzt werden. Südlich verläuft die Georg-Kerner-Straße. Im Osten schließt weitere Wohnbebauung an.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Das Gebiet grenzt südlich an das Wehrer Zentrum an und wird durch die ehemalige Bahntrasse von diesem räumlich getrennt.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,75 ha. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Gesamtfläche	0,75	100
2	Nettobaufläche Wohnen	0,52	70
3	Verkehrsflächen inkl. Gehwege und zweckbestimmte P	0,23	30

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
2	Mehrfamilienhäuser MFH	900 m ²	26	60

Bruttobauland **WA**: 0,75 ha

Nettobauland **WA**: 0,52 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 80 P / ha

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,75 ha
Abzgl. öffentl. Verkehrsfläche	- 0,23 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,52 ha
0,52 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung)	
Gesamtversiegelung	0,31 ha
Zzgl. öffentl. Verkehrsfläche	0,23 ha
Summe versiegelbare Fläche rd.	0,54 ha



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

6. ERSCHLIEßUNG

6.1 VERKEHR

6.1.1 STRAßEN

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist im Wesentlichen durch die Georg-Kerner-Straße und die Merianstraße gegeben. Zur inneren Erschließung der Fläche wird ergänzend eine Erschließungsstraße ausgewiesen, die im Süden an die Georg-Kerner Straße anbindet und bis an den nördlichen Gebietsrand führt. Eine spätere Erweiterung in die nördliche Grünfläche zur Erschließung weiterer Wohnbauflächen ist möglich und vorgesehen. Die Straße wird mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ausgewiesen, so dass ein Ausbau mit 5,25 m Fahrbahn möglich ist. Über die Straße werden die Tiefgaragen der geplanten Wohngebäude sowie auch der geplante oberirdische Parkplatz des Kindergartens angefahren.

6.1.2 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Die bereits vorhandenen 15 öffentlichen Parkplätze an der Georg-Kerner-Straße bleiben erhalten und werden entsprechend – wie bereits in der rechtsgültigen Planfassung – als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Diese Parkplätze sollen der künftigen öffentlichen Nutzung (Kindertageseinrichtung, Familienzentrum) im erforderlichen Umfang zugeordnet werden.

6.1.3 GEHWEGE

Sowohl entlang der Georg-Kerner-Straße wie auch entlang der Merianstraße sind straßenbegleitende Gehwege vorhanden, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze erfolgt eine Anpassung des Bestandes an die geplante Erschließungsstraße.

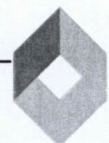
6.2 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

6.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Leitungssystems sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist anhand der Bestandsunterlagen der Stadt im zeichnerischen Teil dargestellt. An die vorhandene Wasserleitung in der Georg-Kerner-Straße kann angeschlossen werden. Eine über das Grundstück Flst.Nr. 680 verlaufende Bestandsleitung muss abschnittsweise verlegt werden.

6.2.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem in die vorhandene Mischwasserleitung. Der Anschluss kann in der Merianstraße oder in der Georg-Kerner-Straße jeweils an den MW-Kanal erfolgen.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Zur inneren Erschließung ist das Netz im Zuge der geplanten Erschließungsstraße zu erweitern. Der Leitungsbestand ist nach dem Bestandsplanwerk der Stadt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

6.2.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist auf Grund der beengten Verhältnisse mit Unterbauung durch Tiefgaragen nicht möglich. Eine Vorflut steht nicht zur Verfügung.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses wird der Einbau von Drosselzisternen mit einem zwangsentleerten Mindestvolumen vorgeschrieben.

6.2.4 ENERGIEVERSORGUNG

Das Gebiet kann an das Leitungsnetz der Erdgasversorgung angeschlossen werden.

6.2.5 STROMVERSORGUNG

An das bestehende Stromnetz kann angeschlossen werden. Der Versorgungsträger ED Netze GmbH hat mit Stellungnahme vom 05.04.2017 bestätigt, dass das Gebiet durch Erweiterung des Ortsnetzes versorgt werden kann. Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig – mindestens sechs Wochen vor Beginn – mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.2.6 TELEKOMUNIKATION

Der Versorgungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationsanlagen im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG ist sicherzustellen.

6.2.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die Zufahrt zu den nördlich gelegenen Grundstücken weist keine Wendemöglichkeit auf. Die Müllbehälter der durch die Zufahrt erschlossenen Grundstücke müssen deshalb an der Haupteerschließungsstraße aufgestellt werden. In Anbetracht der kurzen Abschnittslänge von etwa 50 Metern ist dies zumutbar.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

7. GEPLANTE BEBAUUNG

7.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Fläche für die Umwandlung von Gemeinbedarfs- und Grünfläche in Wohnbaufläche umfasst etwa 0,52 ha. Der Flächenumriss wird bestimmt durch die Grenzen des Grundstücks Flst.Nr. 680 und die angrenzenden vorhandenen Erschließungsstraßen. Eine innere Erschließungsmaßnahme ist erforderlich, um die Fläche in die Tiefe zu erschließen.

Nach dem Abriss des ehemaligen Krankenhausgebäudes können an dessen Stelle ein bis zwei Gebäude zum Wohnen entstehen. Gestaltungsziel ist eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsgebäuden und Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Auf der ehemalige Parkgrünfläche soll eine Kindertageseinrichtung in Kombination mit einem Familienzentrum und Wohnungen entstehen.

Die Umgebung ist überwiegend geprägt von Mehrfamilienhäusern. Nördlich bzw. östlich angrenzend befinden sich noch ein kleiner Gartenbetrieb und ein Elektrobetrieb.

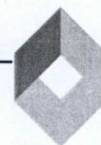
Die bestehenden baulichen Strukturen wurden in offener Bauweise errichtet und gehen über eine Zweigeschossigkeit nicht hinaus. Eine Ausnahme bildet hier das ehemalige Krankenhaus. Dieser Kopfbau ist signifikant für das Quartier und hat durch seine Höhe von drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss und sein Volumen eine räumlich prägende Wirkung. Die künftige Bebauung soll auf diese Situation Bezug nehmen und wird an dieser Stelle ebenfalls mit bis zu drei Vollgeschossen und die sonstige Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Grundstücks- und Erschließungsnetz sowie aus der umgebenden Bebauungsstruktur.

Ziele und Grundsätze

- ☒ **Maßvolle Nachverdichtung einer innerörtlichen Grünfläche**
- ☒ **Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung**
- ☒ **Wirtschaftlichkeit der Erschließung**
- ☒ **Verdichtete Wohnformen in stadtnaher Lage**
- ☒ **Einbindung einer öffentlicher Nutzung im Bereich Kinderbetreuung**



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

7.2 ART DER NUTZUNG

Die Art der zulässigen Nutzung wird der geplanten Nutzung entsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungskonflikte im Umfeld sind nicht zu erwarten, da die Umgebung maßgeblich durch das Wohnen geprägt ist. Die möglichen öffentlichen Nutzungen sind als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

7.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt. Die Höhenangaben werden auf einen in Meter über NN bezeichneten Höhenbezugspunkt bezogen.

7.4 BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

7.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

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

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

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

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

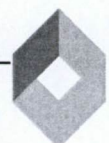
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

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

8.1 GEGENÜBERSTELLUNG AUF GRUNDLAGE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS

Die 4. Bebauungsplanänderung „Bündtenfeld I“ bezieht sich auf ein Plangebiet von 0,75 ha. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,28 ha als Fläche für Gemeindebedarf mit gesundheitlicher und sozialer Zweckbestimmung, mit 0,29 ha als öffentliche Grünfläche mit Parkanlage und mit 0,18 ha als öffentliche Verkehrsfläche (Straße, Bürgersteig und Parkplatzfläche) ausgewiesen.

Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit einer GRZ von 0.4 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der 50%- Anrechnung für Nebenflächen können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche etwa 0,17 ha überbaut bzw. versiegelt werden. Zuzüglich der öffentlichen Verkehrsfläche mit 0,18 ha besteht im rechtskräftigen Bebauungsplan eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,35 ha. Festsetzungen für Pflanzgebote oder Pflanzbindungen bestehen nicht.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Durch die 4. Bebauungsplanänderung wird das Plangebiet bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen vollständig überplant. Die bisher bestehenden Verkehrsflächen mit 0,18 werden übernommen und um 0,05 ha erweitert. Die verbleibende Fläche wird mit einer Nettobaufläche von 0,52 ha als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Anrechnung des 50% Anteils für Nebenanlagen können innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes 0,31 ha Fläche überbaut und versiegelt werden. Zzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen von 0,23 ha ergibt sich für das Plangebiet eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,54 ha.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung somit um 0,19 ha.

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Parkanlage mit 0,29 ha entfällt komplett.

8.2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt südlich der B 518, welche etwa mittig durch die Stadt Wehr verläuft, im Siedlungsbereich des Bündtenfeldes. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Georg- Kerner- Straße und die Merianstraße. Weiter westlich verläuft die Hasel, welche den westlichen Dinkelberg in Wehr abschließt. Etwa 30 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Merianstraße der südliche Bereich des Offenlandbiotopes „Feldgehölze Ackerrain“ (Biotop- Nr. 183133370413). Das Offenlandbiotop wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Eingriffe in das Offenlandbiotop können vollständig ausgeschlossen werden.



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



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

8.3. 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.“*

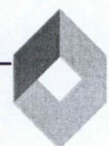
§ 44 (1) 3 (Schädigungsverbot): *„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“*

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 fanden zur Begutachtung der Fläche 4 Begehungen von Herbst 2016 bis Januar 2017 statt. Bei diesen Begehungen wurden entsprechend geeignete Habitate intensiv auf Nachweise schutzrelevanter Arten untersucht. Die weitere artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgte über artbezogene Verbreitungs- und Habitatanalysen. Die potentiell vorkommenden Fledermäuse werden über eine Relevanzprüfung artenschutzrechtlich bearbeitet.

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.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können die Untersuchungen auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse eingeschränkt werden



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

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.

Bei den im Plangebiet als Brutvögel vorkommenden Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und nicht stärker ökologisch spezifizierte Siedlungsvögel. Diese Arten verlieren Brut- und Nahrungshabitatstrukturen, die aber in der Umgebung ohne zusätzliche Ausgleichsleistungen kompensiert werden können.

Für die sonstigen als Nahrungsgäste auftretenden Vogelarten (z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe und die Greifvogelarten) geht ebenfalls ein geringfügiger Anteil an Nahrungshabitaten verloren. Dieser kann aber in der Umgebung kompensiert werden. Die stärker spezialisierten Höhlen- und Nischenbrüter verlieren jedoch Brutstrukturhabitate, die in der Umgebung nicht vollständig zu kompensieren sind und daher ausgeglichen werden müssen.

Als Vermeidungsmaßnahme muss die Rodung der Gehölze im Plangebiet sowie der Abriss der Gebäude 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 einer Ausnahmegegenehmigung zulässig. Eine erneute Begehung durch eine Fachkraft ist zuvor nötig.

Anlage- und betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Als Ausgleichsleistungen werden notwendig:

- 2 Nistkasten Typus Haussperling
- 1 Nistkasten Typus Star
- 1 Nistkästen Typus Haus- und Gartenrotschwanz
- 1 Nistkasten Typus Kleiber
- 1 Nistkasten Typus Gartenbaumläufer
- 1 Nistkasten Höhlenbrüter Typus 28 mm (Blaumeise etc.)
- 1 Nistkasten Höhlenbrüter Typus 32 mm (Kohlmeise etc.)

Die Kästen sollten im Bereich des geschützten Biotops 183133370413 „Feldgehölze 'Ackerrain'“ westlich des Plangebiets sowie in den beiden in räumlicher Nähe liegenden Biotopen im Übergangsbereich zum FFH-Gebiet aufgehängt werden (siehe Abb.1).

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



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Fledermäuse

Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse beruht auf eigenen Gutachten, Verbreitungskarten der LUBW sowie der vom RP Freiburg veröffentlichten Daten zu den Großbauwerken „Pumpspeicherwerk Atdorf“ und „A 98.5“.

Unter Auswertung dieser Daten kann der Bestand im Großraum Wehr sowie die räumliche Lage der bekannten Wochenstuben gut dargestellt werden.

Die Betroffenheit der Fledermäuse reduziert sich auf eine sommerliche Nutzung der bestehenden Baum- und Gebäudestrukturen, wobei das Gebäude mehr potentielle Strukturhabitate zur Verfügung stellt als die wenig totholzreichen Bäume.

Sowohl im Gebäude als auch in den Bäumen können Überwinterungen der potentiell vorkommenden Arten mit Ausnahme für die sehr winterharte Rohhautfledermaus ausgeschlossen werden.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, muss die Rodung der Bäume sowie der Abbruch der Gebäude in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen. Um das Restrisiko einer Beeinträchtigung von Rohhautfledermäusen weiter zu senken, muss vor dem Abriss der Gebäude eine erneute Begehung erfolgen.

Eventuell nachweisbare Tiere müssen fachgerecht geborgen und an geeigneter Stelle zur weiteren Überwinterung wieder ausgesetzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden notwendig, müssen aber nicht vorgezogen erfolgen. Sie müssen den Strukturverlust ausgleichen, der vor allem durch den Abbruch der Gebäude entsteht. Die Bäume bieten derzeit nur wenige Quartiere für Fledermäuse an. Da im Moment keine Besiedlung von Fledermäusen am betroffenen Gebäude nachgewiesen wurde, handelt es sich lediglich um die Aufrechterhaltung eines vielseitigen Angebots an potentiell nutzbaren Strukturhabitaten. Grundsätzlich gilt das Angebot an nutzbaren Habitaten für Fledermäuse angesichts der überwiegend nicht stabilen Erhaltungszustände der meisten Arten als limitiert. Da zumindest die für häufige Revierwechsel bekannten Arten an ein vielseitig nutzbares Angebot an unterschiedlichen Habitatstrukturen gebunden sind, muss der Strukturverlust mittelfristig kompensiert werden. Daher genügt es, die künstlichen Nisthilfen nach deren Fertigstellung an den neuen Gebäuden anzubringen.

Insgesamt werden notwendig

- 1 Fledermaus Flachkasten
- 1 Fledermaus Universal Quartiere
- 1 Fledermaus Kleinraumhöhlen
- 1 Fledermaus Ganzjahresquartier

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



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

8.4. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Durch die 4. Bebauungsplanänderung erfolgt im Wesentlichen der der öffentlichen Grünfläche mit 0,29 ha, die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,05 ha sowie der Aufhebung der Fläche für Gemeindebedarf zu gesundheitlichen und sozialen Zwecken.

Die öffentliche Grünfläche und die Gemeindebedarfsfläche werden zukünftig als allgemeine Wohnanlage (Nettobaufläche mit 0,52 ha) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Parkanlage mit 0,29 ha entfällt komplett. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit 0,21 ha festgesetzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich lediglich die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,19 ha. Grünordnerische Festsetzungen wie Pflanzbindungen oder Pflanzgebote sind nicht betroffen.

Der tatsächliche Bestand im Eingriffsbereich wird zum einen durch das Klinikgebäude und die öffentliche Parkanlage geprägt. Im Plangebiet befinden sich insgesamt ca. 24 Einzelbäume. Die meisten Einzelbäume sind Zierbaumarten mit mittlerer Funktion für den Naturhaushalt. Hiervon sind 5 Einzelbäume standorttypisch und einheimisch.

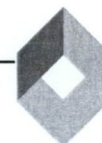
Ansonsten setzt sich die Parkanlage größtenteils aus Ziergehölzen, Ziergestrüpp und Zierrasen mit geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt zusammen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden 12 Einzelbäume als Pflanzbindung festgesetzt und erhalten. Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung ist je 400 m² angefangene und nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein standortegoener, einheimischer und hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen.

Im südwestlichen Plangebiet befinden sich drei hochwertige Einzelbäume mit Funktion als Nahrungs- und Bruthabitat sowie für das Ortsbild. Eine Erhaltung dieser Bäume ist anzustreben, wobei die beiden kleineren Bäume an der Merianstraße vermutlich zu beengt zwischen Straße und abzureißendem Gebäude stehen. So wird lediglich für die große Linde südlich des Gebäudes eine Pflanzbindung aufgenommen.

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen für 12 Einzelbäume sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von je einem Einzelbaum pro 400 m² angefangener und nicht überbaubarer Grundstücksfläche kann eine vollständigen Kompensation nicht gewährleistet werden. Aufgrund von § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

8.5. 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 des Übergangsbereiches von Mittlerem und Oberen Muschelkalk zu den Hochwasserschotter- Sedimenten bzw. anderer Talfüllungen aus dem Quartär. Im Plangebiet haben sich hauptsächlich braune Auenböden aus Auenlehm entwickelt.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch bis sehr hoch (3.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: hoch (3.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 3.33	Wald: 3.67

Abbildung 2: Darstellung der Bodenfunktionen eines Auenbodens aus Auenlehm Z810

In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp eine Wertezahl von 3,33 unter landwirtschaftlicher Nutzung, so dass von einer mittleren bis hohen Bedeutung der Böden auszugehen ist. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, sondern die Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauung, Verdichtung usw. stark anthropogen überprägt sind.

Wie beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ist aber auch beim Schutzgut Boden nicht der derzeitige Zustand im Gelände, sondern die baurechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes relevant,

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,19 ha. Auf diesen Flächen erfolgt der vollständige Verlust der Bodenfunktionen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Fußwege, Terrassen oder Pkw – Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. 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 Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden. Entnommenes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Die zusätzlichen Eingriffe durch eine Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung von ca. 0,19 ha für das Schutzgut Boden werden zwar soweit wie möglich minimiert, eine vollständige Kompensation erfolgt jedoch nicht. Gemäß § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

8.6. 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, sowie der Emissionen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

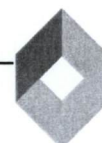
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,19 ha. Auf diesen Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Da Tiefgaragen unterhalb der geplanten Gebäude eingebaut werden ist eine dezentrale Regenwasserversickerung nicht möglich. Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses wird der Einbau von Drosselzisternen mit einem zwangsentleerten Mindestvolumen vorgeschrieben.

Die zusätzlichen Eingriffe, welche durch eine Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung von 0,19 ha für das Schutzgut Grundwasser entstehen werden zwar minimiert, nicht jedoch vollständig kompensiert. Gemäß § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

8.7. SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Innerhalb des Plangebiets sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer befindet sich mit der „Hasel“ (GII.O von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) in ca. 100 m westlicher Richtung. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

8.8. SCHUTZGUT KLIMA LUFT

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Plangebiets im Hochrheintal beeinflusst. Die geplante Erweiterungsfläche 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 der Rheinniederung sind mit 50 – 70 Nebeltagen im Jahr stark inversionsgefährdet.

Der tatsächliche Bestand im Eingriffsbereich wird zum einen durch das Klinikgebäude und die öffentliche Parkanlage geprägt. Im Plangebiet befinden sich ca. 24 Einzelbäume, denen im Hinblick auf das Kleinklima eine mittlere Bedeutung zuzuordnen ist. Ansonsten setzt sich die Parkanlage größtenteils aus Ziergehölzen, Ziergestrüpp und Zierrasen mit geringer Bedeutung für das Kleinklima zusammen. Frischluftschneisen oder sonstige lokalklimatische bedeutsame sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

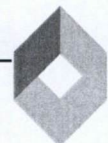
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,19 ha. Auf den zusätzlich versiegelten Flächen ist von einer Zunahme der Überhitzungserscheinungen auszugehen. Des Weiteren erfolgt der Verlust von 21 Einzelbäumen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Plangebiet insgesamt 12 Einzelbäume durch die Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von je einem Einzelbaum pro angefangene und nicht überbaubarer Grundstücksfläche von 400 m² kann ein Teilausgleich für den Verlust der vorhandenen Baumbestände, welche über die geplanten Baufenster überlagert werden, erfolgen. Eine vollständige Kompensation ist hingegen nicht möglich und aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB auch nicht erforderlich.

8.9. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt südlich der B 518, innerhalb des Siedlungsbereichs. Bisher waren ca. 0,29 ha als öffentliche Grünfläche mit Parkanlage ausgewiesen. Diese Parkanlage dient bisher der allgemeinen Naherholung der Anrainer innerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen. Im Plangebiet besteht durch die nördlich angrenzende B 518 eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrsemissionen. Im südwestlichen Bereich ist das Plangebiet bereits bebaut. Bisher wurde das Gebäude als Klinik bzw. Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,19 ha. Die Gebäudeanzahl wird von 1 Gebäude auf 3 Gebäude erhöht. Durch die Bebauungsplanänderung entfällt die bisher festgesetzte öffentlich zugängliche Grünfläche und Parkanlage komplett. Des Weiteren erfolgt gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände der Verlust von 21 Einzelbäumen. Durch diesen Verlust entstehen Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie der Erholungsfunktion.



4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BÜNDTENFELD I“

STADT WEHR

BEGRÜNDUNG VOM 14.11.2017

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Plangebiet insgesamt 12 Einzelbäume durch die Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten. Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung ist je 400 m² angefangene und nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein standort eigener, einheimischer und hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen.

Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung für 12 Einzelbäume sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten für die Pflanzung von einem Einzelbaum je 400 m² angefangener und nicht überbaubarer Grundstücksfläche kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe nicht gewährleistet werden. Aufgrund des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch nicht erforderlich.

9. KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Dazu gehören die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbau. Eine Kostenschätzung hierzu liegt noch nicht vor.

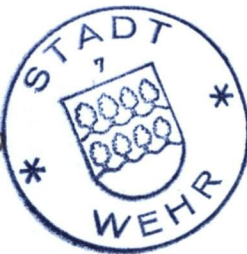
10. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wehr. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung ist gewährleistet.

Wehr, den 14.11.2017



Michael Thater,
Bürgermeister



aufgestellt:

Wehr, den 14.11.2017

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

