

SATZUNG über den Bebauungsplan

„BREIT II“ 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. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet „Breit II“ ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 14.11.2017.

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsvorschriften vom 14.11.2017.
2. Zeichnerischem Teil vom 14.11.2017.

Beigefügt sind

1. Begründung mit Plananlagen Abgrenzungsplan, Gestaltungsplan und FNP-Auszug vom 14.11.2017
2. Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung Büro proECO vom 14.11.2017
3. Plananlagen zum Umweltbericht Bestandsplan, Konfliktplan und Maßnahmenpläne 1-3 vom 14.11.2017
4. Geotechnischer Bericht Ingenieurgruppe Geotechnik vom 14.07.2017

§ 3 **Überlagerung rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breit II“ überlagert im Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 4493 (bestehender Kinderspielplatz) und der angrenzenden Verkehrsflächen (Wendeanlage und Parkplatz) den rechtskräftigen Bebauungsplan „Breit“, in Kraft getreten am 30.07.1993. In den überlagerten Bereichen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Breit II“.

§ 4 **Inkrafttreten**

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

Wehr, den 14.11.2017

Michael Thater,
Bürgermeister



über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

„BREIT II“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2015, 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 des Bebauungsplanes "Breit II" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 14.11.2017.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

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

1.1) Zulässig sind für die Hauptgebäude wahlweise Satteldächer, auch versetzt oder mit Walm- oder Krüppelwalmausbildung (SD) oder flach geneigte Pultdächer (PD). Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.2) Freistehende Garagen sind mit Satteldächern oder flach geneigten Pultdächern je nach der Dachart des Hauptgebäudes zu versehen. Für die Dachneigung der Garagendächer gilt Ziff 1.4.

1.3) Bei an das Hauptgebäude angebauten Garagen sind an die Gebäudefassade angesetzte Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

1.4) Bei geneigten Garagendächern ist eine Mindestneigung von 20° (Satteldächer) bzw. 10° (Pultdächer) einzuhalten.

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

1.6) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen 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.

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

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung eines seitlichen Sicherheitsraumes Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahn-bzw. Gehweghinterkante zurückzuversetzen sind.

3) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht (§37 Abs.1 LBO):

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

4) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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 oder weitere Stützmauern entsprechend zurückzuversetzen.

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

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sind Retentionszisternen vorzusehen.

Je Grundstück muss ein spezifisches Rückhaltevolumen von mindestens $2,0 \text{ m}^3$ pro 100 m^2 versiegelter Grundrissfläche (Gebäudefläche sowie weitere versiegelte Hof-Wege- und Terrassenflächen, sofern diese Flächen in die Kanalisation entwässert werden) gewährleistet sein, welches mit einem Drosselabfluss von max. $0,65 \text{ l/s}$ an die Regenwasserleitung abgegeben wird. Das Mindestretentionsvolumen pro Grundstück beträgt 4 m^3 .

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

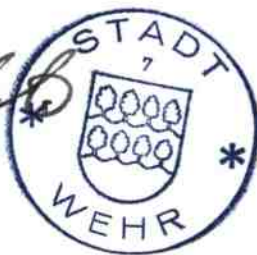
§ 4
Inkrafttreten

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

Wehr, den 14.11.2017



Michael Thater,
Bürgermeister



1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Wehr beabsichtigt für den Bereich „Breit II“ auf der Gemarkung Öflingen einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Stadt und insbesondere der Stadtteil Öflingen verfügt derzeit nicht über ausreichend Wohnbauflächen, um den anhaltend hohen Bedarf zu decken.

Das Baugebiet „Breit“ im Stadtteil Öflingen ist 1993 erschlossen worden. Es bildet mit rund 11 ha Fläche den Wohnbauschwerpunkt in Öflingen. Das Gebiet „Breit II“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen. Die damit verbundene östliche Erweiterung der bestehenden baulichen Strukturen ist durch Ergänzung des vorhandenen Erschließungsnetzes gut möglich. Im Bebauungsplan „Breit“ wurden hierfür bereits zwei Straßenzüge bis an den Plangebietsrand vorgesehen. Eine weitere Stärkung der Wohnfunktion durch maßvollvolle Erweiterung ist an dieser Stelle städtebaulich zielführend.

Die Anbindung an das Ortsstraßennetz besteht über die bestehenden Bahnunterführungen, dies ist die typische Situation der östlich der stillgelegten Bahnlinie gelegenen Neubaugebiete in Wehr, wobei die Verteilung auf insgesamt drei Zufahrten, davon zwei durch Unterführungen vergleichsweise gut ist. Die Zuordnung zum Ortskern ist ebenfalls gut, unmittelbar westlich der Bahnlinie liegen die meisten öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Sportanlagen sowie auch Versorgungsmöglichkeiten.

Das Gebiet ist eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche am östlichen Rand des Stadtteiles Öflingen. Die Stadt Wehr hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Erschließungsträger mit der Realisierung des Gebietes beauftragt. Die LBBW wird die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Auftrag der Stadt erwerben und die Erschließungsanlagen erstellen.

Die Gebietsrealisierung erfolgt in Abschnitten. Im ersten Abschnitt werden der nördliche und der mittlere Gebietsteil realisiert, die Realisierung des südlichen Teiles erfolgt in einem zweiten Abschnitt. Außerdem werden an zwei Stellen die Erschließungsflächen bis an den östlichen Gebietsrand ausgebildet, so dass eine künftige östliche Erweiterung des Gebietes möglich sein wird.

Die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Bei der Erschließung können vorhandene Strukturen aufgenommen und fortgeführt werden.

Die Hangneigung nimmt zum nördlichen Gebietsrand hin merklich zu, bietet aber im mittleren und südlichen Teil gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist das Plangebiet als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 REGIONALPLAN

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Der Regionalverband hat im Rahmen der FNP-Fortschreibung 2006 der Ausweisung des Gebietes zugestimmt.

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 am 15.11.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Breit II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Vorentwurf wurde gebilligt und beschlossen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Planauflage vom 05.12.2016 bis zum 30.12.2016 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 04.10.2017 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2017 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich schließt randlich im Westen an bebaute Bereiche an, im Norden grenzen Waldflächen und im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gelände ist von Ost nach West geneigt. Die Höhenlage liegt zwischen 351 m ü. NN und 333 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 2,7 ha.



4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstückflächen WA	1,85	69
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung inkl. Gehwege	0,39	14
3	Maßnahmenfläche / Selbständige Fuß- und Wirtschaftswege / Entwässerungsmulden	0,27	10
4	Spiel- und Retentionsflächen	0,20	7
5	Gesamtfläche	2,71	100

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
25	Einzelhäuser		38	95
22	Doppelhaushälften		33	83
47	Gebäude		68	178

Bruttobauland **WA**: 2,51 ha

Nettobauland **WA**: 1,85 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 71 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 513 qm

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	2,71 ha
Abzgl. Spiel- und Retentionsfläche.,	- 0,20 ha
Entwässerungsmulden, Fuß- u. Wirtschaftswege, Maßnahmen-	- 0,27 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen inkl. Gehwege	- 0,39 ha
Nettobaugrundstücksfläche	1,85 ha

1,85 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis
max. 0,6 = 1,11 ha Gesamtversiegelung

zzgl. Flächen öffentliche Erschließung

Summe versiegelbare Fläche 1,50 ha



4.3 BODENVERHÄLTNISSE

Zu den Baugrundverhältnissen liegt ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten vom 14.07.2017 vor. Die Untersuchung bezieht sich insbesondere auf die geplanten Erschließungsmaßnahmen, es werden aber im Kap. 4.5 (S. 14 ff.) auch einige Hinweise zum Hochbau gegeben. Demnach ist bei Gebäuden mit und ohne Unterkellerung im Einflussbereich der Gründung überwiegend mit bindigen Erdstoffen der Decklage zu rechnen, die eine geringe Tragfähigkeit aufweisen.

Weiterhin ist mit dem Auftreten von Schicht- und Hangwasser zu rechnen, weshalb es erforderlich ist, die ins Erdreich einbindenden Bauteile auftriebssicher und dicht gegen drückendes Wasser auszubilden. Die bindigen Erdstoffe der Decklage sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, so dass hier keine technische Versickerung möglich ist.

Weitere Einzelheiten zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie zum Anlegen von Einschnitten und Böschungen sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

4.4 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die überplante Fläche wird derzeit größtenteils als Grünlandfläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es wird davon ausgegangen, dass landwirtschaftsstruktuelle Belange nicht beeinträchtigt werden.

4.5 WALD

Am nördlichen Gebietsrand grenzt das Gebiet an bestockte Flächen. Nach dem Flächennutzungsplan ist hier keine Waldfläche verzeichnet. Das Landratsamt Waldshut (Forst) hat hierzu mitgeteilt, dass es sich bei den nördlich an das Gebiet angrenzenden Altbäumen nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes handelt. Gleichwohl wird auf das Gefährdungspotential infolge des Alters und der Höhe der Bäume hingewiesen. Die Entnahme der Altbäume und eine niederwaldartige Bewirtschaftung wird empfohlen. Der Feldrain auf den Grundstücken Flst.Nr. 2823, 2324, und 2326 ist ebenfalls mit Waldbäumen bestockt, aber kein Wald im Sinne des Waldgesetzes. Mögliche Auswirkungen auf den geplanten Spielplatz/Retentionsraum (Verkehrssicherung) sind zu prüfen. Das Wegegrundstück Flst.Nr. 2996 dient der forstlichen Erschließung nachgelagerter Waldflächen. Die Zuwegung zum Wald sowie die Holzabfuhr mit Langholz-LKW muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Fragen der Verkehrssicherung werden im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung geprüft. Die Walderschließung und Holzabfuhr wird über das Erschließungsnetz in Verbindung mit den Anschlüssen an die bestehenden Wirtschaftswege sichergestellt.



5 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vom Ing.-Büro Raiber in Wehr erstellt. Erschließungs- und Bebauungsplanung werden aufeinander abgestimmt.

5.1 STRAßEN

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Haupteerschließungsachse, die im Süden in Verlängerung der Sonnhalde weitergeführt und im Norden an die Goethestraße angebunden wird, so dass die derzeit als Stichwege ausgebildeten Straßen zu einer Ringstraße ausgebaut werden. Das der Topographie angepasste Straßennetz wird somit harmonisch ergänzt.

Die bestehende Wendeanlage am nördlichen Abschluss der Goethestraße kann damit künftig entfallen. Gleiches gilt für die beim Wendepunkt angeordneten Parkplätze, für die kein Bedarf besteht, zumal der bestehende Kinderspielfeld ebenfalls verlegt werden soll.

Am nördlichen Gebietsrand wird ergänzend eine kurze Stichstraße zur Erschließung einer kleinen Wohnhofes mit vier Gebäuden vorgesehen. Die Abschnittslänge beträgt hier etwa 40 Meter, der Abschluss erfolgt mit einem kleinen Wendehammer für PKW mit 12 Meter Durchmesser.

Die Erschließungsanlagen sind nach den RAS 06 als Anliegerstraßen in Anlehnung an Tab. 13 (Anliegerfahrbahnen und Anliegergassen) sowie Tab. 16 (Schmale Zweirichtungsfahrbahnen) dimensioniert.

Für die Haupteerschließungsstraße wird ein fahrbahnbegleitender Gehweg vorgesehen, der ergänzende Wohnweg wird nach dem Mischungsprinzip gestaltet. Als Straßenquerschnitte sind vorgesehen:

- Erschließungsstraße: 6,0 m Bitu-Fahrbahn, 1,5 m Gehweg
- Wohnweg: 6,0 m Bitu-Fahrbahn ohne Gehweg

Gegen die geplante Anbindung des an das vorhandene Straßennetz wurden von Anwohnern aus den angrenzenden Bestandsgebieten Einwendungen erhoben, die sich auf die zusätzliche Verkehrsbelastung, auf die Verkehrssicherheit und die Beschränkungen im Zuge der vorhandenen Bahndurchlässe bezogen.

Die Bedenken wurden geprüft und die Gebietszufahrt im Ergebnis als ausreichend eingestuft. Das Gebiet „Breit II“ stellt hier mit einer Gesamtfläche von 2,7 ha eine verhältnismäßig kleine Ergänzung der bereits bestehenden 11,0 ha großen Wohnbauflächen dar, die auch bereits über diese Zufahrtssituation erschlossen und bebaut wurden.

Es bestehen insgesamt drei Anbindungen an das überörtliche Straßennetz, von denen zwei aufgrund von Bahnunterführungen in Höhe und/oder Breite beschränkt sind. Die Zuführungsstraßen sind auch für den zu erwartenden Mehrverkehr ausreichend dimensioniert.



Die Einrichtung von Einbahnstraßen oder Parkverboten kann verkehrsrechtlich außerhalb des Planverfahrens geprüft und gegebenenfalls angeordnet werden, möglicherweise auch nur zeitlich begrenzt während der Bauphase. Die Gemeinde verkennt nicht, dass es während der Bauphase zu Einschränkungen und Belastungen der Anwohner entlang der Zuführungsstraßen kommen wird. Der Belang der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Rahmen der langfristigen, durch den Flächennutzungsplan bestimmten Entwicklungsziele der Stadt überwiegt hier aber letztlich das (nachvollziehbare) Interesse der Wohnanlieger im Bestandgebiet an einer Vermeidung von zusätzlichem Verkehr. Die Bedenken wurden daher zurückgewiesen.

5.2 GEHWEGE / WIRTSCHAFTSWEGE

Ein Gehweg wird in der Haupteerschließungsstraße fahrbahnbegleitend integriert.

Zusätzlich wird ein selbständiger Geh- und Wirtschaftsweg mit einer Gesamtbreite von 4,5 m entlang der östlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Auf dieser Fläche soll ein 3 m breiter befahrbarer Wirtschaftsweg in wassergebundener Ausführung sowie hangseitig eine 1,5 m breite Mulde zum Auffangen und Ableiten des vom Hang her anfallenden Oberflächenwassers angelegt werden. Über diesen Weg werden auch alle bestehenden Wirtschaftswege von den östlich angrenzenden Flächen angebunden, so dass die Erschließung aller östlich des Gebietes liegenden Außenbereichsgrundstücke gewährleistet ist.

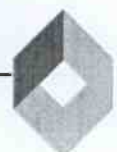
Der vorhandene Wirtschaftsweg Flst.Nr. 4453 mit Anbindung an die Goethestraße wird erhalten. Über das Wegenetz besteht gleichzeitig eine Anbindung an die östlich angrenzende Naherholungszone.

5.3 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Aufgrund des dem Gestaltungskonzept zugrundeliegenden Planungszieles einer hohen Wohnumfeldqualität werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit sollen zwei Stellplätze realisiert werden. Maßgebend hierfür sind sowohl städtebauliche wie verkehrliche Gründe.

Generell liegt im ländlichen Raum die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit zwei PKW pro Haushalt auszugehen.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Behinderungen und Gefährdungen durch den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig durch Anlieger als PKW-Abstellfläche in Anspruch genommen wird.



5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert werden. Im angrenzenden Baugebiet „Breit“ bestehen Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Wasserversorgung. Überflurhydranten werden entsprechend den Richtlinien vorgesehen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Aufnahmefähigkeit des weiterführenden Leitungsnetzes wurde im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt generell in die bestehende Kanalisation.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet liegen gering wasserdurchlässige Böden vor. Augenscheinliches Merkmal ist ein ausgeprägtes Netz von Entwässerungsgräben. Das Oberflächenwasser wird derzeit an der östlichen Gebietsgrenze sowie im Bereich des bestehenden Spielplatzes über Entwässerungsmulden gefasst und abgeleitet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist angesichts der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Vorflut steht nicht zur Verfügung. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten daher Anforderungen zum Sammeln und Rückhalten des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

Die bestehenden Ableitungsmulden oberhalb des derzeitigen Spielplatzes werden erhalten und entlang des neuen östlichen Gebietsrandes wird wieder eine Entwässerungsmulde zum Sammeln und Ableiten des von außen anströmenden Oberflächenwasser angelegt.

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem gesammelt und abgeleitet. Die Aufnahmefähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes wurde geprüft. Zur Entlastung wird der bestehende Regenwasserkanal im Fußweg zwischen Goethestraße und Schmadstraße aufdimensioniert.

Zur Berücksichtigung des von außerhalb des Gebietes anströmenden Oberflächenwassers wird am östlichen Gebietsrand im Bereich einer natürlichen Geländesenke eine Retentionsfläche ausgewiesen. Die vorgesehenen Entwässerungsmulden werden entsprechend DW A 117 bemessen.



5.4.4 STROMVERSORGUNG

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers ED Netze GmbH vom 04.04.2017 kann das Plangebiet durch Erweiterung des Ortsnetzes versorgt werden. Um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen – mindestens sechs Wochen vor der Ausschreibung – wird gebeten.

5.4.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Gemäß Stellungnahme des Versorgungsträgers BN Netze GmbH vom 12.12.2016 kann das Plangebiet durch Erweiterung des Ortsnetzes versorgt werden. Um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen – mindestens vier Monate vor Erschließungsbeginn – wird gebeten.

5.4.6 TELEKOMMUNIKATION

Zur Gebietsversorgung sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Telekommunikationsfreileitungen werden in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie erhebliche nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und die Gebietsgestaltung haben. Dies gerade im Gebiet Breit II, weil hier aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Wohnstraßenerschließung eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden soll.

Bei einer Neubaugebietserschließung ist dies auch wirtschaftlich zumutbar, da durch Koordination mit anderen Versorgungsträgern die Erstellungskosten anteilig reduziert werden können.

Die Voraussetzungen zur Errichtung von Telekommunikationsleitungen werden derzeit geprüft. Der Versorgungsträger Telekom behält sich gemäß Stellungnahme vom 29.12.2016 vor, auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten, sofern eine Telekommunikationsinfrastruktur von einem anderen Anbieter geplant wird oder bereits vorliegt. Die Versorgung mit Universaldienstleistungen wird jedoch sichergestellt. Um rechtzeitige Koordinierung (mind. 3 Monate) vor Baubeginn wird gebeten.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Unitymedia BW GmbH hat laut Stellungnahme vom 14.12.2016 grundsätzlich Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten.

5.4.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die HAUPTerschließungsstraßen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert. Bei dem untergeordneten Wohnweg ist aufgrund der Hanglage die Anordnung einer Wendeanlage, die für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug dimensioniert ist, nicht möglich. Hier wird eine Wendemöglichkeit für PKW mit einem Wendekreisradius von $r=6$ m vorgesehen, was in der Regel auch für den üblichen Anlieferungsverkehr ausreichend ist. Die Müllbehälter von den durch die Wohnwege erschlossenen Grundstücken müssen an der HAUPTerschließungsstraße aufgestellt werden. In Anbetracht der kurzen Abschnittslängen von etwa 40 Metern ist dies zumutbar.



6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und der aus dem Grunderwerb vorgegebenen Umrissgrenze in Verbindung mit der abschnittswisen Realisierung.

Ferner sind die Anschlusspunkte der Erschließung mit dem Anschlussstück in der Verlängerung der Sonnhalde und der Goethestraße im Wesentlichen vorgegeben.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Weiterführung der vorgegebenen, an der Topographie ausgerichteten Erschließungsstruktur
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise
- ☒ angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 70 E/ha

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße und die städtebauliche Dichte belegen dies. Die Ausweisung von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

Das Bebauungskonzept zielt auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Der Schwerpunkt liegt bei den Einzelhäusern. Doppelhäuser können neben den dargestellten Bereichen aber auch gleichberechtigt in nahezu allen für Einzelhäuser vorgesehenen Flächen durch Grundstücksteilung eingefügt werden. Sowohl das Grundstücksraster wie auch die Planfestsetzungen erlauben hier eine hohe Flexibilität in der Realisierungsphase.

Freiraum

Mit dem östlichen Siedlungsrand soll ein möglichst harmonischer Übergang in die freie Landschaft erreicht werden. Die Abgrenzung der Baugrundstücke und auch die Gebäudestellung folgt dem geschwungenen Verlauf der Erschließungsachse.

Im mittleren Gebietsteil wird eine öffentliche Grünfläche zur Anlegung eines neuen Kinderspielplatzes und einer Retentionsfläche zur Rückhaltung des von außen anfallenden Oberflächenwassers angelegt. Der bestehende Spielplatz soll aufgegeben und zu Wohnbaugrundstücken umgenutzt werden. Der Spielplatz befand sich bisher am Rand des Baugebietes und war durch die Erschließungsanlage mit Wendehammer und einigen öffentlichen Stellplätzen abgegrenzt.



Bei Beibehaltung dieser Situation würde im Übergang zum erweiterten Baugebiet eine städtebaulich wie verkehrlich unbefriedigende Zäsur zwischen beiden Gebieten entstehen. Durch die Verlegung des Spielplatzes wird es möglich, die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen zu entsiegeln, eine durchgängige Verkehrsführung und vor allem den Bebauungszusammenhang vom bestehenden zum neuen Baugebiet herzustellen. Der Spielplatz wird an seinem neuen Standort in eine ohnehin zur Rückhaltung von Oberflächenwasser anzulegende Grünfläche integriert.

Ein Fußweg verbindet die Haupteerschließungsstraße mit dem östlich angrenzenden Naherholungsgebietes.

6.2 ART DER NUTZUNG

6.2.1 Gebietsgliederung

Als Nutzungsart wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die südlich und westlich angrenzenden bebauten Gebiete sind ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebietsart WA fügt sich damit gut in die Umgebungsnutzungen ein.

Aufgrund der Randlage des Gebietes werden Nutzungen, die zu einer verstärkten Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Gebietes führen können, ausgeschlossen bzw. entsprechende Ausnahmeregelungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zugelassen. Hierzu gehören Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

6.2 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt; die jeweils auf die Erschließungsstraße bezogen festgesetzt wird. Zur Definition des Bezugspunkts dieser Höhenfestsetzung wird der Höhenverlauf der Erschließungsstraßen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß Plandarstellung auf zwei pro Doppelhaushälfte und zwei pro Einzelhaus begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 60-70 P/ha hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

6.3 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil. Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt bei wahlweiser Festsetzung überwiegend auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform.



6.4 GRÜNFLÄCHEN- UND AUSGLEICHSKONZEPT

Innerhalb des Plangebietes werden an zwei Stellen Grünflächen ausgewiesen. Am nord-westlichen Gebietsrand wird die Anlegung eines Feldgehölzes als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Im zentralen Bereich an der östlichen, hangseitigen Gebietsgrenze wird ein naturnaher Retentionsraum modelliert, der gleichzeitig als Spielplatzfläche gestaltet wird.

7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Für die Durchführung der Umweltprüfung liegen ausreichende Grundlagen zur Untersuchung und Darstellung der entscheidungsrelevanten Sachverhalte vor.

Konflikte

Für den Bereich der Bebauungsplans wurden als **Konflikt-schwerpunkte** festgestellt:

- Durch den Bebauungsplan „Breit II“ werden im Schutzgut Biotope folgende Eingriffe als hohe Konflikte bewertet:
 - Beseitigung der Nasswiesen im Zentrum
 - Traufäste und einzelne Bäume eines geschützten Feldgehölzes werden aufgeastet bzw. gefällt
 - Rodung von 3 Gebüsch im südlichen Bau Feld
 - Rodung von 15 Einzelbäumen (Obstbäume)
 - Beseitigung der Vegetation auf dem Spielplatz
- Die Beseitigung des Brombeer-Gestrüpp-Komplexes im südlichen Teilgebiet wird aufgrund einer Zauneidechsenbesiedlung als hoher Konflikt eingestuft.
- Die Erweiterung der Wohnbaufläche im „Breit“ verursacht im Schutzgut Boden hohe Konflikte durch maximal 15.000 m² Versiegelung.

Konfliktvermeidung Konfliktminimierung

• **Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:**

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen
- Verwendung umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“
- Einbindung der B-Planfläche durch ein neues Feldgehölz am Nordwestrand



*Konfliktvermeidung
Konfliktminimierung
Artenschutz*

Zur Vermeidung von Konflikten im Artenschutz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Das Feldgehölz am Nordwestrand und die externe Maßnahme M2 werden umgehend angelegt.
- Gehölze und Gebüsche werden nur außerhalb der Brutzeiten von Vögel gerodet. Dadurch werden auch die potentiellen Sommerquartiere von Fledermäusen in den alten Obstbäumen geschont.
- Von den 15 im Baugebiet zu rodenden Bäumen eignen sich 3 Obstbäume in nächster Zukunft als Fledermaus-Sommerquartier. Zur Vermeidung eines Sommerquartierengpasses werden insgesamt 9 Fledermauskästen im Feldgehölz (M1) und auf der M2 Ausgleichsfläche, aufgehängt.
- Um einer Rückwanderung der umgesiedelten Zauneidechsen vorzubeugen, muss am Südrand des Baugebietes ein Reptilenleitzaun bis zur Etablierung des neuen Habitats aufgestellt werden (Nachweis durch Monitoring).

*Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
(CEF Maßnahme)*

Zur Konfliktvermeidung sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Zur Konfliktvermeidung werden die Zauneidechsen aus dem Brombeer-Gestrüpp-Komplex in die neu geschaffenen Habitate (auf der Ausgleichsfläche M2) am Südrand des Baugebiets umgesiedelt.
- Zur Stützung der Zauneidechsenpopulation muss am südlichen Rand der Ausgleichsfläche M1 ein Zauneidechsensteinriegel mit weiteren Habitatstrukturen als Winterquartier angelegt werden.
- Zur Vermeidung von Brutplatzengpässen, durch die Beseitigung der Gestrüppe, müssen vor der Rodung zwei Benjeshecke auf der Ausgleichsfläche M2 und drei Benjeshecken auf der Maßnahmenfläche M1 angelegt werden.

Ausgleich

Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- M1: Neuanlage arten- und strukturreiches Feldgehölz im Nordwesten.
- M2: Neuanlage von Habitaten für Reptilien, Vögel und Schmetterlinge.
- M3: Verlegung und Öffnung des verdolten Rödelbachs auf 300 m Länge.
- M4: Entsiegelung von 390 m² Feldweg und 400 m² asphaltierter Straße.



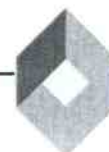
Ergebnisse

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens dargestellt, bewertet und bilanziert.

Die zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Maßnahmen sind als grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Eingriffe können nicht im BPlanbereich ausgeglichen werden. Mit externen Ausgleichsmaßnahmen (M2, M3) kann das Kompensationsdefizit jedoch vollständig ausgeglichen werden.

Artenschutz

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 (1-3) nicht zu erwarten.



8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung sowie durch Ausgleichsmaßnahmen.

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Kostenschätzungen vor.

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden durch den Erschließungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Auftrag der Stadt erworben. Der Erschließungsträger übernimmt die gesamten Kosten der Erschließung und Baureifmachung.

Soweit durch Erschließungsanlagen Grundstücke betroffen sind, die nicht bereits im Eigentum der Stadt Wehr oder des Erschließungsträgers stehen, wird ausdrücklich auf die Möglichkeit eines Enteignungsverfahrens hingewiesen.

Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des mit dem Erschließungsträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages und des Erschließungsvertrages gesichert. Die für externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wehr.

Wehr, den 14.11.2017



Michael Thater,
Bürgermeister

**Planfertigung:**

Wehr, den 14.11.2017



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



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Breit II“

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.11.2017 in Kraft getreten.

Einleitung

Im Jahr 2007 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wehr abgeschlossen. Sie war notwendig, weil im bestehenden FNP alle Bauflächen mit Bebauungsplänen überplant waren und daher keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben waren. Auf der Grundlage des fortgeschriebenen FNP's wurde die Ausweisung des Baugebiets „Große Zelg II“ eingeleitet und in drei Abschnitten im Jahr 2017 zum Abschluss gebracht.

Aufgrund der enormen Nachfrage nach Baugrundstücken wurde der dritte Teilabschnitt innerhalb weniger Monate nach Abschluss der Erschließungsarbeiten fast vollständig bebaut.

Aus dem weiterhin bestehenden hohen Bedarf an Baugrundstücken ergibt sich die Erforderlichkeit weitere Bauflächen für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

1. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nachdem die Erschließung und Bebauung der Wohnbaufläche „Große Zelg II“ im Jahr 2017 weitgehend abgeschlossen wurde, macht die enorme Nachfrage nach Bauplätzen die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche erforderlich.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt wurde hierzu die Erweiterungsfläche Breit im Stadtteil Öflingen ins Auge gefasst. Damit wird die gleichmäßige Entwicklung der Stadtteile Wehr und Öflingen vorangebracht. Die Erweiterungsfläche Breit ist auch von der Größe her am ehesten geeignet, den Bedarf, der aufgrund der Anfragen bekannt ist, annähernd zu decken.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Scopings wurde die geplante Baufläche im Vorfeld weiterer Schritte mit dem Naturschutzbeauftragten des LRA Waldshut begangen und als nicht besonders schwierig bzw. untersuchungsaufwendig hinsichtlich der Schutzbelange eingestuft.

Das Büro proECO Umweltplanung GmbH in Wehr wurde mit der Ausarbeitung des Umweltberichts beauftragt.

Für den Bereich des Bebauungsplans wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Eingriffe im Schutzgut Biotope mit folgenden hohen Konflikten:
- Beseitigung der Nasswiesen im Zentrum,
- Traufäste und einzelne Bäume eines geschützten Feldgehölzes werden aufgeastet bzw. gefällt,

Stadt Wehr Gemarkung Öflingen

- Rodung von 3 Gebüschchen im südlichen Baufeld,
- Rodung von 15 Einzelbäumen (Obstbäume),
- Beseitigung der Vegetation auf dem Spielplatz.
- Die Beseitigung des Brombeer-Gestrüpp-Komplexes im südlichen Teilgebiet mit Zauneidechsenbesiedlung
- Die Erweiterung der Wohnbaufläche im „Breit“ verursacht im Schutzgut Boden hohe Konflikte durch maximal 15.000 m² Versiegelung.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus den Darstellungen auf den Seiten 60 - 61 des Umweltberichts

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens dargestellt, bewertet und bilanziert.

Die zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Maßnahmen sind als grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Eingriffe können nicht im BPlanbereich ausgeglichen werden. Mit externen Ausgleichsmaßnahmen (M2, M3) kann das Kompensationsdefizit jedoch vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt durch die Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere M3 (Renaturierung Rödelbächle), eine Überkompensation von 298.184 ÖP, die in das gemeindeeigene Ökokonto verbucht werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Hinweis aus der Offenlage, dass die Offenlage nicht korrekt durchgeführt wurde, da der Umweltbericht nicht auf der Homepage der Stadt veröffentlicht wurde konnte nicht berücksichtigt werden, da das Bebauungsplanverfahren noch nach altem Recht durchgeführt wurde.

Der Hinweis, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei wurde auch nicht berücksichtigt, da nicht die vollständige lagemäßige Übereinstimmung aller Flächendarstellungen erforderlich ist.

Der Hinweis, es fehle an einer Begründung für die geplante Spielplatzverlegung und der geplante Spielplatz entspreche weder nach Fläche noch nach Anordnung den Vorgaben der DIN 18034, sowie die Forderung, es müsse ein zusätzlicher Spielplatz angelegt werden, wurde zurückgewiesen.

Die Verlegung des Spielplatzes wird auf Seite 9 der Planbegründung unter der Überschrift „Freiraum“ begründet: Der Spielplatz befand sich bisher am Rand des Baugebietes und war durch die Erschließungsanlage mit Wendehammer und einigen öffentlichen Stellplätzen abgegrenzt. Bei Beibehaltung dieser Situation würde im Übergang zum erweiterten Baugebiet eine städtebaulich wie verkehrlich unbefriedigende Zäsur zwischen beiden Gebieten entstehen. Durch die Verlegung des Spielplatzes wird es möglich, die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen zu entsiegeln, eine durchgängige Verkehrsführung und vor allem den Bebauungszusammenhang vom bestehenden zum neuen Baugebiet herzustellen. Der Spielplatz wird an seinem neuen Standort in eine ohnehin zur Rückhaltung von Oberflächenwasser anzulegende Grünfläche integriert. Die DIN 18034 enthält Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung von Spielplätzen. Die genannten Flächenanforderungen pro Einwohner können daraus aber nicht abgeleitet werden. Die Größe und Anordnung von Spielplätzen unterliegt grundsätzlich der bauleitplanerischen Abwägung.

Stadt Wehr Gemarkung Öflingen

In einem weiteren Hinweis wird die Prognose der städtebaulichen Dichte in Zweifel gezogen. Bei maximaler Ausnutzung könnten bis zu 144 Wohneinheiten entstehen mit 360 Einwohnern. Es sei schwer vorstellbar, dass ein Doppelhaus mit vier Wohneinheiten und dann acht Stellplätzen zulässig sei.

Der Prognose liegt die Annahme zugrunde, dass von den voraussichtlich insgesamt zu bildenden 36 Grundstücken 25 mit Einzelhäusern und 11 mit Doppelhäusern bebaut werden. Hieraus resultiert die Prognose von 68 Wohneinheiten bzw. 178 Wohneinheiten. Eine vollständige Bebauung mit Doppelhäusern ist nach aller Erfahrung unwahrscheinlich. Auch begründet der Bebauungsplan keinen generellen Anspruch auf eine theoretisch mögliche maximale Nutzung, sondern es ist im Einzelfall nur diejenige Nutzung zulässig, mit der alle einzelnen, jeweils selbständig gültigen Planvorgaben eingehalten werden. Daher wurde dieser Hinweis nicht berücksichtigt.

In einer weiteren Anregung wird im Zusammenhang mit einem Starkregenereignis im Jahr 2013 auf den Anfall von Oberflächenwasser aufmerksam gemacht. Die geplante Bebauung werde die Situation verschärfen.

Die Problematik des von außerhalb des Gebietes anfallenden Oberflächenwassers ist bekannt und wird in der Planung berücksichtigt, indem an der östlichen Gebietsgrenze eine Retentionsfläche angelegt und im Zuge des geplanten Wirtschaftsweges eine Mulde zur Sammlung und Ableitung hergestellt wird. Durch die geplanten Maßnahmen wird sich die Situation daher nicht verschärfen, sondern verbessern. Die Bedenken wurden insofern als unbegründet nicht berücksichtigt.

In einer weiteren Anregung wird die künftig zu erwartende Verkehrssituation als nicht ausreichend und gefährlich eingestuft, weil die Gebietszufahrt durch die bestehenden, in der Höhe und Breite eingeschränkten Bahndurchlässe unzureichend sei. Die Verkehrssicherheit werde zudem durch auf den Straßen parkende Fahrzeuge eingeschränkt. Diese Situation könne nur durch die Einrichtung von Einbahnstraßen und Parkverbote verbessert werden.

Die Gebietszufahrt wird als ausreichend eingestuft. Das Gebiet „Breit II“ stellt hier mit einer Gesamtfläche von 2,7 ha eine verhältnismäßig kleine Ergänzung der bereits bestehenden 11,0 ha großen Wohnbauflächen dar, die auch bereits über diese Zufahrtssituation erschlossen und bebaut wurden. Es bestehen insgesamt drei Anbindungen an das überörtliche Straßennetz, von denen zwei aufgrund von Bahnunterführungen in Höhe und/oder Breite beschränkt sind. Die Zuführungsstraßen sind auch für den zu erwartenden Mehrverkehr ausreichend dimensioniert. Die Einrichtung von Einbahnstraßen oder Parkverboten kann verkehrsrechtlich außerhalb des Planverfahrens geprüft und gegebenenfalls angeordnet werden, möglicherweise auch nur zeitlich begrenzt während der Bauphase. Die Gemeinde verkennt nicht, dass es während der Bauphase zu Einschränkungen und Belastungen der Anwohner entlang der Zuführungsstraßen kommen wird. Der Belang der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Rahmen der langfristigen, durch den Flächennutzungsplan bestimmten Entwicklungsziele der Stadt überwiegt hier aber letztlich das (nachvollziehbare) Interesse der Wohnanlieger im Bestandgebiet an einer Vermeidung von zusätzlichem Verkehr. Daher wurden die Bedenken nicht berücksichtigt.

Stadt Wehr Gemarkung Öflingen

Ein Hinweis richtet sich gegen ein mögliches Energiekonzept mit „kalter Nahwärme“ werden Bedenken vorgetragen, weil die geologischen Risiken der damit verbundenen Tiefbohrungen im vorliegenden Karstgebiet nicht hinreichend untersucht sind.

Die durchgeführten Vorprüfungen zu einem möglichen Energiekonzept haben unter anderem auch die örtliche Geologie und die damit unter Umständen verbundenen Risiken zum Gegenstand gehabt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass aus verschiedenen Gründen im Baugebiet Breit II kein solches Konzept realisiert werden soll. Die Bedenken wurden damit berücksichtigt.

Weitere Bedenken bezogen sich auf die Belastung durch Abgase aus Holzöfen wegen des regelmäßig vorkommenden unsachgemäßen Betriebes. Diese seien teilweise unerträglich. Deshalb wurde angeregt, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Verbrennungsverbot für feste Brennstoffe festzusetzen.

Die Festsetzung eines Verbrennungsverbotes wäre nur aus städtebaulichen Gründen zulässig. Diese sind aber für das Baugebiet „Breit II“ nicht ersichtlich. Allgemeine Klimaschutzziele sind hierfür nicht ausreichend. Das Beklagen unsachgemäßen Umgangs mit Holzöfen kann auf keinen Fall ein solches Verbot begründen. Daher wurde die Anregung zurückgewiesen.

Weiterhin wurde beanstandet, dass die Fällung der Bäume auf dem Spielplatz nicht in der Ökopunkte-Bilanz mit eingerechnet wird und die Ökopunkte pro m² Spielplatzfläche zu niedrig angesetzt werden.

Der Spielplatz wurde als Biotoptypenkomplex „VIII.2 kleinflächige Grünanlage“ entsprechend dem „Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben und Bewerten von Arten, Biotopen und Landschaft“ der LUBW vom Dezember 2009 zusammengefasst. Als kennzeichnende Biotoptypen sind in diesem Komplex u.a. Baumgruppen (45.20) und Einzelbäume (45.30) subsummiert, deren ÖP-Wert üblicherweise bei 8 Punkten pro m² liegt. Demgegenüber wurde im UB die gesamte Fläche mit 14 ÖP pro m² bewertet. Damit wird die ökologische Bedeutung angemessen berücksichtigt und der Hinweis konnte nicht berücksichtigt werden.

In einer Anregung werden Bedenken zur Betreuung und Kostenübernahme für die Ausgleichsmaßnahmen geäußert.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden in die Baulandpreise eingerechnet und die Ausgleichsflächen werden von der Stadt langfristig betreut, weshalb die Bedenken zurückgewiesen wurden.

Es werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Zauneidechse befürchtet und Hinweise zur fachgerechten Vergrämung und Umsiedlung gegeben.

Die Befürchtungen sind unbegründet. Die Schaffung von Ersatzhabitaten (CEF-Maßnahmen) und die fachgerechte Vergrämung und Umsiedlung wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt und führt daher zu keinen Verbotstatbeständen.

Stadt Wehr

Gemarkung Öflingen

Eine Interessengemeinschaft regt an, im Zuge des Planvorhabens die bestehende Engstelle durch die Bahnunterführung der „Haupterschließungsstraße Sonnhalde“ durch Herstellung einer zweiten, für den Schwerlastverkehr geeigneten Zufahrt zu beseitigen und somit die Anwohner des Wohngebietes „Rainen-Bündt“ (Lessing-, Schiller- und Goethestraße) sowie der Jungholzer- und Gүнnenbacher Straße von zusätzlichem Verkehr zu entlasten.

Hierzu wird gefordert:

1. Die in der Höhe als auch in der Breite beschränkte Bahnunterführung Sonnhalde durch Rückbau dieser Bahnunterführung zu beseitigen.
2. Prüfung und evtl. Umsetzung einer alternativen Lösung zu 1., z.B. durch die Anbindung der Goethestraße an die Bahnunterführung Oberdorfstraße. Diese Bahnunterführung hat keine Höhenbeschränkung.
3. Ausgleichsmaßnahmen im Wohngebiet „Rainen-Bündt“ sowie in der Jungholzer- und Gүнnenbacher Straße durch Absenkung der Bordsteine an den Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen.

Die Gebietszufahrt wird als ausreichend eingestuft. Das Gebiet „Breit II“ stellt hier mit einer Gesamtfläche von 2,7 ha eine verhältnismäßig kleine Ergänzung der bereits bestehenden 11,0 ha großen Wohnbauflächen dar, die auch bereits über diese Zufahrtssituation erschlossen und bebaut wurden.

Es bestehen insgesamt drei Anbindungen an das überörtliche Straßennetz, von denen zwei aufgrund von Bahnunterführungen in Höhe und/oder Breite beschränkt sind.

Die Gemeinde erkennt nicht, dass es während der Bauphase zu Einschränkungen und Belastungen der Anwohner entlang der Zuführungsstraßen kommen wird. Der Belang der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Rahmen der langfristigen, durch den Flächennutzungsplan bestimmten Entwicklungsziele der Stadt überwiegt hier aber letztlich das (nachvollziehbare) Interesse der Wohnanlieger im Bestandgebiet an einer Vermeidung von zusätzlichem Verkehr.

Die Bedenken wurden daher nicht berücksichtigt.

In einer anderen Stellungnahme wird angeregt, den Fußweg über die Bahngleise zwischen dem Wohngebiet Breit und dem Öflinger Ortskern entsprechend seiner Bedeutung und Frequentierung auszubauen. Zwischen Friedhofsweg und Schmadstraße solle ein Damm mit einer nutzbaren Breite von mindestens 1,5 m aufgeschüttet werden, um den Weg ohne Treppenstufen ausbauen zu können.

Der bestehende Weg wurde aus einer Privatinitiative angelegt und wird jetzt von den Technischen Diensten der Stadt unterhalten. Im Winter wird er weder geräumt noch gestreut. Ein Ausbau des Weges wäre mit erheblichem technischem und finanziellem Aufwand verbunden, insbesondere wenn damit ein Höhenausgleich erreicht werden soll. Eine Entscheidung hierüber wäre außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu treffen. Hierzu wäre auch die Genehmigung der Bahn erforderlich, da die betroffenen Flächen weiterhin dem Bahnverkehr gewidmet ist. Daher wurde die Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Eine Stellungnahme wendet sich gegen jegliche mögliche Eingriffe in das nördlich an das Plangebiet befindliche Biotop/Feldgehölz „Im Feld“. Zunächst seien die Grundstücksgrenzen festzustellen. Die Entscheidung über mögliche Aufastungen oder Rückschnitte sollten den Eigentümern der benachbarten Grundstücke auf der Basis des Nachbarrechts überlassen werden. Gesetzlich vorgeschriebene Abstände zum Biotop seien einzuhalten.

Stadt Wehr

Gemarkung Öflingen

Der Eingriff in den Trauf des Feldgehölzes wird im UB v.a. wegen der Rodung der Eiche als sehr hoher Konflikt beschrieben. Eine Aufastung durch die neuen Grundstückseigentümer ist sehr wahrscheinlich und führt zu Strukturveränderungen. Zur funktionsgerechten Kompensation wird daher die südlich angrenzende Fläche für eine Neuanlage von 759 m² strukturreichem Feldgehölz vorgesehen. Durch die Aufastung im Traufbereich wird das gesamte Feldgehölz in seiner Funktion jedoch nicht beeinträchtigt.

Die §§ 15 und 16 des Nachbarschaftsrechtsgesetzes BW beziehen sich auf die Anpflanzung von Gehölzen etc. und den Abstand mit Gehölzen von Nachbargrundstücken und betreffen in diesem Fall das Grundstück des Einwenders, der Abstände einhalten müsste. Die Einwendung wurde daher nicht berücksichtigt.

4. Behördenbeteiligung und Träger öffentlicher Belange

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Zum Umweltbericht wird angemerkt, dass die Maßnahme M3 (abschnittsweise Öffnung und Verlegung des Rödelbächles zwar begrüßt wird, aber mangels näherer Beschreibung derzeit nicht nachvollziehbar ist, ob die hierfür angesetzten Gesamtkosten von 150 TSD € realistisch sind. Ferner ist vor Einbuchung einer Überkompensation von ca. 450 TSD Ökopunkten in das städtische Ökokonto zunächst noch das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Boden abzuziehen.

Die Offenlegung und die Verlegung des Rödelbächles werden in einem Wasserrechtsverfahren detailliert abgehandelt. Die Kosten wurden anhand einer groben Kostenschätzung ermittelt und sind realistisch. Das Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden beträgt 160.280 ÖP (siehe Seite 49 UB). Im Schutzgut Pflanzen und Tiere werden 450.000 ÖP Überkompensation durch die Maßnahmen M1-M3 generiert (siehe Seite 41 UB). Diese Überkompensation kann zum vollständigen Ausgleich für das Schutzgut Boden verrechnet werden. Danach verbleiben 289.184 ÖP für das gemeindeeigene Ökokonto (siehe Seite 61 UB).

Die Anregung ist daher nicht zu berücksichtigen.

Wehr, den 15.11.2017