



Dipl.-Ing. Hermfried	Richter	<i>Freier Architekt & Stadtplaner</i>
Dipl.-Ing. Doris	Richter	<i>Freie Architektin</i>
Dipl.-Ing. FH Reiner	Wenk	<i>Freier Architekt</i>

Amselweg 1
79664 Wehr/Baden

fon (077 62) 95 61
fax (077 62) 83 24

STADT WEHR

BEBAUUNGSPLAN KREUZMATT

und örtliche Bauvorschriften

Wehr, den 27. Juni 2006

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"KREUZMATT"

Aufgrund des § 74 LBO Baden-Württemberg vom 19.12.2000, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Juni 2006 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kreuzmatt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Kreuzmatt" identisch.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- 1.1. Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2. Für die festgesetzte Traufhöhe im Gewerbegebiet (GE) gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- 2.1. Sockelmäuerchen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 0,30 m nicht übersteigen.
- 2.2. Einfriedigungen einschließlich Hecken und Sträucher müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m aufweisen.
- 2.3. Maschendrahtzäune sind möglichst zu hinterpflanzen.
- 2.4. Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens betragen:
zu den seitlichen Grundstücksgrenzen = 1,80 m,
zu den öffentlichen Verkehrsflächen = 0,80 m über Straßen- bzw. Gehweghöhe.

3. Stützmauern und Böschungen

Notwendige Stützmauern und Böschungen, bedingt durch Einschnitte oder Aufschüttungen der öffentlichen Erschließungsstraße, muss der Anlieger auf seinem Grundstück dulden. Die Herstellung übernimmt der Ersteller im Zuge des Straßenbaues. Die Kosten werden mit den übrigen Erschließungskosten anteilig umgelegt, sofern es sich um Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB handelt.

4. Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

- 4.1. Auffüllungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die angegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht mehr als um ca. 1 Meter überschritten werden.
- 4.2. Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sowie betriebsbedingte Freiflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.3. Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Betriebshof, Lagerfläche), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (Asphaltierung, Betonierung) zu versehen und ordnungsgemäß, gegebenenfalls über zusätzliche Reinigungsanlagen (Ölabscheider, Schlammfang) an das Kanalnetz anzuschließen. Soweit notwendig ist dafür zu sorgen, dass für anfallendes Löschwasser geeignete Auffangeinrichtungen geschaffen werden.

5. Regenwasser

- 5.1. Die Versickerung von Dachflächenwasser und sonstigem Oberflächenwasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist auf den Grundstücken zulässig.
- 5.2. Eine Regenwassernutzung zur WC-Spülung ist zulässig, wenn die Bedingungen der Medizinischen Landesuntersuchungsanstalt Stuttgart vom 16.01.1991, die als Anlagen beigelegt sind, eingehalten werden.

6. Ausschluss von Freileitungen

Gemäß § 74 (1) Nr. 1 LBO sind im Plangebiet Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen nicht zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kreuzmatt" tritt gemäß § 10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 28.06.2006



Bürgermeister Michael Thater



Satzung

über den Bebauungsplan

"KREUZMATT"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. S 3762) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Kreuzmatt" am 27. Juni 2006 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.02.2004 (Abgrenzungsplan) maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 12.05.2006 |
| B | Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 26.04.2005 |

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

- | | | |
|-----------|--|-------------------------------|
| Anlage 1: | Begründung | in der Fassung vom 27.06.2006 |
| Anlage 2: | Abgrenzungsplan/Bestandsplan | in der Fassung vom 24.02.2004 |
| Anlage 3: | Vegetationskundliche Bestandsaufnahme 1997 (Übersichtsplan) | in der Fassung vom 24.02.2004 |
| Anlage 4: | Flächenbilanz/Zuordnung der Ausgleichsflächen | in der Fassung vom 12.05.2006 |
| Anlage 5: | Übersichtspläne der Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. | in der Fassung vom 12.05.2006 |

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplan-Satzung tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wehr, den 27.06.2006

Michael Thater

Bürgermeister Michael Thater



Bekannt gemacht entsprechend Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Wehratal-Kurier am 14.07.2006.

Die Bebauungsplanänderung wurde damit am 14.07.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche nach § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.

Wehr, den 17.07.2006

Michael Thater

Michael Thater
Bürgermeister



Anlage 1 - Begründung

zum Bebauungsplan

„KREUZMATT“

1. Vorgeschichte - Erfordernis der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzmatt“ dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Gewerbeflächen, bedingt durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, verstärkt durch lokale Besonderheiten wie:

- a) Die Schließung der Firma Wehra, Teppiche und Möbelstoffe
- b) Umstrukturierungen innerhalb der Firma Ciba-Geigy, jetzt Novartis-Konzern, führten zu Aufgabe bzw. Verlagerung von ganzen Abteilungen weg vom Standort Wehr nach Lampertheim (Hessen) und Nürnberg (Bayern). Ein Ersatz durch Verlagerung von Betriebszweigen aus den genannten Orten im Gegenzug für die Verluste in Wehr sind fraglich bzw. scheiden teilweise von vornherein aus.
- c) Die Schließung der Firma Textilveredelung, die nur noch den schon jahrelang anhaltenden Abwärtstrend in der Textilindustrie verstärkt.
- d) Den Besitzerwechsel bei der Papierfabrik Lenz (neuer Besitzer: Papierfabrik Herbst, Schopfheim), der allenfalls die hiesigen Arbeitsplätze zu sichern scheint.

Zwar steht im Bereich des Wehra-Areals vor allem vermietbare Alt-Hallenfläche zur Verfügung. Aber nicht jeder ansiedlungswillige Betrieb ist für die Altbauten geeignet.

Bereits im Jahre 1997 wurde im Zuge der Ansiedlung zweier Gewerbebetriebe (Rota, Novamelt) im Planungsgebiet "Kreuzmatt" die Aufstellung eines Bebauungsplanes angegangen. Mit dem Ziel, Standort- und Planungssicherheit zu schaffen, soll dieses Verfahren nunmehr zum Abschluss gebracht werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Es ist dringend geboten, auch im Hinblick auf die Konkurrenz aus den Nachbargemeinden möglichst kurzfristig Neubauflächen anzubieten, und zwar mit guter Verkehrsanbindung und mit der Möglichkeit, den Betrieb auch optisch ins Bild des Kunden zu rücken.

Um alles zu tun, was in ihrer Möglichkeit liegt, um die vorgenannten Kriterien zu erfüllen, hat die Stadt Wehr beschlossen, das Gebiet entlang der alten B 518 zwischen der

ehemaligen „Villa Herose“ und dem ehemaligen Gasthaus „Schwert“ als Gewerbegebiet über einen Bebauungsplan auszuweisen.

Das Ziel ist, vor allem schon in Wehr ansässigen Firmen mit aufsteigender Tendenz Flächen anzubieten, auf denen sie ihre Neubauten mit der Möglichkeit für Erweiterungen erstellen können. Für die ausgewiesenen Flächen lagen 1997 größtenteils konkrete Planungen mit Terminen für ihre Verwirklichung vor. Mittlerweile sollen die im Plangebiet neu angesiedelten Firmen bereits erweitert werden.

Die Planung soll jedoch auch angesichts der relativ schmalen bebauungsfähigen Baugrundstücke einen günstigen verkehrsflächenparenden Zuschnitt sichern. Aus diesem Grund wurde die alte B 518 rückgestuft und zu einer normalen innerörtlichen Erschließungsstraße mit beliebigen Zufahrten zu den anzusiedelnden Betrieben genutzt, nachdem die parallel geführte Trasse der Ortsumgehung (neue B 518) fertiggestellt war.

Die verkehrsgerechte Anbindung der Erschließungsstraße an die neue B 518 erfolgt im Süden über die Kreuzmattstraße und im Norden über den Anschluss Wehr-Süd.

3. Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sieht bislang noch weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Lediglich der Bereich um das ehemalige Gasthaus "Schwert" ist als Mischgebiet ausgewiesen. Da das geplante Gewerbegebiet "Kreuzmatt" die letzte nicht überplante, erschlossene oder bebaute Gewerbefläche in diesem Bereich ist, ist es zwangsläufig, dass dieses Gebiet aufgrund günstiger Erschließung, verkehrsmäßiger Anbindungsmöglichkeit und der Besitzverhältnisse einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Zur Verwirklichung der Planung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im einzelnen:

- | | |
|------------|--|
| Im Süden: | Südseite der Kreuzmattstraße |
| Im Westen: | Ostseite des Gewerbeareals der Firma Dreiländereck, Flurstück Nr. 5138, 5223, 5222, 5220, 5219, 5218, 5217, 2515/2, 5215/1, 5215, 5214 |
| Im Norden: | Südseite der Grundstücke Flurstück Nr. 5213, 5188, B 518 Flurstück Nr. 149) Teilstück |
| Im Osten: | Teilstück B 518 neu Westseite, Teilstück Flurstück Nr. 6721/4 Nordseite, Teilstück Flurstück Nr. 340/12 Westseite (Bahngelände). |

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz:	Gesamt:	6.918 ha	100%
Davon	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	3.967 ha	57%
	Grünflächen, z.T. mit Streuobst, bzw. Flächen zu Schutz, Pflege und Erhaltung der Natur	1.805 ha	26%
	Verkehrsflächen	1.146 ha	17%

6. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die isolierte Lage weit entfernt von Wohngebieten (200 m) sowie durch dazwischenliegenden Wald wird Gewerbegebiet ausgewiesen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erfolgt durch die Eintragung einer angemessenen Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe als Höchstwerte im Gewerbegebiet. Bei Überschreitungen der angegebenen Werte aufgrund von Anlagen nach § 19 BauNVO sind die entsprechenden gesetzlichen Erleichterungen anzuwenden.

8. Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die zur normalen Erschließungsstraße herabgezonten B 518 alt (siehe auch Absatz 2, Ziel und Zweck der Planung), welche verkehrsgerecht an die Kreuzmattstraße im Süden bzw. an den Anschluss Wehr-Süd der B 518 neu im Norden angebunden wird. Die Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von durchschnittlichen 6.00 m zurückgebaut (siehe auch Plan) mit einem Randstreifen auf jeder Seite von 1.00 m. Auf der westlichen Seite wird der bestehende Geh- und Radweg auf 2.50 m Breite ausgebaut.

9. Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind in der Nähe vorhanden, bzw. sind bereits verlängert zu worden.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine Ableitung in den Ziegbach. Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit technisch möglich, im Trennsystem gefasst.

10. Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind im Planungsgebiet weitgehend vorhanden und wurden durch Ergänzungen (Anschluss Kreuzmattstraße) bzw. Rückbau der alten B 518 auf den erforderlichen Stand gebracht werden. Es wurde jeweils ein Schmutzwasserkanal verlängert und ein Regenwasserkanal neu gebaut.

11. Berücksichtigung umweltschützender Belange (§1a BauGB)

Bei der Planung wurde auf Natur und Landschaft im Rahmen der Gegebenheiten Rücksicht genommen. So wurden mehrere Zonen ausgewiesen, insbesondere auch vorhandene kartierte Biotope, in denen der bestehende Bewuchs an Bäumen und Sträuchern erhalten bzw. weiter entwickelt werden soll.

Die Vernetzung des kartierten Biotops Nr. 345 ist durch die neue B 518 nicht mehr gegeben. Es wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben.

a) Schutzgut Landschaftsbild

Zur Vermeidung einer Landschaftsbeeinträchtigung, nämlich zum Erhalt einer weitgehend freien Sicht in die Landschaft, werden unter Berücksichtigung des Bedarfs maximal dreigeschossige Gebäude ausgewiesen (der bereits vorhandenen Bebauung entsprechend) oder die maximale Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Traufhöhe und Dachneigung begrenzt.

Eingriffsbewertung und Minimierung

Das Plangebiet schließt an die bereits überbaute Fläche des Gewerbegebiets „Hemmet“ an. Durch die Ausweisung von Grünflächen und die Zulassung von maximal 3-geschossigen Gebäuden, bei gleichzeitiger Erhaltung der westlichen Böschung mit deren Bepflanzung, die eine natürliche Zäsur in der Landschaft bildet, wird der Eingriff in die Landschaft minimiert.

b) Schutzgut Klima /Luft

Klima und Luft werden durch die Bebauung nicht nachhaltig beeinflusst.

Eingriffsbewertung und Minimierung

Aufgrund der Stellung der Gebäude ist eine Behinderung der Luftzirkulation im Bereich des Wehratals nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser.

Oberflächenwasser: Die Versickerung von Dachflächen- und sonstigem Oberflächenwasser, das nicht schädlich verunreinigt ist, ist auf den Grundstücken zugelassen. Die anfallenden Oberflächenwasser müssen soweit möglich im Trennsystem dem Ziegbach zugeleitet werden.

Eingriffsbewertung und Minimierung

Durch die Zulassung der Versickerung von Dachflächenwasser soll der direkte Zufluss an Regenwasser in den Ziegbach vermindert werden. Durch die Bebauung wird

insgesamt die durch Versickerung an das Grundwasser abgegebene Wassermenge geringfügig vermindert.

d) Schutzgut Boden

Bei den überplanten Flächen handelt es sich größtenteils um Wiesenflächen, die von Nebenerwerbslandwirten bewirtschaftet werden und ökologisch nicht von besonderer Bedeutung sind.

Eingriffsbewertung und Minimierung

Die durch die Bebauung verursachte Bodenversiegelung wird durch das Unterschreiten der höchstzulässigen Nutzungszahlen und durch die Verpflichtung bei der Anlegung der Stellplätze, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, zwar nicht vermieden, aber erheblich verringert. Außerdem wird der bisherige Rad- und Gehweg östlich der Bundesstraße alt entsiegelt (0,0458 ha).

e) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die 1997 aufgenommenen Bestände sind dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 3) zu entnehmen.

1. Lebensräume besonderer Bedeutung

Folgende kartierte, nach §24 NatschG geschützte Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

- Biotop Nr. 8313-337-0343 Feldgehölz „Kreuzmatt“ (Teilfläche)
- Biotop Nr. 8313-337-0344 Feldgehölz „Kreuzmatt Nord“
- Biotop Nr. 8313-337-0345 Feuchtbiotop „Kreuzmatt“

2. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

Hervorzuheben sind hier der angelegte Teich am Nordende des Plangebietes. Weiter finden sich Feldhecken entlang von Gräben, Gebüsche, Magerwiesen und im Bereich des Flurstücks Nr. 5153 eine Obstwiese.

3. Lebensräume geringer Bedeutung

Der größte Teil des Plangebietes wurde bisher als Ackerfläche bzw. Wirtschaftswiese genutzt.

Eingriffsbewertung und Minimierung

Es kommt durch die Überbauung im Gewerbegebiet (GRZ 0,8) zu einer Vergrößerung der Flächenversiegelung von ca. 2,776 ha. Dadurch gehen Lebensräume von allgemeiner Bedeutung auf einer Fläche von 0,345 ha und im übrigen Lebensräume von geringer Bedeutung verloren, die zu kompensieren sind.

Die vorhandenen kartierten Biotope Nr. 343 und 344 nach §24a des Naturschutzgesetzes bleiben erhalten. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird das Feuchtbiotop Nr. 345 „Kreuzmatt“ aufgehoben, weil eine Vernetzung durch die angrenzenden Straßen und Gewerbeflächen nicht mehr gegeben ist. Unter Punkt 12. wird die hierfür vorgesehene Anlage eines Ersatzbiotops am Gipsbächle auf den Flurstücken Nr. 5120 und 5121 im einzelnen beschrieben und bewertet.

Der im Plangebiet vorhandene Teich bleibt als geschützte Fläche erhalten und wird aufgewertet. Die Amphibienwanderung zu dem Teich ist nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraße nicht mehr möglich. Die Lösung dieser Problematik erfolgte durch die Anlage eines Ersatzbiotops im Bereich Multscherle.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans von Grünflächen und Erhaltung bestehender Pflanzungen wird der Eingriff auf ein Mindestmaß reduziert. Da ein völliger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, wird hier ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

f) Lärm

Der vom Erschließungsverkehr hervorgerufene Lärm ist unbedeutend und belästigt das 200 m entfernte Wohngebiet „Hölzle“ nicht.

Eingriffsbewertung und Minimierung

Der von der Bebauung und dem Erschließungsverkehr zu erwartende Lärm ist in Anbetracht der anschließenden Umgehungsstraße von keiner Bedeutung.

g) Gesamtabwägung

Trotz der angesprochenen Maßnahmen und Festsetzungen ist ein völliger Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet nicht möglich. Als Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 BNatSchG werden auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3051 40 Obstbäume gepflanzt, der vorhandene Teich als Feuchtbiotop weiterentwickelt und ein Baumpflanzgebot entlang der Erschließungsstraße erlassen. Darüber hinaus wird für den Wegfall des Feuchtwiesenbiotops Nr. 345 eine Ersatzbiotop im Bereich Gipsbächle auf den Flurstücken Nr. 5120 und 5121 angelegt.

12. Ausgleichsmaßnahmen

a) Anlage einer Streuobstwiese auf Flurstück 3051

Ausgangslage

Für die im Bereich des Bebauungsplan Kreuzmatt gerodeten Bäume werden 40 Obstbäume auf dem Flurstück 3051 der Gemarkung Wehr gepflanzt.

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Nördlich der Dossenbacher Straße vor der Abzweigung zum Schießstand liegt das 7710 m² große Flurstück 3051. Im Norden reicht es in den angrenzenden Fichtenbestand hinein, im Süden, zur Dossenbacher Straße hin, ist es von einer lückigen Feldhecke begrenzt. Die dazwischen liegende landwirtschaftliche Fläche ist 4460 m² groß. 3660 m² davon werden als Fettwiese und 800 m² als Ackerfläche bewirtschaftet. Der nördliche Teil des Flurstücks wird von Stromleitungen in ca. 12 m Höhe überspannt. Die Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist gering.



Bild 1: Bestandssituation im Mai 2006 mit Blickrichtung von Westen nach Osten. Im Zentrum der Fettwiese ist die 800 m² große Ackerfläche zu erkennen. Im Hintergrund am Waldrand ist auch der Strommast zu sehen

Maßnahmenbeschreibung (siehe auch Maßnahmenplan)

Die gesamte vorhandene landwirtschaftliche Fläche von 4.460 m² wird zukünftig als extensives Grünland mit einem Streuobstbestand auf 2.560 m² bewirtschaftet. Damit eine maschinelle Mahd auch weiterhin möglich ist, sollen die Obstbäume in drei Reihen gepflanzt werden. Eine schonende Beweidung ist ebenfalls als Bewirtschaftungsform möglich. Als Obstsorten sollen ortsübliche und pflegeextensive Baumsorten (inklusive Nussbäume) verwendet werden. Sie sollen als Hochstämme gepflanzt, geschützt und extensiv gepflegt werden. Der Anteil an Apfel- und Birnbäumen soll aufgrund ihrer Eignung als Bruthöhlenbaum mindestens 66% betragen.

Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Baumbestand des Baugebiets Kreuzmatt werden durch die Pflanzung der 40 Obstbäume ausgeglichen.

b) Anlage eines Ersatzbiotops am Gipsbächle

Ausgangslage

Das Biotop 8313-337-345 ist ein Feuchtbiotop auf wechselndem Untergrund mit Kleinseggen-Ried, Gebüsch feuchter Standorte, Hochstaudenflur sumpfiger Stellen und kleinem Seggenried. Es wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde dem Gewerbegebiet Kreuzmatt zugeschlagen. Als Ersatz dafür wird in 500 m Entfernung am „Gipsbächle“ ein Ausgleichsbiotop geschaffen. Das Biotop 345 hat eine Flächengröße

von 600 m² die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer 2,5-fach so großen Fläche von 1500 m² durchgeführt.

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Biotop 345 wird 1997 im Erhebungsbogen zur § 24a Kartierung BaWü als Biotop von lokaler Bedeutung eingestuft. Diese relativ hohe Bewertung ist durch Veränderungen im Biotop und dessen Umfeld heute nicht mehr angebracht. Das Biotop liegt isoliert im Gewerbegebiet an der Bundesstraße 518 und ist mittlerweile durch die fehlende Wiesenbewirtschaftung sehr stark verbuscht.

Auf 70% der Ausgleichsfläche wächst eine Brennesselflur. Die restliche Fläche ist mit einer Fettwiese bestockt. Dazwischen sind einzelne Weidenbüsche aufgekommen (siehe Bild 1+2). Im heutigen Zustand ist diese Fläche aus biotop- und artenschutzsicht als gering bedeutend einzustufen.

Maßnahmenbeschreibung (siehe auch Maßnahmenplan)

Das „Gipsbächle“ wird ca. 75 m früher als bisher durch eine Röhre nach Osten auf die andere Feldwegseite in das Flurstück Nr. 5120 geleitet. Dort werden auf einem 15-20 m breiten Streifen parallel zum Feldweg die Flurstücke Nr. 5120 und 5121 als Feuchtbiotop gestaltet. Dazu wird für das „Gipsbächle“ ein flacher mäandrierender Graben angelegt. Dieser dient als Niedrigwasserrinne, damit auch in den trockeneren Jahreszeiten der Fließgewässercharakter aufrecht erhalten bleibt. Die Ufer werden flach ausgestaltet, so dass bei Niederschlägen die ganze Fläche geflutet ist. Einzelne tiefere „Altarme“ werden angelegt, damit dort Laichplätze für Amphibien entstehen können. Zur Begrenzung des Feuchtgebietes und zum Schutz der östlichen Flurstücksteile vor unkontrollierten Überschwemmungen wird eine leichte Aufwallung ausgeformt. Nach Westen hin wird diese Bodenerhebung mit Hochstaudenfluren und nach Osten hin mit einer Fettwiese bestanden sein. Das Aufkommen von Weidensträuchern und -bäumen wird auf 50% der Fläche geduldet. Die durch Initialpflanzungen artenreich aufkommende Hochstaudenflur wird nur unregelmäßig (alle 2 bis 3 Jahre) gemäht und das Mähgut entfernt. Die Niedrigwasserrinne wird nur alle 3 bis 4 Jahre neu ausgehoben und der anfallende „Gipsaushub“ entlang des Feldweges oder auf der Bodenerhebung deponiert. Die Größe der Überflutungsfläche muß erhalten werden! Nach Süden hin wird das Bächlein beim Flurstück Nr. 5122 in seinen heutigen Gewässerlauf überführt.

Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in das 600 m² große Biotop 345, dass trotz § 24a- bzw. § 31-Status mittlerweile nur noch als „mittel bedeutend“ einzustufen ist, wird durch das um ca. 1000 m² erweiterte Feuchtgebiet am „Gipsbächle“ ausgeglichen. Diese Maßnahme dient in hohem Maße dem Verbund der wertvollen blockreichen Hangwälder und der Biotope entlang der Wehra. Die auf der Maßnahmenfläche bisher gering bedeutenden Brennesselfluren und Fettwiesen werden durch die auf vernässten Standorten initiierten Hochstaudenfluren deutlich aufgewertet.



Bild 1: Bestandssituation im Mai 2006 am Nordrand des geplanten Ausgleichbiotops mit Blick in Richtung Süden. Rechts des Feldweges ist das „Gipsbächle“, links die Fettwiese und die Brennesselflur zu sehen.



Bild 2: Bestandssituation im Mai 2006 im Mittelteil des geplanten Ausgleichbiotops mit Blick in Richtung Süden. Das „Gipsbächle“ liegt rechts neben dem Feldweg. Links des Feldweges zeichnet sich die Mulde mit Brennesselfluren ab. Im von der Sonne beschienenen Bildausschnitt ist die Fettwiese zu erkennen.

13. Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Telefon und Breitbandkabel wurde mit den städtischen Erschließungsmaßnahmen koordiniert.

14. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungskosten erfolgte über Beiträge und Steuermittel. Die erforderlichen Finanzierungsmittel wurden im Haushaltsplan ausgewiesen.

15. Bodenordnung

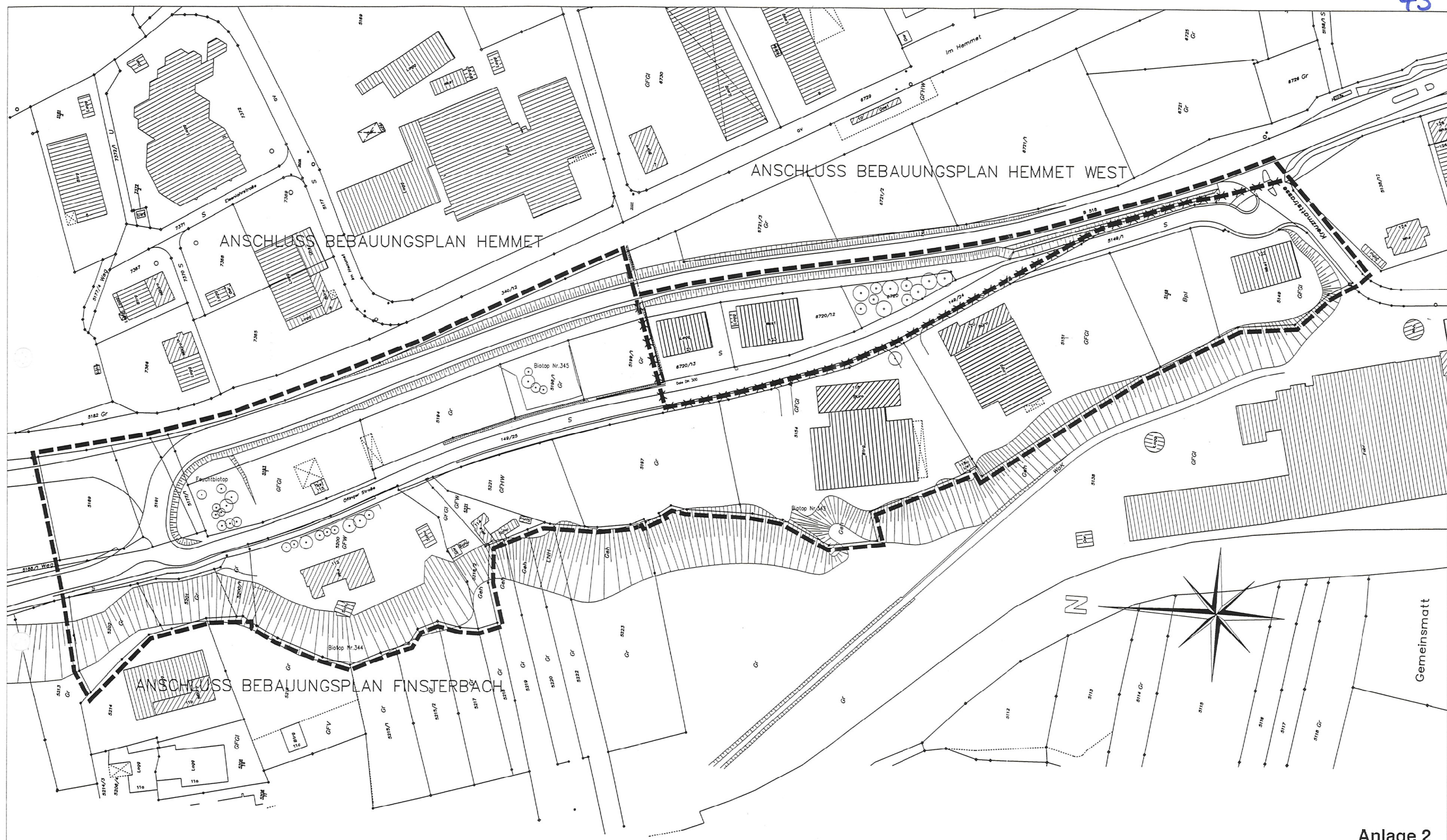
Zur Erschließung und Neugestaltung des Baugebiets wurde, da es sich zum größten Teil in städtischem Besitz befand, auf ein formelles Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB verzichtet. Einzelne Fälle wurden auf freiwilliger Basis bereinigt.

Wehr, den 27.06.2006



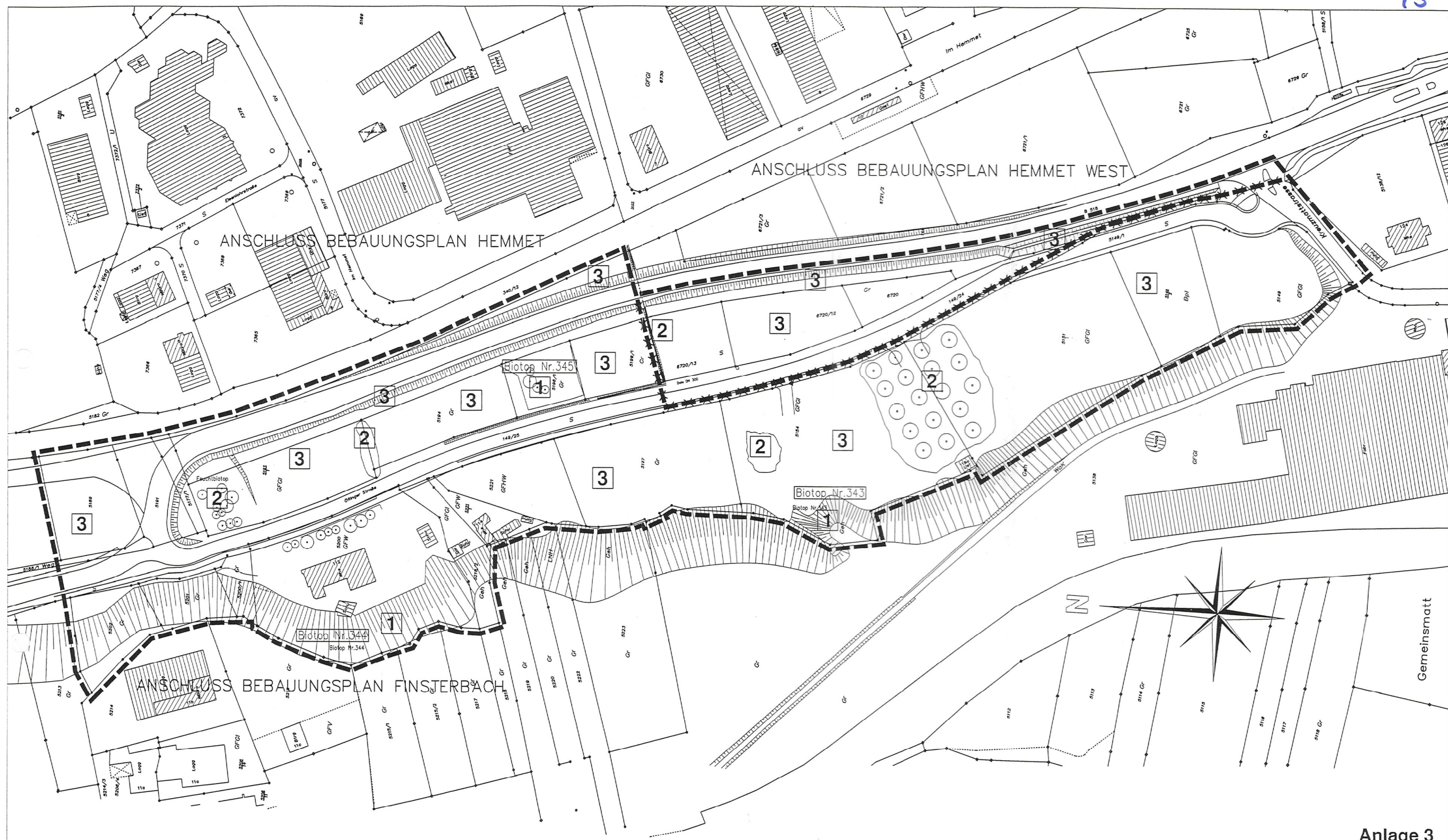
Bürgermeister Michael Thater





Anlage 2

STADT WEHR – BEBAUUNGSPLAN KREUZMATT – Abgrenzungsplan/Bestandsplan 2004		
Wehr, den 24. Februar 2004	Planung:	Richter, Richter & Wenk Freie Architekten Amselweg 11 46604 Wehr Tel. 07762/9561 Fax 07762/8324
ohne Maßstab		



- 1** = Lebensräume besonderer Bedeutung
- 2** = Lebensräume allgemeiner Bedeutung
- 3** = Lebensräume geringer Bedeutung

Anlage 3

STADT WEHR – BEBAUUNGSPLAN KREUZMATT – Vegetationskundliche Bestandsaufnahme 1997	
Wehr, den 24. Februar 2004	Planung: Richter, Richter & Wenk Freie Architekten Amselweg 1, 964 Wehr Tel. 07762/3355 Fax 07762/8324
ohne Maßstab	

Anlage 4 - Flächenbilanz/Zuordnung der Ausgleichsflächen

zum Bebauungsplan

"KREUZMATT"

1. Ausgleichsflächen

(Alle Beträge gerundet, alle Zahlenangaben geschätzt)

	Fläche	geschätzte Kosten
Anpflanzung von 40 Obstbäumen auf Flurstück Nr. 3051 einschl. Pacht (20 Jahre)	2.560 m ²	8.000,00 €
Ersatzmaßnahme für Biotop Nr. 345 einschl. Pacht (20 Jahre)	1.500 m ²	10.000,00 €
Gesamt	4.060 m ²	18.000,00 €

2. Zuordnung der Ausgleichsflächen

In die Ermittlung der auszugleichenden Flächen gehen die neu überbaubaren Flächen nach der GRZ ein und die neuen Straßenflächen.

Grundstücksanteile innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen, die als "Flächen für Erhaltung von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern" gekennzeichnet sind, wurden nicht eingerechnet.

	Fläche	überbaubare Flächen (GRZ 0,8)	auszu- gleichende Flächen	Anteil
Gewerbeflächen, gesamt	69.180 m ²	55.344 m ²		
Gewerbeflächen, Bestand ohne Ausgleich (Flurstücke Nr. 5200, 5218/2 und 5221/1)	4.933 m ²	3.946 m ²		
neu geschaffene Gewerbeflächen			51.398 m ²	99,00%
Verkehrsfläche, gesamt	11.460 m ²			
Verkehrsfläche, Bestand ohne Ausgleich	11.050 m ²			
neu geschaffene Verkehrsflächen			410 m ²	1,00%
Gesamt			51.808 m ²	100,00%
Kosten- und Flächenanteil der Gewerbeflächen	0,99 x	18.000,00 € =	17.820,00 €	
	0,99 x	4.060,00 m ² =	4.019,40 m ²	
Kosten- und Flächenanteil der Verkehrsflächen	0,01 x	18.000,00 € =	180,00 €	
	0,01 x	4.060,00 m ² =	40,60 m ²	

Wehr, den 12.05.2006

Michael Thater

Bürgermeister Michael Thater



Anlage 5

zum Bebauungsplan

„KREUZMATT“

Übersichtspläne der Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

- Ausgleichsmaßnahme für Bebauung Kreuzmatt
auf Flurstück Nr. 3051
- Ausgleichsmaßnahme für Biotop 8313-337-345
auf Flurstück Nr. 5120 und 5121

Flurstück 3051:
3 Reihen mit
insgesamt 40 Obstbäumen

Stromleitung (in ca. 12m Höhe)

Stadt Wehr
Ausgleichsmaßnahme
für Bebauung Kreuzmatt



M 1 : 1.000

(1 cm auf der Karte = 10 m in der Natur)



Bearbeitung:

