

# 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

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER, Bürgermeister



AM 09.04.2019  
AM 19.04.2019

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER, Bürgermeister



VOM 30.04.2019

BIS 31.05.2019  
AM 19.04.2019

## ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

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

MIT §4 ABS.1 GemO

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER, Bürgermeister



AM 23.07.2019

## 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

WEHR, DEN 02. Aug. 2019

THATER, Bürgermeister



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



# **SATZUNG**

über die 1. Änderung des Bebauungsplans

## **„EGERTEN II“**

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 "Egerten II" als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Gegenstand und Geltungsbereich der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan vom 08.09.1979 (Datum der Bekanntmachung). Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 6772/2, 6772/17, 6772/18, 6772/19 und 6770 (südl. Teil) und ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan vom 23.07.2019.

### **§ 2**

#### **Änderung des Bebauungsplans**

1. Für die Grundstücke Flst.Nr. 6772/2, 6772/17, 6772/18, 6772/19 und 6770 (südl. Teil) werden folgende Festsetzungen geändert:
  - a. Änderung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen).
2. Für die Grundstücke Flst.Nr. 6772/2, 6772/17, 6772/18, 6772/19 werden weiterhin folgende Festsetzungen geändert:
  - b. Änderung der Geschossigkeit von zwingend II Vollgeschosse in künftig höchstens II Vollgeschosse
3. Zusätzlich werden nach § 74 LBO für die Grundstücke Flst.Nr. 6772/2, 6772/17, 6772/18, 6772/19 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 für jedes Grundstück separat eingetragenen NN-Höhenbezugspunkt (HBZ) angegeben.
  - b. Dachneigung  
Die zulässige Dachneigung beträgt 15° bis 35°.

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 m³ pro 100 m² 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 1979 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 Straßenbau des Landratsamtes Waldshut und die Abteilung Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Freiburg weisen übereinstimmend darauf hin, dass direkte Zufahrten auf die B 518 nicht zulässig sind und Werbeanlagen so beschaffen sein müssen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu keiner Zeit beeinträchtigt wird.

### § 6

#### Inkrafttreten

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

Wehr, den 02. Aug. 2019



Michael Thater  
Bürgermeister



## **1. GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG**

Im Gebiet Egerten II wurde nach einem Eigentümerwechsel ein Bestandsgebäude saniert und das vorhandene große Grundstück so geteilt, so dass neben dem Grundstück für das vorhandene Gebäude noch weitere drei kleine Bauplätze gebildet wurden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Egerten II und sind dort Teil des ausgewiesenen Wohngebietes. Die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die geplante Neuaufteilung in vier Baugrundstücke im Wesentlichen zu, lediglich bei einem der neu gebildeten Grundstücke wird eine Erweiterung der überbaubaren Flächen erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein privates Wegegrundstück von der Öflinger Straße her und ist durch Baulasten gesichert. Die Grundstücke befinden sich in der zweiten Reihe hinter der Straßenrandbebauung entlang der Öflinger Straße.

Mit der geplanten Bebauung ergibt sich eine gegenüber der Bestandssituation erheblich dichtere bauliche Nutzung der Fläche, 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 Aufteilung der früher rund 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstückfläche in vier einzelne Baugrundstücke ist nach den Grundsätzen eines flächensparenden Bauens grundsätzlich gerechtfertigt. Die Erschließung hinsichtlich der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung sowie hinsichtlich der Zufahrt konnte durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten gesichert werden. Die Fläche liegt im Übrigen zurückversetzt und ist vom öffentlichen Raum her kaum einsehbar. Städtebauliche Bedenken gegen das Vorhaben sind insofern nicht zu ermitteln.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird insoweit erforderlich, um die Innenentwicklung im Bereich Egerten II durch Nachverdichtung zu fördern. Hierzu sind im Wesentlichen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig zu erweitern. In diesem Zuge wird auch für das städtische Grundstück Flst.Nr. 6770, welches nördlich an den Bereich angrenzt, die überbaubare Fläche geringfügig erweitert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung der neu gebildeten Grundstücke 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 die Grundstücke Flst.Nr. 6772/2, 6772/17, 6772/18, 6772/19 und 6770 (südl. Teil), wobei das Grundstück Flst.Nr. 6770 (südl. Teil) nur von der Änderung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) erfasst wird. Die Fläche ist im Osten, Süden und Westen von bebauten Grundstücken umschlossen. Nördlich grenzt die Fläche an das die Trasse der B 518.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Egerten II“ wird für den Änderungsbereich die überbaubare Fläche so erweitert, dass künftig entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nr. 6772/2 und 6772/17 ein Baugrenzabstand von 3,0 m und entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flst.Nr. 6772/17, 6772/18 und 6770 beidseits ebenfalls ein Baugrenzabstand von 3,0 m auf die Grenzen gilt. Anstelle der bisher zwingend zweigeschossigen Bauweise wird künftig eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Der zulässige Bereich für die Dachneigung wird auf 15° bis 35° erweitert und die maximal zulässigen Traufhöhen mit 6, 5m und die Firsthöhen mit 10,0 m, jeweils über einer grundstücksbezogen in der Planzeichnung bezeichneten NN-Höhe, festgesetzt.

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 Öflinger Straße 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

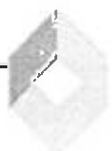
Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind durch die Öflinger Straße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss über den Zufahrtsweg an die bestehende Leitung in der Straße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Schacht auf dem Grundstück Flst.Nr. 6770, der in den Sammler entlang der Wehra einleitet.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung. Eine zusätzliche 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 ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.



Im Planbereich erfolgt die Entwässerung über ein Mischsystem. 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 m³ Rückhaltevolumen und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s vorzusehen und wird entsprechend festgesetzt.

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

Die vorliegende 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 Plangebiet ermöglicht wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Biotope nach §30 BNatSchG ausgewiesen.

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 erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht („Egerten II“), 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 die Grundstücke Flst.- Nr. 6772/17, 6772/18, 6772/19 und 6772/2 sowie eine Teilfläche des Flst. 6772/4 der Gemarkung Wehr in der gleichnamigen Gemeinde.



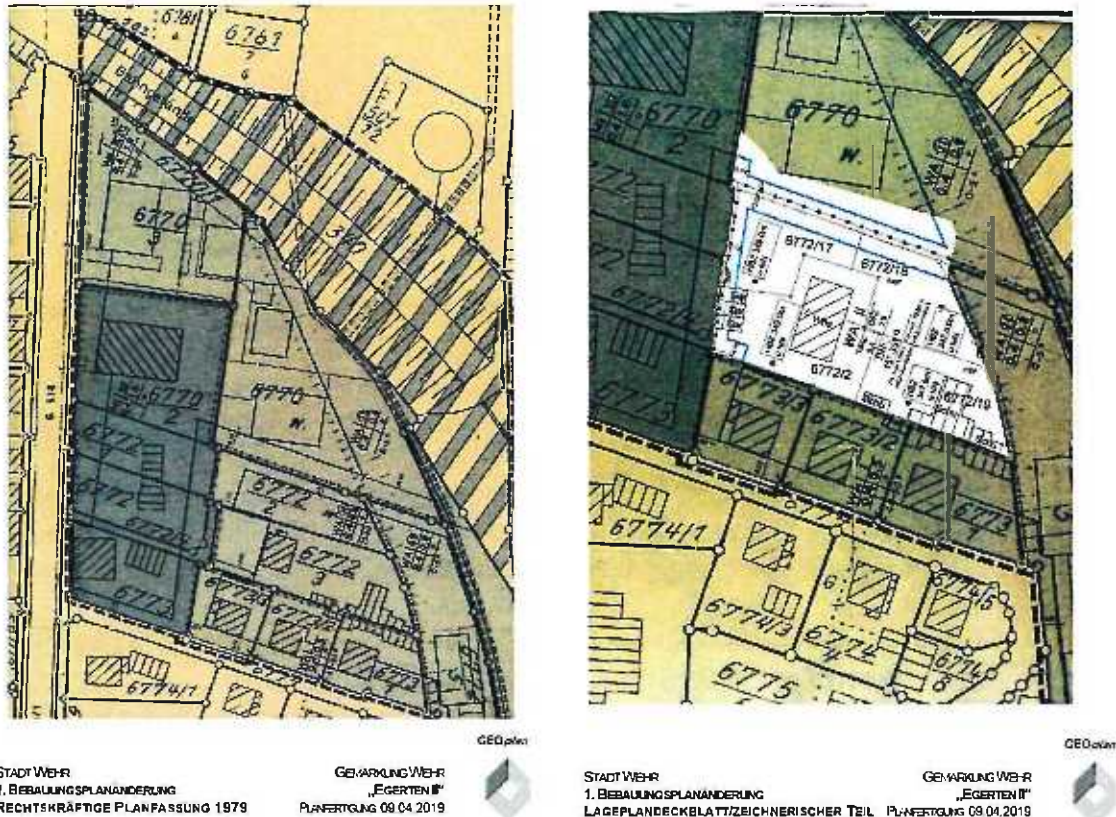


12



Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4 unverändert. Für die max. zulässige Flächenversiegelung und -überbauung ergeben sich somit keine Änderungen.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände mit einer bereits versiegelten Fläche von 0,02 ha beschränkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf 0,11 ha.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus Bebauungsplan „Egerten II“; links: Rechtskräftige Planfassung 1979, 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.

## REPTILIEN

Bei der Begehung am 12.02.2019 wurde gesondert auf geeignete Strukturen für Reptilien innerhalb und in der Nähe des Plangebiets geachtet. Dabei konnten keine besonnten Habitatstrukturen wie Lesesteinhaufen o. ä. festgestellt werden. Bei der Kartierung am 03.07.2019 wurden auch keine Tiere im Plangebiet festgestellt. Aufgrund fehlender Nachweise und Strukturen sowie durch den bereits bestehenden Baubetrieb ist nicht mit einem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Auf weitere Ausführungen wird daher verzichtet.

## VÖGEL

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Habitatgestaltung bzw. der bereits laufenden Bauarbeiten als Brut- und Nahrungshabitat nur wenig interessant.

Als geeignete Brutstrukturen und Nahrungshabitat sind ein Heckenzaun am Nordrand des Plangebiets und ein Nistkasten zu nennen. Die weiteren Flächen des Plangebiets erfüllen aufgrund der bereits bestehenden Bautätigkeit mit dem damit verbundenen Bodenabtrag und den erhöhten Störwirkungen derzeit keine Nahrungshabitatfunktionen.

Weitere Gehölzrodungen sind nicht geplant. Sollte wider Erwarten im Zuge der Baumaßnahmen der Heckenzaun beseitigt werden, ist zur Vermeidung eines Verbotstatbestands die Rodung von Gehölzen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bei einer Rodung des Heckenzauns könnte der Habitatverlust problemlos in der Umgebung kompensiert werden, da es sich bei den potentiellen Brutvögeln des Plangebiets bzw. der Umgebung aufgrund der erhöhten Störwirkungen durch die Baumaßnahmen um Arten handelt, welche in Deutschland ohnehin mit guten Bestandszahlen vorkommen.

Der Kasten, der an der Überdachung angebracht ist, war zum Zeitpunkt der Begehungen unbesetzt. Auch waren keine Hinweise für eine Nutzung zu sehen. Bei einem Abriss der Vorrichtung ist der Nistkasten an einer anderen Stelle im Plangebiet wieder aufzuhängen, um das Angebot an Bruthöhlen aufrecht zu erhalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 1 (1-3) BNatSchG nicht verletzt.



4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§1(6) NR. 7 BAUGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden und zu minimieren sind.

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Ein Teil des Plangebiets (ca. 0,02 ha) ist bereits versiegelt (Wohnhaus, Garage) und damit als Defizitbereich zu werten.

Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahmen im Februar 2019 war der Oberboden in den Bereichen der Gartenflächen fast vollständig abgetragen, sodass nur noch Rohboden zu finden und der vorherige Biototyp nicht mehr zu erkennen war. Derzeit wird von einer üblichen Gartennutzung mit Sträuchern und Einzelbäumen sowie Rasenflächen ausgegangen.

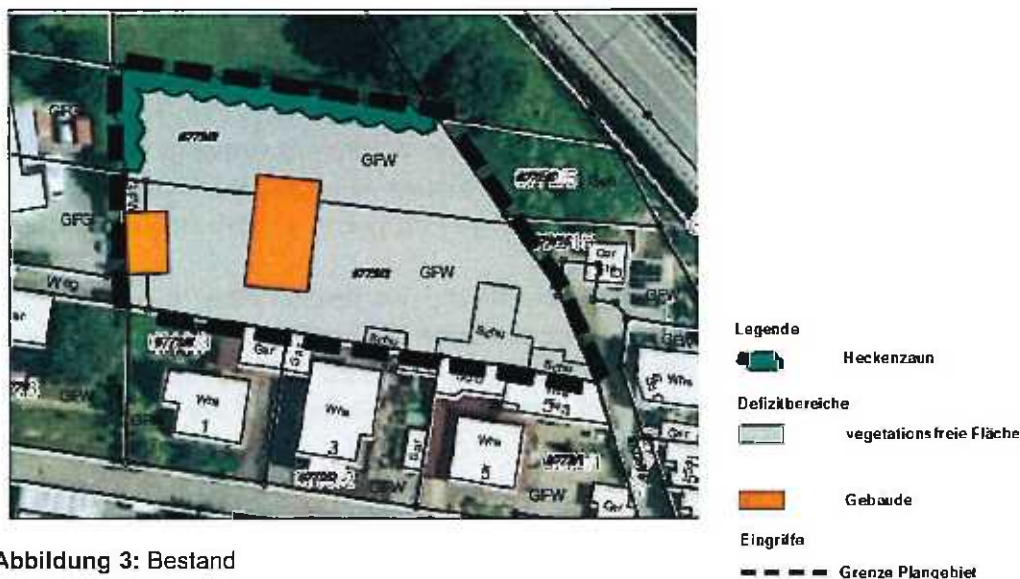


Abbildung 3: Bestand

Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Heckenzaun aus Hainbuchen und weiteren, einzeln beigemischten Baum- und Straucharten.

Weitere Grün- oder Gehölzflächen sind nicht vorhanden. Dem Plangebiet ist insgesamt eine geringe 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. Durch die GRZ von 0,4 wurde bisher lediglich die max. überbaubare Fläche bestimmt. Diese wird unverändert beibehalten, so dass sich im Hinblick auf die max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung keine Änderungen ergeben.

Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Weiterhin ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten.

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

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-Auengley aus Auensand und -lehm ist anzunehmen, dass dieser Bodentyp auch im Plangebiet vorzufinden ist.

Dieser Bodentyp weist eine hohe Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel bis hoch und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe nur als gering bis mittel eingestuft. Die Gesamtbewertung für einen Braunen Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm liegt bei 2,33 Ökopunkten.

### **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>	mittel bis hoch (2.5)	
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	LN: hoch (3.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: gering bis mittel (1.5)
<b>Gesamtbewertung</b>	LN: 2.33	Wald: 2.67

**Abbildung 4:** Bewertung des Braunen Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm im Plangebiet (Quelle: LGRB)

Da die GRZ mit 0,4 unverändert beibehalten wird, ergeben sich keine zusätzlichen Flächenversiegelungen bzw. keine weiteren Eingriffe für das Schutzgut Boden.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgen jedoch zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 0,11 ha. Damit einher geht der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen.





Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sollten die Flächenversiegelungen durch die geplante Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Außerdem sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche angelegt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

#### SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Etwa 50 m östlich fließt die „Wehra“ (Gewässer-ID 11591), ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen des Gewässers ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwasserrisikokarte außerhalb von Überflutungsflächen.



Abbildung 4: Wehra (lila) und Plangebiet (rot) (Quelle: LUBW)



## 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 1,3 km entfernt. Aufgrund der Distanz können Beeinträchtigungen von Wasserschutzgebieten ausgeschlossen werden.

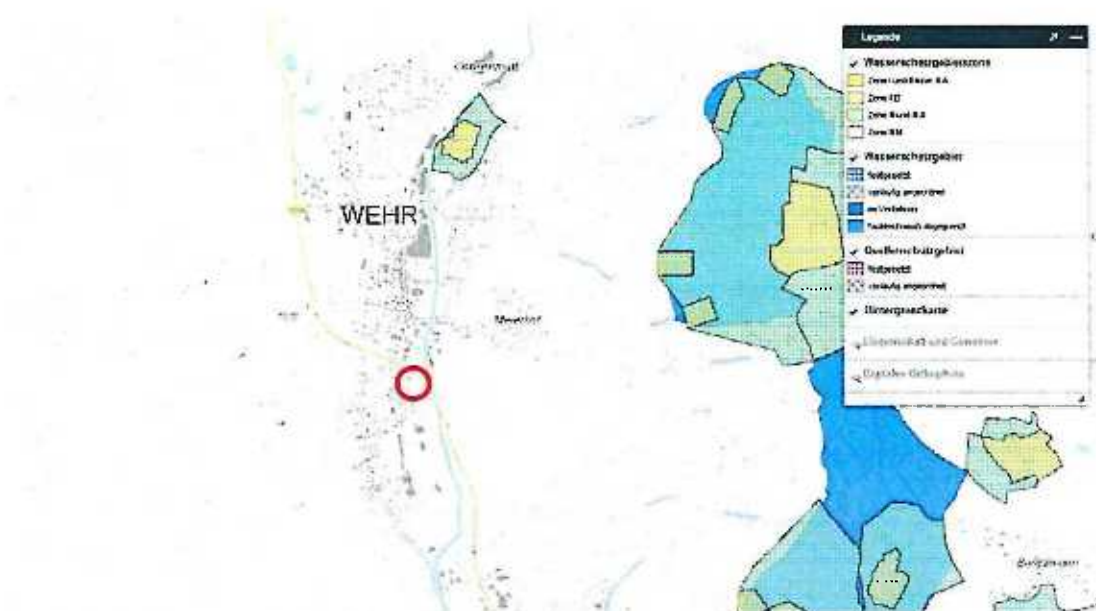


Abbildung 5: Lage der WSG und des Plangebiets (rot) (Quelle: LUBW)

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.

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.

Insgesamt sollte dennoch darauf geachtet werden, nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten. Außerdem sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Zur Entwässerung des Gebiets ist die Verwendung einer zwangsentleerenden Retentionszisterne vorgesehen.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser, da die max. zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten wird

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgen jedoch zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 0,11 ha. Damit einher geht eine Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe auch nicht erforderlich.

#### 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 sowie dem Bachlauf der Wehra östlich des Plangebiets zuzuordnen. Im Plangebiet selbst geht von den noch bestehenden Gehölzen eine positive Wirkung auf das Kleinklima aus. Dem Plangebiet ist in Bezug auf die kleinklimatischen Verhältnisse insgesamt eine geringe Bedeutung beizumessen. Frischluftschneisen oder sonstige lokalklimatische bedeutsame Bereiche sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Im Plangebiet besteht durch die bereits versiegelten und überbauten Flächen eine gewisse Vorbelastung durch Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft, da die max. zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert beibehalten wird.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgen jedoch zusätzliche Flächenversiegelungen von ca. 0,11 ha sowie der Verlust von kleinklimatisch wirksamen Grünflächen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. 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. Es ist von der Straße her nicht einsichtig. Bauliche Veränderungen im Plangebiet wirken sich demnach nur für die direkt angrenzenden Anwohner aus. Landschaftsbildprägende bzw. wertgebende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde bisher ausschließlich durch die Anwohner 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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Derzeit wird das Plangebiet als Wohnraum mit Garten genutzt. Die geplante Neuaufteilung des Gebiets in vier Baugrundstücke stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar.

Wesentliche Erhöhungen des Anliegerverkehrs sind durch das kleine Plangebiet nicht zu erwarten.

## 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.

## SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIelfALT

Im Plangebiet ist lediglich ein Heckenzaun aus Hainbuchen als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Dieser weist einen geringen bis mittleren Wert für die Biologische Vielfalt auf. Der Zaun bleibt voraussichtlich erhalten, sodass erhebliche Eingriffe für die Biologische Vielfalt zu erwarten sind.



**5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN**

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Egerten II", rechtskräftig in der Fassung vom 08.09.1979, bleiben weiterhin gültig.

**6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN****6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der Änderungsbereich als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt. Die bereits seit 1979 gültige Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im rechtskräftigen Bebauungsplan geht hier der Darstellung des Flächennutzungsplanes vor.

**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 STRAßENBAULICHE BELANGE**

Nördlich an den vorhandenen Siedlungsrand grenzt die Umgehungsstraße B 518 an. Die Fläche ist im Bebauungsplan von 1979 als Bahngelände enthalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden straßenbauliche Belange nicht berührt. Von den Änderungsflächen grenzt nur das Grundstück Flst.Nr. 6770 unmittelbar an das Straßengrundstück. Die zur Straße hin orientierten Baugrenzen werden von der Änderung nicht berührt.



## 8 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



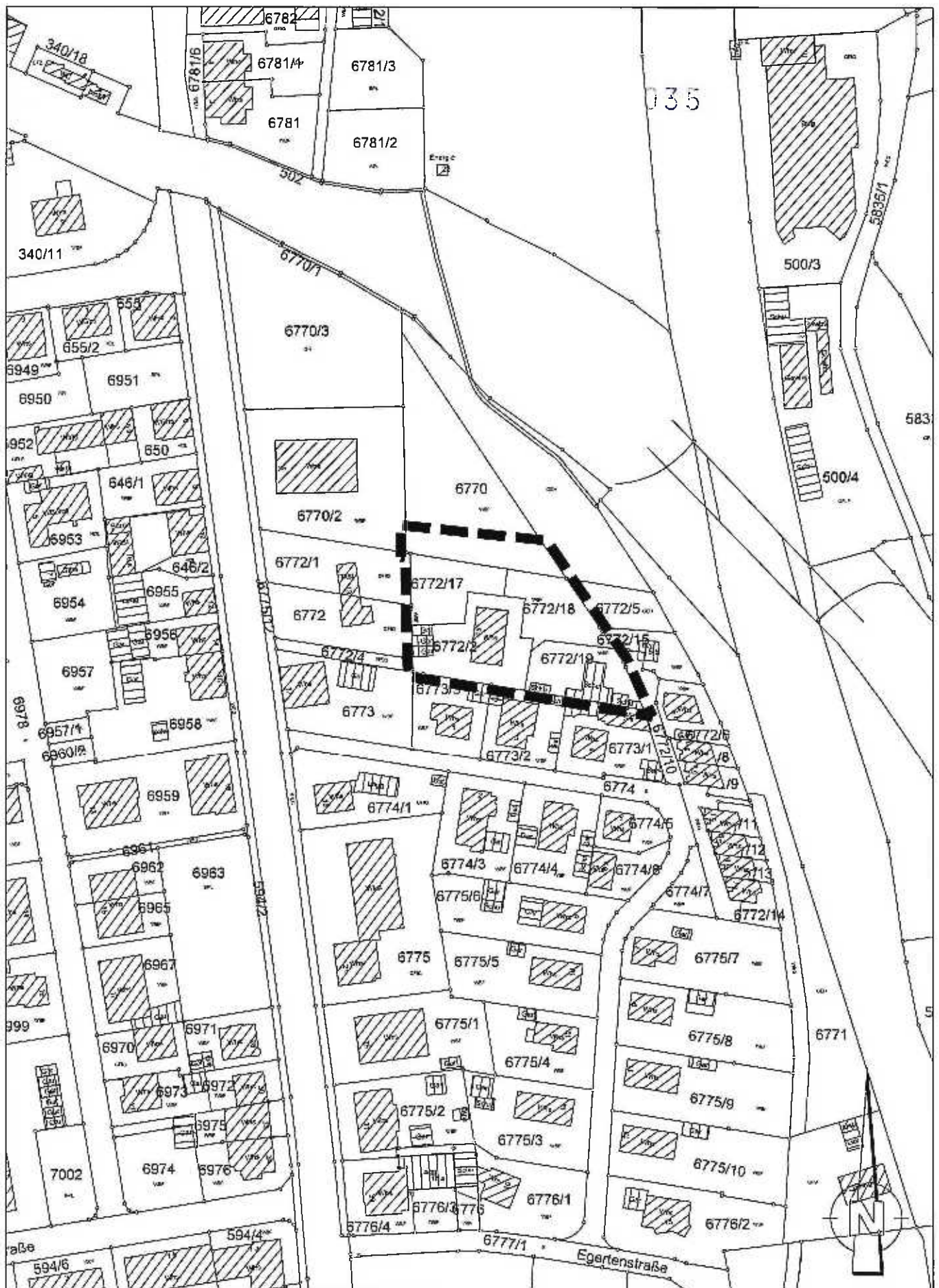
Till O. Fleischer,  
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

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

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







**Stadt Wehr**

Bebauungsplanänderung

**Abgrenzungsplan**

Gemarkung Wehr

Egerten II

**GEOplan**



Planstand: 23.07.2019

Größe: 21,0 x 29,7

Layout: Abgrenz PDF

Gez: sc

Proj.Nr.: B 1593

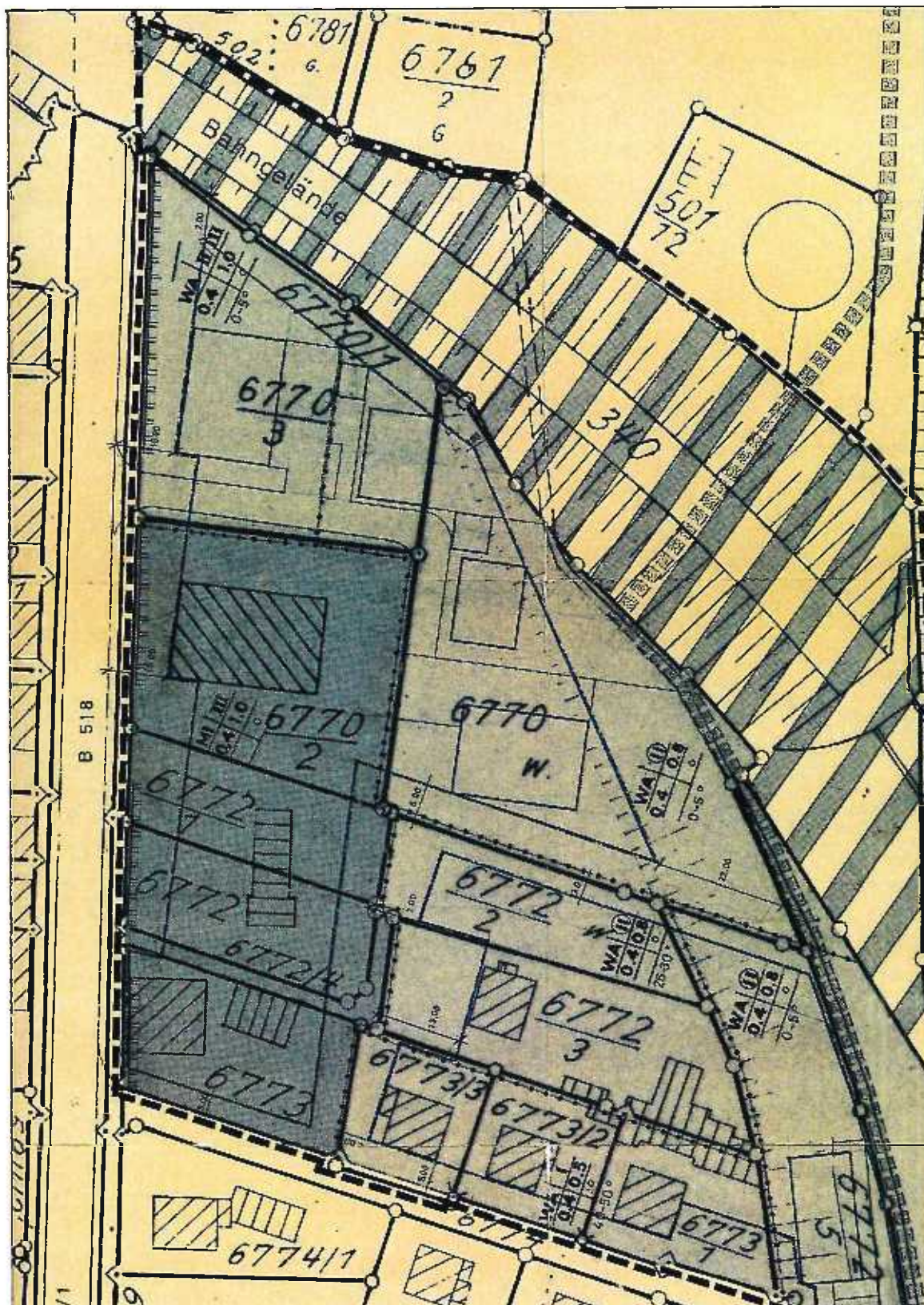
Maßstab:

**1:1500**

Unterschrift: i.A. M. S. W.







GEOplan

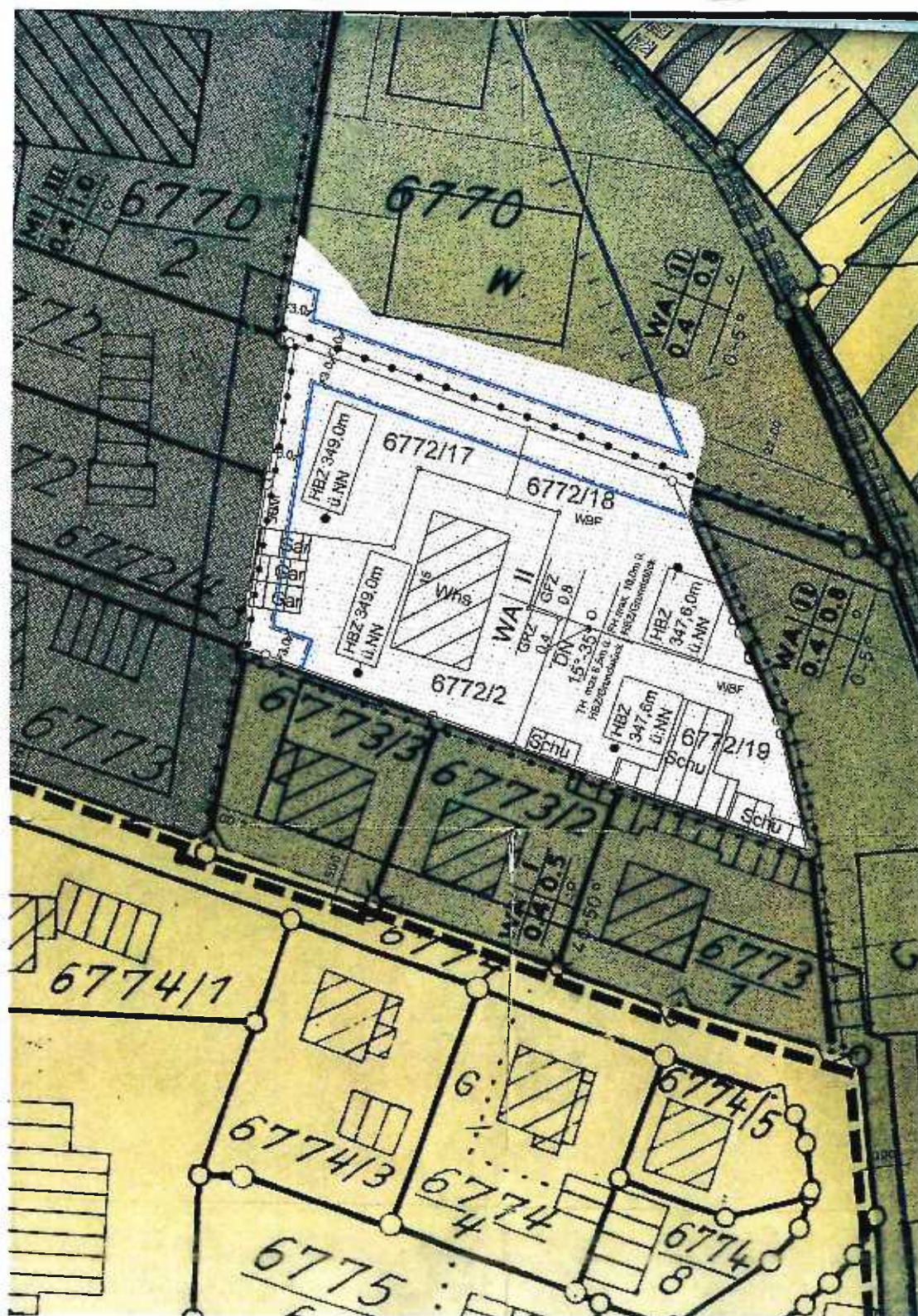
STADT WEHR  
 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
 RECHTSKRÄFTIGE PLANFASSUNG 1979

GEMARKUNG WEHR  
 „EGERTEN II“









GEOplan

STADT WEHR

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

LAGEPLANDECKBLATT/ZEICHNERISCHER TEIL

GEMARKUNG WEHR

„EGERTEN II“

PLANFERTIGUNG: 23.07.2019





