

# VERFAHRENSVERMERKE

001

## AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

AM 09.04.2019  
AM 19.04.2019

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER; Bürgermeister



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH § 3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
IN DER ZEIT  
ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT

VOM 30.04.2019

BIS 31.05.2019  
AM 19.04.2019

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER; Bürgermeister



## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 ABS.3 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017

MIT §4 ABS.1 GemO

AM 23.07.2019

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER; Bürgermeister



## AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE  
DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-  
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜS-  
SEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN 30. Juli 2019

THATER; Bürgermeister



## RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 03.11.2017  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
IN KRAFT GETRETEN

AM 02. Aug. 2019  
AM 02. Aug. 2019

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER; Bürgermeister





**SATZUNG**  
über die 1. Änderung des Bebauungsplans

003

**„TAL IV“**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613),

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 23.07.2019 die  
1. Bebauungsplanänderung "Tal IV" als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 11.11.1988 (Datum der Anzeige). Der Geltungsbereich der Änderung betrifft das Grundstück Flst.Nr. 278 und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 23.07.2019.

**§ 2**  
**Änderung des Bebauungsplans**

1. Für das Grundstück Flst.Nr. 278 werden folgende Festsetzungen geändert:

- a. Änderung der Geschossigkeit von bisher zwingend II Vollgeschosse in künftig mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse (II-III).
- b. Erhöhung der Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf künftig 0,6 GRZ
- c. Erhöhung der Geschossflächenzahl von bisher 0,8 auf künftig 1,2
- d. Änderung der Bauweise von geschlossener (g) in offene Bauweise (o)
- e. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Folgende Festsetzung wird ergänzt:

- f Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von 1,6 erhöht werden.

2. Zusätzlich werden nach § 74 LBO für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tal IV“ gemäß § 1 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- a. Gebäudehöhe  
Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die zulässige Traufhöhe (TH = Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und Firsthöhe (FH = höchster Punkt des Daches) festgelegt. Die zulässigen Höhen werden in der Planzeichnung (Deckblatt) in Meter über einem dort bezeichneten Höhenbezugspunkt (HBZ 1 bzw. 2) angegeben.
- b. Dachform und Dachneigung  
Die zulässige Dachform ist das Satteldach, auch mit asymmetrischer Form. Die zulässige Dachneigung beträgt 6° bis 42°.

c. Anlagen zur Regenwassernutzung

Für die Dachabflüsse des Grundstückes sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Pufferzisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes Volumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche aufweisen, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s an eine Überlaufleitung abgegeben wird.

d. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Für die Ermittlung der Stellplatzzahl gilt die kaufmännische Rundungsregel.

### **§ 3**

#### **Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Abgrenzungsplan vom 23.07.2019
2. Planzeichnung (Lageplandeckblatt) zum zeichnerischen Teil vom 23.07.2019

Beigefügt sind:

- Begründung mit fachlicher Bewertung der Umweltbelange vom 23.07.2019
- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 09.04.2019
- Gegenüberstellung Planfassung 1988 und Änderungsentwurf (Ausschnitt)

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 Nr. 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 5**

#### **Planungshinweise**

Der Fachbereich Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Waldshut weist darauf hin, dass es aufgrund der offenen Bauweise des Parkdecks und des geringen Bauabstandes im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) zu Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte an den neu entstehenden schutzbedürftigen Gebäudeteilen kommen kann und empfiehlt, diesen Aspekt bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

### **§ 6**

#### **Inkrafttreten**

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

Wehr, den **02. Aug. 2019**



Michael Thater  
Bürgermeister





005

## 1. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 278 an der Talstraße wurde der Stadt Wehr eine Bebauungsabsicht zum Abriss eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tal IV und grenzt nördlich an das bestehende Parkdeck in der Talstraße an. Anstelle des bisherigen zur Kirchstraße hin orientierten Einzelhauses mit Garage sollen künftig zwei durch eine gemeinsame Tiefgarage und eine gemeinsame Gebäudeerschließung verbundene Geschosswohnungsgebäude in dreigeschossiger Bauweise mit Attikageschoss entstehen.

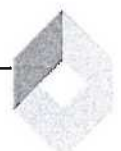
Mit der geplanten Baumaßnahmen ergibt sich eine gegenüber der Bestandssituation erheblich dichtere und auch höhere bauliche Nutzung des Grundstückes, das Vorhaben kann insofern als Nachverdichtungsmaßnahme im Sinne der Innenentwicklung eingestuft werden.

Die Stadt verfolgt im Grundsatz die Zielsetzung, auf den noch verfügbaren Innenbereichsflächen eine Bebauung zuzulassen, um die Innenentwicklung zu fördern. Dabei ist aber sicher zu stellen, dass sich die künftige bauliche Entwicklung angemessen in die Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Zielsetzung.

Die größere Höhe und Geschossigkeit des Gebäudes findet gegenüberliegend in der Kirchstraße bereits eine Entsprechung. Im Verhältnis zu dem nördlich angrenzenden Parkdeck als verhältnismäßig massivem Sonderbau wird ein größerer Baukörper städtebaulich eher positiv wirken, weil er beispielsweise die geschlossene südliche Fassade des Parkdecks abschirmt und auch einen positiven gestalterischen Kontrast zu der eher zweckmäßigen Südansicht des Parkdecks bildet.

Nördlich angrenzend befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, welches aber durch das ansteigende Gelände bereits um nahezu eine Geschosshöhe höher steht. Zu den südlich der Talstraße gelegenen Gebäude besteht ein verhältnismäßig großer Abstand von 20 bis 25 Metern durch die entlang der Talstraße angeordneten Stellplätze. Die unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude sind gewerblich genutzt mit zum Teil geschlossener Fassade, weiter nördlich in der Talstraße finden sich dann ebenfalls Wohn- und Geschäftsgebäude in dreigeschossiger Bauweise und darüber liegenden Dachgeschossen. Insofern sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist insoweit vertretbar, um die Innenentwicklung im Bereich Tal IV durch Nachverdichtung zu fördern. Hierzu sind im Wesentlichen die Geschossigkeit, die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Gebäudehöhe zu erhöhen. Die geplante Mischnutzung des Gebäudes mit Wohnungen und Büros kann im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes (MI) erfolgen..



Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil mit ihr eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht wird. Die Änderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

## 2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 278. Die Fläche grenzt im Osten an die Talstraße und im Süden an die Kirchstraße. Nördlich grenzt die Fläche an das Parkdeck Talstraße.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tal IV“ wird für den Änderungsbereich die Geschossigkeit von zwingend II auf mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschosse geändert. Die Grundflächenzahl wird von bisher 0,4 auf dann 0,6 GRZ erhöht, wobei hierbei dann die Nebenanlagen künftig anzurechnen sind. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 1,2 erhöht und die Bauweise in offene Bauweise geändert, da eine Anbauung an das Parkdeck nicht vorgesehen und wohl auch nicht möglich ist. Die Bau-grenze wird geringfügig an den geplanten Baukörper angepasst, eine wesentliche Erweiterung der überbaubaren Fläche ergibt sich hierdurch aber nicht. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl um Flächen notwendiger Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze von 1.6 GFZ wird zugelassen.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung werden neu festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden auf die vorhandenen Straßenhöhen bezogen und mit einer Traufhöhe (TH) von max. 12,0 m und Firsthöhe (FH) von max. 13,7m über Talstraße bzw. über Kirchstraße festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden in der Planzeichnung mit HBZ 1 bzw. 2 eingetragen. Die zulässige Dachneigung wird zwischen 6° und 42° festgesetzt. Zulässige Dachform ist das Satteldach, auch mit einer asymmetrischen Aufteilung.

Da im Gebiet nur eine Mischwasserkanalisation zur Verfügung steht, wird zur Kompensation der höheren zulässigen Versiegelung die Erstellung von Retentionszisternen vorgeschrieben. Um einen zusätzlichen Parkdruck in der Teichstraße und Kirchstraße infolge der höheren baulichen Dichte zu vermeiden, wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert weiter.

## 3 ERSCHLIEßUNG

Das Baugrundstück im Änderungsbereich ist durch die Talstraße und die Kirchstraße erschlossen. Die Entwässerung und die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße.



Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung. Die Bebauung ist nur möglich, wenn im Einzelfall der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht werden kann.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Im Planbereich erfolgt die Entwässerung über ein Mischsystem. In der Talstraße verläuft eine Leitung mit DN 300, die in die Leitung in der Kirchstraße mit DN 400 entwässert. Eine Vorflut ist vom Grundstück aus nicht erreichbar und für eine Versickerung reicht die verfügbare Fläche nicht aus. Zur Minimierung der infolge einer höheren baulichen Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Belastung des Leitungsnetzes ist zur Pufferung des Regenwassers deshalb eine Retentionszisterne mit mindestens 2,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s vorzusehen und wird entsprechend festgesetzt.

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

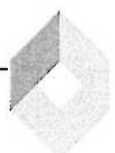
Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungsbereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe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

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

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

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben. Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.





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

## 4.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt im Naturraum Dinkelberg (161) und in der Großlandschaft Hochrheingebiet (16). Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf das Grundstück Flst.- Nr. 278 der Gemarkung Wehr in der gleichnamigen Gemeinde. Dieser Bereich umfasst eine Grundfläche von ca. 0,12 ha.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 360 m ü. NN. Auf dem Plangebiet besteht derzeit eine Wohnnutzung.

Das Plangebiet ist von Süden über die Kirchstraße erschlossen. Östlich grenzt die Talstraße an, westlich Wohnbebauung und nördlich ein Gewerbebetrieb. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Gebiete, Vogelschutz-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete oder nach § 30 geschützte Biotope.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311) liegt in knapp 600 m südwestlicher Entfernung. Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH – Gebiets können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von mobilen Einzelarten des FFH – Gebiets innerhalb des Plangebietes ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung zu prüfen.

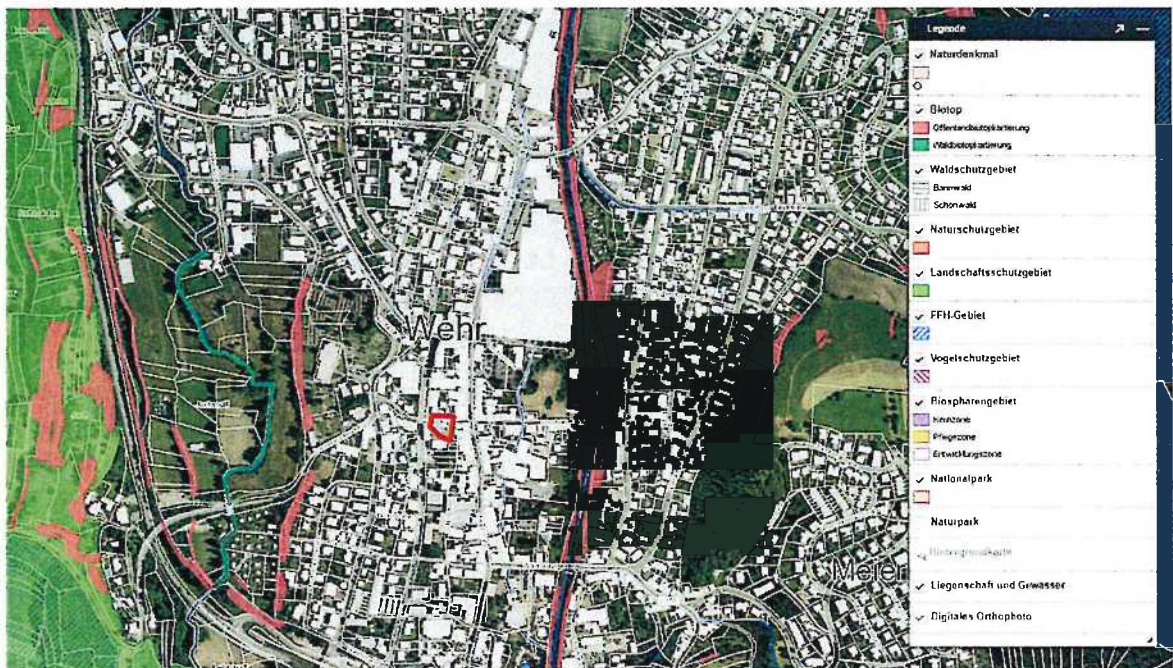


Abbildung 1: Plangebiet (rot), Schutzgebiete und geschützte Biotope (Quelle: LUBW)



# 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „TAL IV“

STADT WEHR

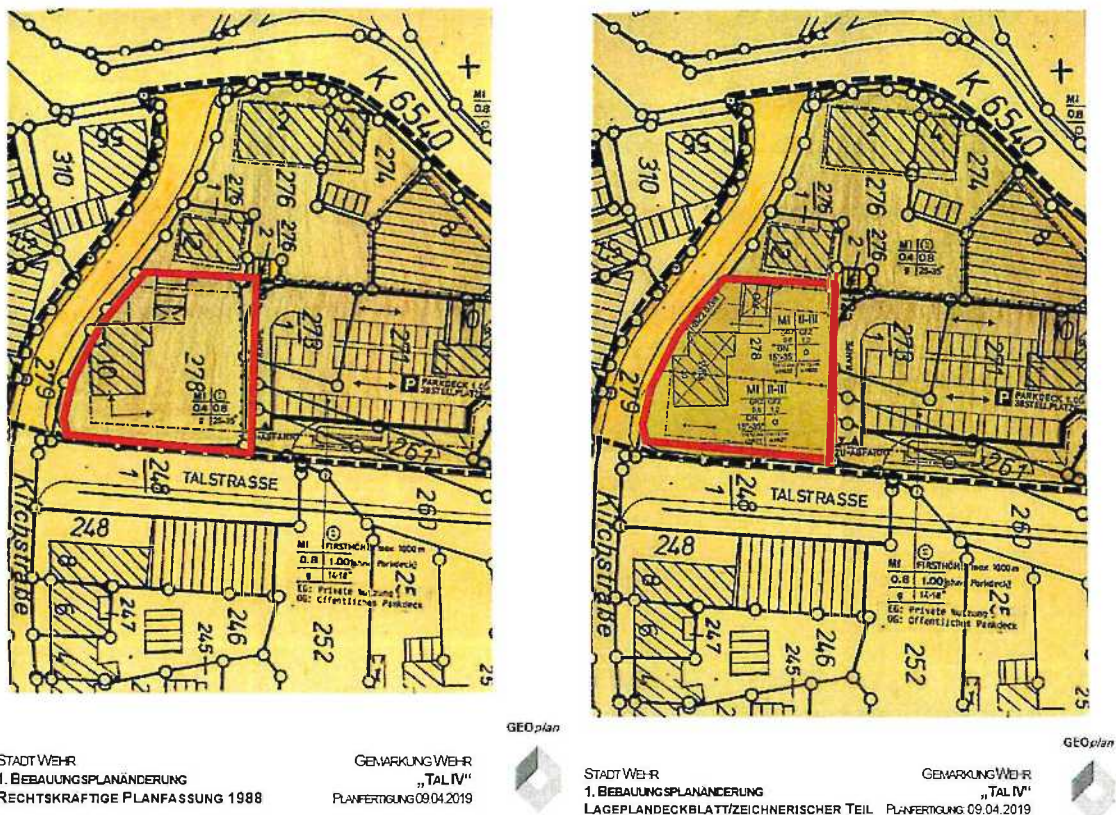
BEGRÜNDUNG VOM 23.07.2019

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Tal IV“ wird für den Änderungsbereich die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 GRZ erhöht, wobei hierbei künftig die Nebenanlagen anzurechnen sind. Zuzüglich einer Anrechnung von 50 % für Nebenanlagen und unter Berücksichtigung einer Kappungsgrenze von 0,8 ergibt sich im Rahmen der Planänderung eine max. zulässige Flächenversiegelung von insgesamt ca. 0,1 ha.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird zwar die GRZ erhöht, allerdings war bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahr 1988 die zulässige Flächenversiegelung für Nebenanlagen über die BauNVO von 1990 noch nicht geregelt, so dass derzeit 100% der Flächen für Nebenanlagen versiegelt werden dürften.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Flächenversiegelung und –überbauung somit durch die Festsetzung der Mindestgrünfläche von 20% somit um ca. 0,2 ha reduziert.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände mit einer bereits versiegelten Fläche von 0,05 ha beschränkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf ca. 0,05 ha.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Tal IV“; links: Rechtskräftige Planfassung 1988, rechts: Entwurf zur 1. Bebauungsplanänderung (Quelle: GEOplan); rot: Plangebiet

## 4.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Im Zuge der Biotoptypenkartierung am 26.02.2019 wurde auch auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen geachtet. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die einzelnen Artengruppen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang finden. Die nachfolgend kursiv dargestellten Aussagen wurden der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 23.07.2019 entnommen.

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG weitere rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzuchs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

### AMPHIBIEN

Laut Rasterkarten der LUBW wurden im entsprechenden TK-Quadranten die Amphibienarten Feuersalamander, Bergmolch, Fadenmolch, Gelbbauchunke, Erdkröte, Kleiner Wasserfrosch und Grasfrosch nachgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleiner Teich. Dieser könnte Molchen und dem Kleinen Wasserfrosch als aquatisches Habitat und Laichplatz dienen. Da er jedoch stark eutrophiert ist, ist er als Amphibienhabitat kaum geeignet. Bei den Begehungen im Jahr 2019 konnten auch keine Tiere im oder am Teich festgestellt werden.

Für die Art Grasfrosch und Erdkröte stellt die Grenzhecke als Landlebensraum ein geeignetes Habitat dar. Die Arten sind nur streng geschützt und unterliegen der Eingriffsregelung. Doch auch diese Arten konnten bei den Kartierungen nicht nachgewiesen werden.

Fließgewässer und temporäre Kleingewässer sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden, sodass ein Vorkommen von Feuersalamandern und Gelbbauchunken ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Amphibien zu erwarten.

### REPTILIEN

Laut Rasterkarten der TK-25 Quadrantenbasis (8313) der LUBW könnten verbreitungsbedingt die Reptilienarten Zauneidechse, Mauereidechse, Blindschleiche, Schlingnatter und Ringelnatter im Plangebiet vorkommen.

Fließgewässer befinden sich keine in und um das Plangebiet, sodass kein geeigneter Lebensraum für Ringelnattern vorhanden ist.



Die Strukturen, insbesondere die ostexponierte und damit morgens besonnte Mauer an der Westgrenze des Plangebiets, sind potentiell für Eidechsen, Schlingnattern und Blindschleichen als Habitat geeignet.

Allerdings wird das Plangebiet in diesem Bereich durch Hühner, welche als Beutegreifer von Eidechsen, Blindschleichen und jungen Schlangen zählen, genutzt. Hinzu kommt die isolierte Lage des Gebietes im Siedlungsraum von Wehr und die Tatsache, dass laut Grundstücksbesitzer im Plangebiet noch nie Reptilien zu finden waren.

Gemäß den in den vergangenen Jahren von Kunz GaLaPlan im Raum Wehr getätigten Studien liegt das Verbreitungsgebiet von Zauneidechsen im Bereich der Südostabflachung des Dinkelbergs zum Wehrratal hin sowie im Bereich der Böschungen des eiszeitlich bedingten Hochgestades der Wehra im östlichen Bereich des Siedlungskerns von Wehr, also in weiter Entfernung zum Plangebiet.

Bei der Reptilienkartierung am 03.07.2019 konnten trotz intensiver Suche und geeigneter Witterung keine Reptilien im Plangebiet festgestellt werden. Dies deckt sich auch mit den Angaben der Anwohner, dass keine Reptilienvorkommen bekannt sind.

Insgesamt ist nicht mit einem Vorkommen und damit mit erheblichen Beeinträchtigungen von Reptilien zu rechnen.

## VÖGEL

Die artenschutzrechtliche Einschätzung der Vögel erfolgt auf Basis einer Habitatpotentialanalyse, drei Vogelkartierungen, Datenrecherchen und vorangegangener Untersuchungen der Vogelfauna im Raum Wehr. Bei den im Plangebiet potentiell vorkommenden und nachgewiesenen Arten handelt es sich um weit verbreitete und wenig spezialisierte Vogelarten der Siedlungsräume.

Als geeignete Brutstrukturen sind Bäume und Sträucher zu nennen. Außerdem stellt der Zierrasen im Plangebiet ein Nahrungshabitat von untergeordneter Rolle für Vögel dar. Geeignete Strukturen an den Gebäuden sind nicht vorhanden. Bei den Kartierungen im Jahr 2019 wurde keine Nutzung der Gehölze oder Gebäude im Plangebiet festgestellt.

Da im Zuge der Baumaßnahmen geeignete Brutstrukturen für Vögel in Form von Gehölzen beseitigt werden, ist zur Vermeidung eines Verbotstatbestands die Rodung von Gehölzen in Kombination mit den Schutzmaßnahmen für Fledermäuse nur von Anfang November bis Ende Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeiten sind vergleichbare Eingriffe nur nach Begutachtung und Freigabe durch eine Fachkraft zulässig.

Der Verlust geeigneter Brutstrukturen und Nahrungshabitate für die häufigen und weit verbreiteten Vögel des UG kann durch die geplanten Neupflanzungen im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

Während der Bauzeit kommt es zu einer Erhöhung der baubedingten Störwirkungen. Diese wirken sich aber nicht erheblich auf die Brutvogelbestände der Umgebung aus, da diese als Siedlungsvögel an derartige Störungen gewöhnt sind. Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.





**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**

## FLEDERMÄUSE

Die artenschutzrechtliche Einschätzung der Fledermausfauna beruht auf eigenen Gutachten, Verbreitungskarten der LUBW sowie den 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 potentielle Betroffenheit der Fledermäuse reduziert sich auf eine sommerliche Nutzung der bestehenden Gebäude (unter den Dachziegeln) und eines mit Efeu stark bewachsenen Baumes als Zwischenquartier.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen der Abbruch der Gebäude und die Rodung von Gehölzen nur von Anfang November bis Ende Februar erfolgen. Sofern der Zeitraum aus bauterminlichen Gründen nicht eingehalten werden, müssen die Gebäude und die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine Fachkraft auf einen Fledermausbesatz überprüft werden. Außerdem sind die Dachziegel händisch abzunehmen, um eine Verletzung oder Tötung von Einzeltieren zu verhindern.

Der Verlust potentieller Zwischenquartiere ist über die Anbringung zweier Fledermaus-Flachkästen in der näheren Umgebung des Plangebiets vor Beginn der Arbeiten auszugleichen.

Die kleinflächige Versiegelung einer Zierrasenfläche sowie die Rodung einiger Gehölze bedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Nahrungshabitaten.

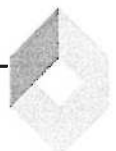
Um betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tieren zu vermeiden, müssen die Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden fledermausfreundlich gestaltet werden. Nächtliche Dauerbeleuchtungen sind zu unterlassen. Zudem sind die Bauarbeiten nur tagsüber durchzuführen und die Baustellen nachts nicht auszuleuchten.

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

## SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Ein Teil des Plangebiets (ca. 0,05 ha) ist bereits versiegelt (Wohngebäude, Garagen, Zufahrt) und damit als Defizitbereich zu werten.

Die Grünflächen sind dem Biotoptypen Privatgarten zuzuordnen. Da das Wohnhaus aus zwei Wohneinheiten besteht, ist der Garten in zwei Teile geteilt, welche durch einen (Hecken-)Zaun und ein Tor voneinander getrennt sind. In den Gärten sind neben Zierrasen, welcher im nördlichen Gartenteil von Hühnern und Enten genutzt wird, Einzelbäume und Sträucher aus Vogelkirsche, Apfel, Hainbuche und Hasel sowie Koniferen zu finden. Außerdem wachsen Brombeeren im nördlichen Garten.





Entlang der östlichen und teilweise der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Heckenzaun aus Thuja als Einfriedung gepflanzt. An der westlichen Grundstücksgrenze ist außerdem eine stark beschädigte Trockenmauer zu finden.



Abbildung 3: Bestandserfassung Biotoptypen

Den Biotoptypen ist insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung im Hinblick auf die Habitategenschaft für Tiere und Pflanzen beizumessen.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Hinblick auf grünordnerische Maßnahmen keine besonderen Festsetzungen zu entnehmen.

Somit beschränken sich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Erhöhung der GRZ und die Anrechnung der Nebenanlagen im Hinblick auf die Gesamtflächenversiegelung. Da bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 für Nebenanlagen eine Flächenversiegelung von 100% möglich wäre, ergibt sich auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der jetzt festgesetzten GRZ von 0,6 bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für Nebenanlagen eine Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung um ca. 0,2 ha.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Weiterhin ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Planänderung Verbesserungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung reduziert. Da durch die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen, sind auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen notwendig. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

## SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen 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



Abbildung 4: Bodentypen um das Plangebiet (rot) (Quelle: LGRB)

Gemäß der GÜK 300 „Geologische Übersichtskarte BW“ befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit Rheingletscher-Niederterrassenschotter. Für das Plangebiet ist kein Bodentyp angegeben, da es innerhalb des Siedlungsbereiches liegt. Aufgrund der Nähe zu der Bodenformation Brauner Auenboden aus Auenlehm ist anzunehmen, dass dieser Bodentyp auch im Plangebiet vorzufinden ist.

Dieser Bodentyp weist eine hohe Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe werden sogar als hoch bis sehr hoch eingestuft. Die Gesamtbewertung für einen Braunen Auenboden aus Auenlehm liegt bei 3,33 Ökopunkten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, da die Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauung, Verdichtung usw. stark anthropogen überprägt sind.

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

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

Abbildung 5: Bewertung des Braunen Auenbodens aus Auenlehm im Plangebiet (Quelle: LGRB)

Für das Schutzgut Boden entstehen gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände eine Zunahmen der versiegelten und überbauten Flächen von etwa 0,05 ha und damit der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer für Nebenanlagen zulässigen Flächenversiegelung von 100 % ergibt sich hingegen durch die neue GRZ von 0.8 eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung von ca. 0,02 ha.



Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügige Verbesserungen durch die Reduzierung der max. zulässigen Versiegelung und –überbauung für das Schutzgut Boden. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

#### SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Konkrete Untersuchungen im Hinblick auf die Grundwasservorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „WSG TB Frankenmatt“ (WSG-Nr. 337107) mit den Zonen I und II bzw. IIA liegt etwa 700 m entfernt. Aufgrund der Distanz können Beeinträchtigungen von Wasserschutzgebieten ausgeschlossen werden.

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 als gering bis mittel einzustufen.

Das Plangebiet ist in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. Vorbelastungen bestehen durch die bereits versiegelten Flächen. Die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung wird analog zur Bedeutung als gering bis mittel bewertet.

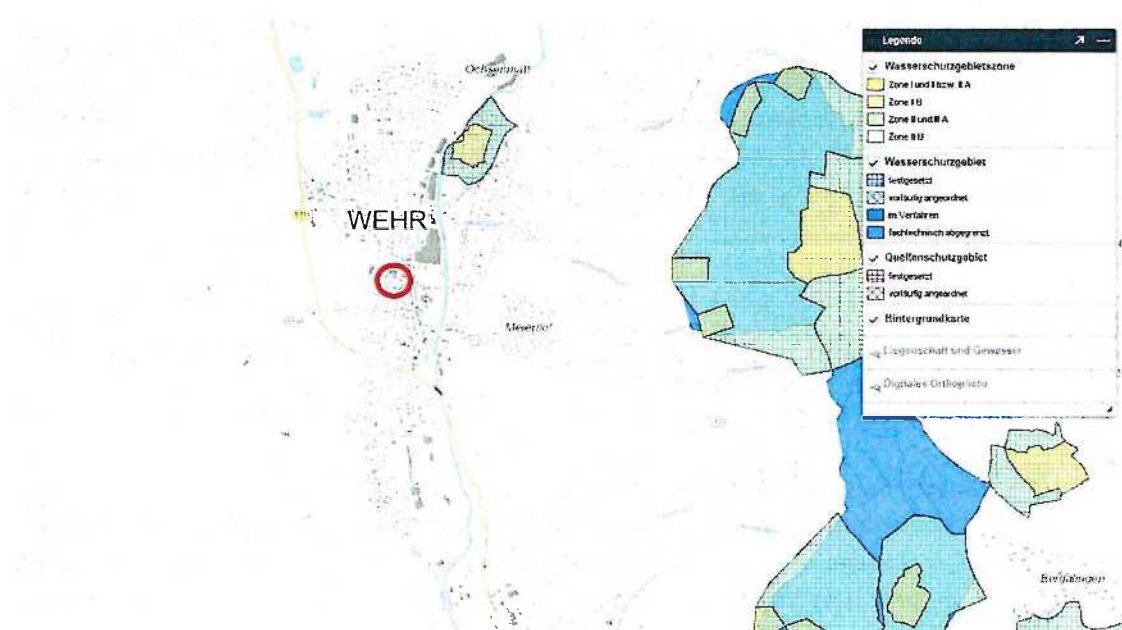


Abbildung 6: Lage der WSG und des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)



Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind 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.

Gegenüber der Bestandssituation erfolgt eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 0,05 ha. Damit einher geht die Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine Reduzierung der Flächenversiegelung um ca. 0,02 ha.

Dennoch sind zur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich von Fußwegen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ebenso ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers über Retentionszisternen vorgesehen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollten als Grünflächen gestaltet werden.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügige Verbesserungen durch die Reduzierung der max. zulässigen Versiegelung und –überbauung für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe auch nicht erforderlich.

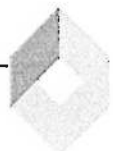
## SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Rund 180 m östlich fließt der „Gewerbekanal Wehr“ (Gewässer-ID 22896), rund 200 m westlich verläuft Hasel (Gewässer-ID 11543). Beide sind Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen des Gewässers ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwasserrisikokarte außerhalb von Überflutungsflächen. Für das Schutzgut Oberflächengewässer entstehen keine Beeinträchtigungen.

## SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Plangebiets im Hochrheintal beeinflusst. Die geplante Erweiterungsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 350 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.





Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind den Wald- und Grünlandflächen westlich und östlich von Wehr zuzuordnen. Im Plangebiet selbst geht von den bestehenden Gehölzen und den Zierrasenflächen eine positive Wirkung auf das Kleinklima aus. Dem Plangebiet ist in Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen.

Im Plangebiet besteht durch die bereits versiegelten und überbauten Flächen eine gewisse Vorbelastung durch Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen. Frischluftschneisen oder sonstige lokalklimatische bedeutsame Bereiche sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Im Hinblick auf das Windsystem ergeben sich durch die geplanten Baumaßnahmen keine entscheidungserheblichen Veränderungen, da das Plangebiet vollständige innerhalb von bebauten Flächen liegt.

Gegenüber der Bestandssituation erfolgt eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 0,05 ha. Damit einher gehen Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügige Verbesserungen durch die Reduzierung der max. zulässigen Versiegelung und –überbauung für das Schutzgut Klima und Luft. Es werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Wehr. Das Gebiet ist jedoch bereits mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bestanden, so dass bauliche Veränderungen das Ortsbild in diesem Bereich nicht maßgeblich verändern werden.

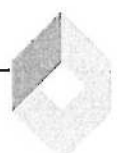
Obwohl es an zwei Straßen liegt, ist das Plangebiet nicht frei einsehbar, da es durch einen hohen Heckenzaun aus Thujen abgeschirmt ist. Landschaftsbildprägende Elemente gehen durch die geplante Bebauung nicht verloren.

Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich von den Bewohnern genutzt, eine öffentliche Erholungsnutzung erfolgt nicht.

Da die private Erholungsnutzung im Plangebiet weiterhin bestehen bleibt und keine landschaftsbildrelevanten Elemente beseitigt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.

## SCHUTZGUT MENSCH

Das Plangebiet ist im FNP als Mischbaufläche dargestellt. Derzeit wird das Plangebiet als Wohnraum mit Garten genutzt. Die geplante Bebauung ist mit dem FNP vereinbar und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar.



Erhöhungen des Anliegerverkehrs sind durch die Errichtung von 23 Wohnungen zu erwarten. Da sich das Plangebiet jedoch im Siedlungsbereich befindet, gehören derartige Nutzungsänderungen zu den üblichen Entwicklungen/Belastungen in Siedlungsräumen.

## SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Durch die innerörtliche Verdichtung und Nutzung von bisherigen Privatgartenbereichen bzw. bereits anthropogen überprägten Flächen können weitere Siedlungsentwicklungen am Ortsrand vermieden werden.

Da zudem nur ca. 0,46 zusätzlich versiegelt werden, stellt die Nachverdichtung einen sinnvollen Beitrag zur Flächeneinsparung dar.

## SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet sind Bäume, Sträucher und ein Heckenzaun aus Thujen als rel. geringwertiger Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Die Hecke weist einen geringen bis mittleren Wert für die Biologische Vielfalt auf, die Bäume und Sträucher besitzen einen mittleren Wert. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist jedoch nicht mit einer entscheidungserheblichen Verringerung der biologischen Vielfalt zu rechnen.

## **5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN**

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Tal IV", rechtskräftig in der Fassung vom 11.11.1988, bleiben weiterhin gültig.

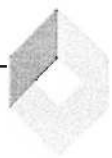
## **6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

### 6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 6.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Die Stadt Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Schopfheim ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.



## 7 VERFAHREN


Mit der Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Baumöglichkeiten durch Nachverdichtung geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.


Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat in öffentlicher Sitzung am 09.04.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Tal IV" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in öffentlicher Sitzung am 09.04.2019 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.07.2019 gefasst.

Wehr, den **02. Aug. 2019**

  
Michael Thater,  
Bürgermeister



aufgestellt:  
Wehr, den 23.07.2019  
**GEOplan**



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

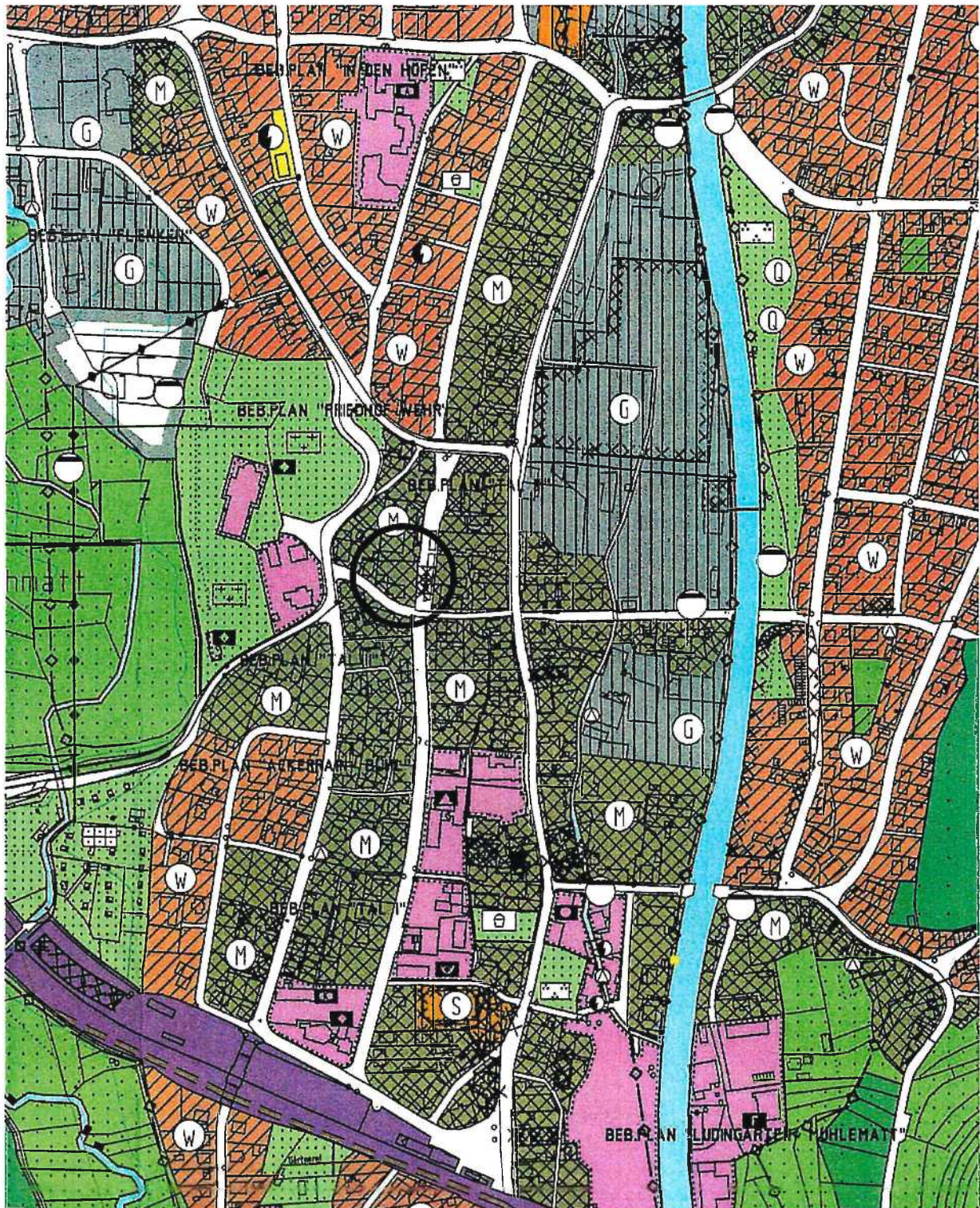
**Fachliche Bearbeitung der  
Umweltbelange nach § 1a BauGB**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz  
Garten- und Landschaftsplanung  
79674 Todtnauberg





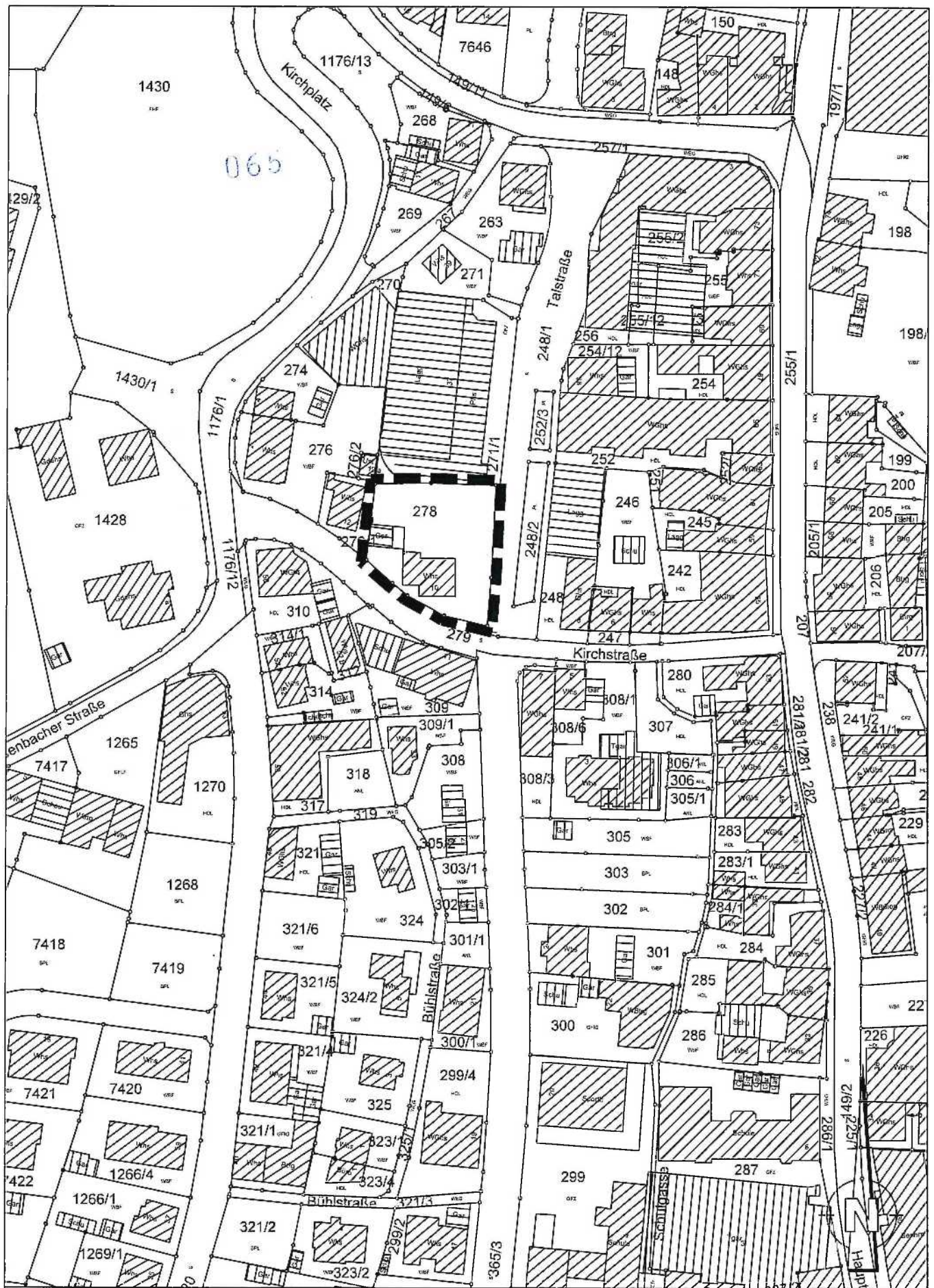




○ Lage des Planbereiches







**Stadt Wehr**

Bebauungsplanänderung

**Abgrenzungsplan**

Gemarkung Wehr

Tal IV

**GEOplan**



Planstand: 23.07.2019

Größe: 21,0 x 29,7

Layout: Abgrenz PDF

Gez.: sc

Proj.Nr.: B 1592

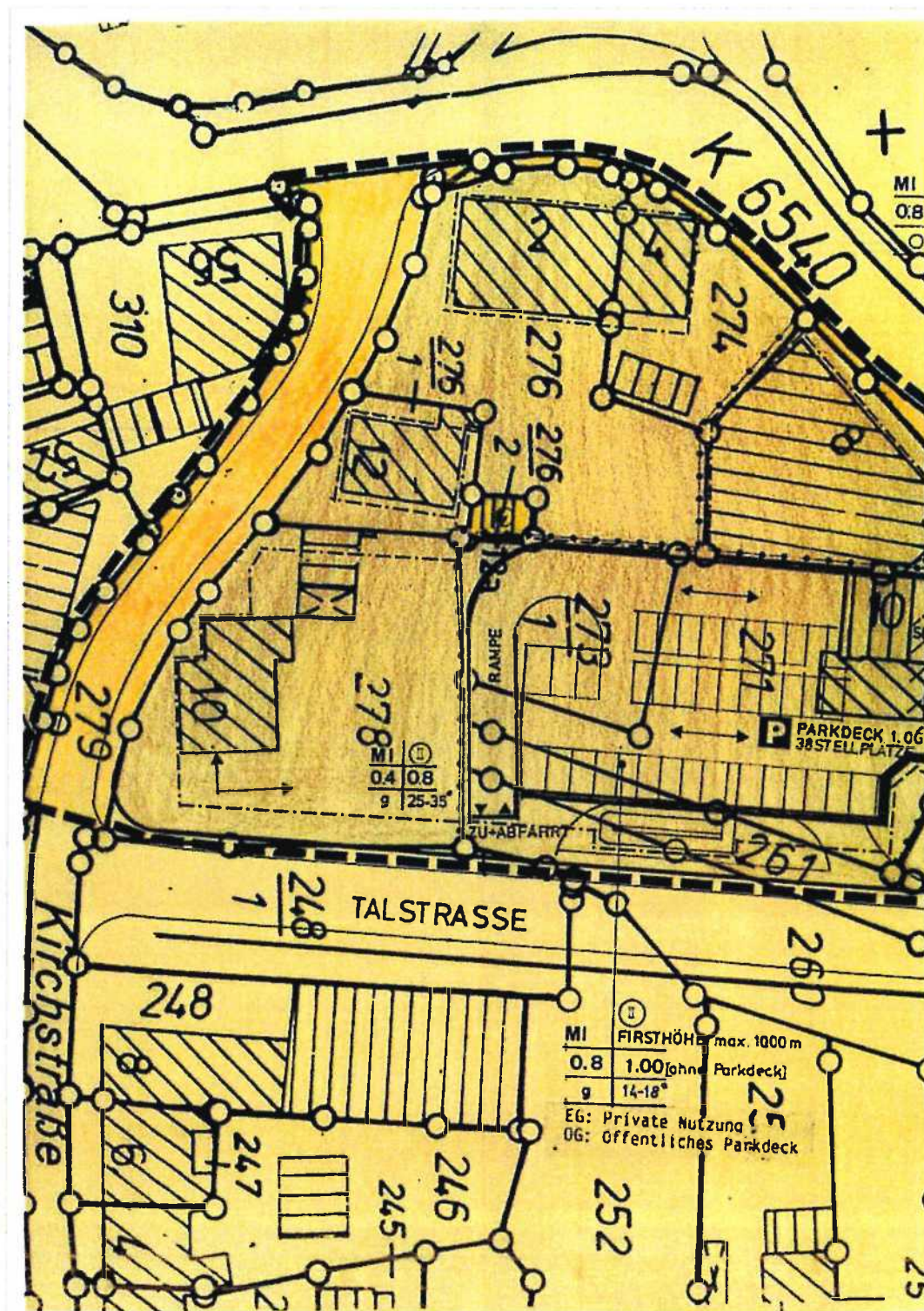
Maßstab:

**1:1500**

Unterschrift: *J.A. 1. 2019*







STADT WEHR  
1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 1988

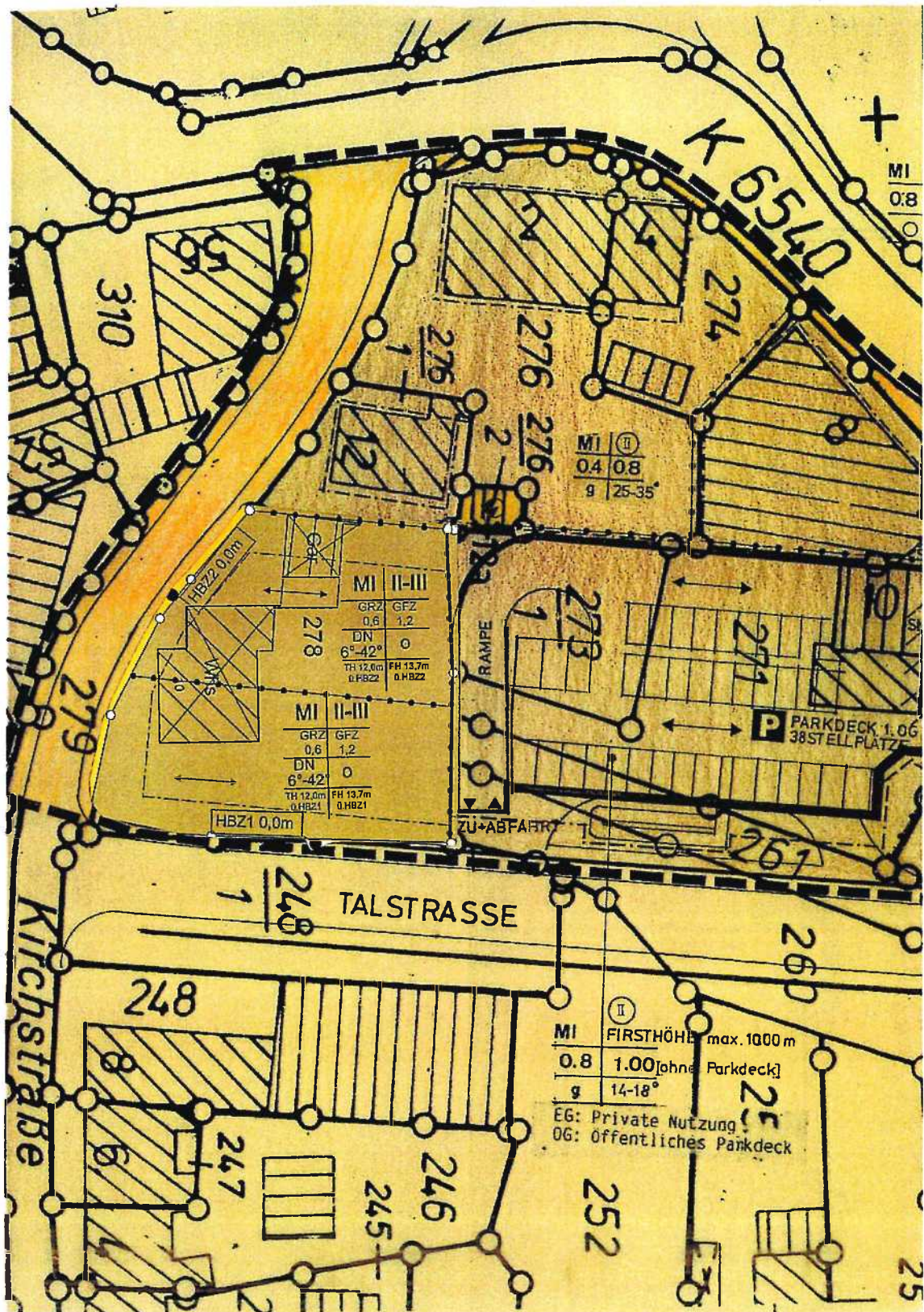
GEMARKUNG WEHR  
„TAL IV“  
PLANFERTIGUNG 23.07.2019

**GEOplan**









STADT WEHR

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

LAGEPLANDECKBLATT/ZEICHNERISCHER TEIL

GEMARKUNG WEHR

„TAL IV“

PLANFERTIGUNG: 23.07.2019

GEOplan



