

VERFAHRENSVERMERKE

001

AUFGESTELLT

NACH §2 ABS.1 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 04.05.2017
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

WEHR, DEN **17. Mai 2017**

THATER, BÜRGERMEISTER

In Vertretung

1. Bürgermeister-
Stellvertreter



AM 21.03.2017

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

NACH §3 ABS.2 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 04.05.2017
IN DER ZEIT
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT
WEHR, DEN **17. Mai 2017**

VOM 11.04.2017

THATER, BÜRGERMEISTER



BIS 12.05.2017
AM 31.03.2017

In Vertretung

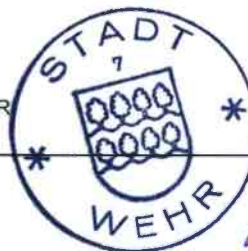
1. Bürgermeister-
Stellvertreter

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 04.05.2017
MIT §4 ABS. GO

WEHR, DEN **17. Mai 2017**

THATER, BÜRGERMEISTER



AM 16.05.2017

In Vertretung

1. Bürgermeister-
Stellvertreter

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 DER STADT WEHR ÜBEREINSTIMMT.

WEHR, DEN **17. Mai 2017**

WEHR, BÜRGERMEISTER



In Vertretung

1. Bürgermeister-
Stellvertreter

RECHTSKRÄFTIG

NACH §10 BAUGB VOM 23.09.2004 i.d.F.v. 04.05.2017
DURCH BEKANNTMACHUNG
IN KRAFT GETRETEN

WEHR, DEN **29. Mai 2017**

THATER, BÜRGERMEISTER



AM
AM

26. Mai 2017
26. Mai 2017

In Vertretung

1. Bürgermeister-
Stellvertreter

SATZUNG

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes

„WECKERTSMATT“

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 16.05.2017 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „**Weckertsmatt**“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplanes in der Fassung der 5. Änderung vom 15.06.2010.

§ 2

Inhalt der Änderung

Für den Änderungsbereich wird ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen und die Geschossigkeit somit auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch Festsetzung der Traufhöhe mit 5,5 m und Ergänzung einer maximalen Firsthöhe wird sichergestellt, dass dieses zusätzliche Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Die zulässige Firstrichtung wird geringfügig gedreht und die zulässige Dachneigung um 2 Grad auf 38 Grad erhöht. Für Garagendächer wird eine Dachneigung bis 36 Grad zugelassen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 GRZ erhöht.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

- Lageplandeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 16.05.2017
- Lageplandeckblatt zum Gestaltungsplan vom 16.05.2017
- Änderung der Bebauungsvorschriften vom 16.05.2017

Beigefügt ist die Begründung vom 16.05.2017 mit Plananlagen (FNP-Auszug, Abgrenzungsplan, Abwägung der Umweltbelange tatsächlicher Bestand und Bestand – rechtskräftiger Bebauungsplan sowie Gestaltungs- und Rechtsplanausschnitte. Beigefügt ist auch die artenschutzrechtliche Einschätzung vom 16.05.2017.

§ 4

Inkrafttreten

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

Wehr, den **17. Mai 2017**

Michael Thater,
Bürgermeister



In Vertretung

[Signature]
1. Bürgermeister-
Stellvertreter

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Weckertsmatt“ wurde 1964 aufgestellt und 1983 grundlegend über die gesamte Fläche überarbeitet und neu aufgestellt. Die Planfassung von 1983 war Grundlage für bisher fünf nachfolgende Teiländerungen. Zuletzt wurde der Bebauungsplan im Jahr 2010 im Rahmen der 5. Änderung partiell mit dem Ziel der Nachverdichtung geändert.

Bei der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurde unter anderem für das Grundstück Flst.Nr. 4312, welches seinerzeit noch mit einem Einzelhaus bebaut war, eine größere überbaubare Fläche ausgewiesen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich in vier einzelne Baugrundstücke und einen privaten Erschließungsweg geteilt. Für diese vier Grundstücke wurde der Stadtverwaltung nunmehr ein Konzept zur Bebauung mit vier Einzelhäusern und jeweils einer Garage vorgelegt.

Die im gültigen Bebauungsplan für die Fläche ausgewiesene überbaubare Fläche ist zwar auch für das vorliegende Bauvorhaben ausreichend, allerdings liegen andere Abweichungen vom Bebauungsplan vor, die eine weitere Planänderung erforderlich machen.

Da nunmehr auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken gebaut wird, ist eine möglichst umfassende Nutzung der Dachgeschosse der Gebäude erforderlich, was durch eine erhöhte Kniewand und eine Wiederkehrgaube erreicht wird. Durch diese Maßnahmen ist allerdings das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss anzurechnen, was nach dem gültigen Bebauungsplan an dieser Stelle nicht zulässig ist. In der Folge ist auch zur Berücksichtigung der Wiederkehrgauben eine um einen Meter höhere zulässige Traufhöhe erforderlich.

Weitere Änderungen ergeben sich durch eine geringfügig höhere Dachneigung, die dann auch für Garagengebäude gelten soll und durch eine geringfügige Drehung der Firstrichtung, die sich an den Grundstücksgrenzen und nicht mehr am Straßenverlauf ausrichtet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann das innerörtliche Potential im Bereich „Weckertsmatt“ durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden, indem eine der letzten Baulücken in diesem Bereich geschlossen wird.

Die Förderung der Innenentwicklung liegt im öffentlichen Interesse, denn auf diesem Wege können dringend benötigte Bauplätze realisiert werden, ohne zusätzliche Außenflächen in Anspruch zu nehmen. Die Stadt beabsichtigt daher, mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung mit vier Wohngebäuden zu schaffen.

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 16.05.2017

2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“ wird für den Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 4312, 4312/1, 4312/2, 4312/3 und 4312/4 die Geschossigkeit von maximal ein auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht. Die maximale Traufhöhe wird um einen Meter auf 5,5 m erhöht, um die Traufhöhe der geplanten Wiederkehrgaupen zu berücksichtigen. Die konkrete Bauabsicht sieht eine Traufhöhe des Hauptdaches von 4,6 m vor.

Es wird zusätzlich eine Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt, um sicher zu stellen, dass das zweite Vollgeschoss tatsächlich als Dachgeschoss ausgebildet wird. Dadurch bleibt die Bebauung dem Gebäudetypus „I+D“ zugeordnet und städtebauliche Spannungen zur bestehenden Umgebungsbebauung werden vermieden.

Die Grundflächenzahl wird von 0.3 auf 0.4 angehoben, um eine ausreichend große überbaubare Fläche auch zur Berücksichtigung aller Nebenanlagen sicherzustellen.

Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung bei der Festsetzung der Dachneigung dergestalt, dass bei den Hauptdächern eine geringfügig um 2 Grad auf 38 Grad erhöhte Neigung zulässig ist und dass auch die Garagen mit geneigten Dächern bis 36 Grad zulässig sind, diese waren bisher auf maximal 5 Grad Neigung begrenzt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der durch Änderung 2010 eingeführten allgemeinen Zulässigkeit von Dachgaupen und Dacheinschnitten unverändert weiter.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind durch die Raurikerstraße erschlossen. Die Entwässerung der geplanten Bebauung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Die Hausanschlüsse können an die vorhandene Mischwasserleitung in der Raurikerstraße angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung in der Raurikerstraße.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist damit gesichert. Die Verteilung über den geplanten privaten Erschließungsweg und die Erstellung dieses Weges erfolgt durch den Antragsteller/Eigentümer. Generell gilt, dass alle Kosten der zur Realisierung zusätzlich entstehender Bebauungsmöglichkeiten noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen jeweils durch den Grundstückseigentümer/Bauantragsteller zu tragen sind. Die Maßnahmen sind mit dem Bauamt der Stadt Wehr abzustimmen.

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.

Aufgrund der Lage des Gebietes in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Nagelfluh I+II“ kommt eine Versickerung hier allerdings nicht in Betracht. Eine Vorflut steht nicht zur Verfügung.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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

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

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

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

Nördlich grenzen die Offenlandbiotope „Feldgehölz Römerstraße“ (Biotop- Nr. 184133370454) und „Feldhecken am Bahndamm der Wehratalbahn E Wallbach (Biotop- Nr. 184133370014) an den Planbereich an. Des Weiteren liegt der Planbereich innerhalb des WSG „TB Nagelfluh I+II u. TB Wallbach“ (WASG- Nr.- Amt 337.111), Schutzgebietszone I und II bzw. IIA.

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

Die 6. Bebauungsplanänderung „Weckertsmatt“ bezieht sich auf ein Plangebiet von 2.290 m². Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst bisher mit Flst.- Nr. 4312 einen Bauplatz mit einer festgesetzten GRZ von 0.3.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Flst.- Nr. 4312 in die fünf Flst.- Nr. 4312, 4312/1, 4312/2, 4312/3 und 4312/4 unterteilt. Das bestehende Einzelbaugrundstück wird in vier Bauplätze und einen privaten Zufahrtsweg aufgeteilt. Die GRZ wird von 0.3 auf 0.4 zzgl. eines 50% Anteils von Nebenflächen erhöht. Die Geschossigkeit wird von ein auf zwei Vollgeschosse erhöht.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der durch Änderung 2010 eingeführten allgemeinen Zulässigkeit von Dachgaupen und Dacheinschnitten unverändert weiter.

7.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wehr- Öflingen im Gewann Weckertsmatt auf der östlich gelegenen Straßenseite der Erschließungsstraße Raurikerstraße. Westlich der Wohnsiedlung verlaufen die B34 sowie die Bahnlinie der Hochrheinbahn von Basel bis Konstanz. Östlich verläuft der ehemalige Bahndamm der stillgelegten Wehratalbahn, welcher mit z.T. als Offenlandbiotop geschützten Gehölzen bewachsen ist. Durch das Planvorhaben wird der ehemalige Bahndambereich in keiner Weise tangiert. Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Offenlandbiotope können von vorneherein ausgeschlossen werden.



Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet (rot) im östlichen Bereich der Siedlungsstruktur von Wehr- Öflingen

7.2. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtliche Einschätzung dient dazu, Auswirkungen der vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung auf die Tiergruppen der Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse im Hinblick auf die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1-3 abzuschätzen und zu beurteilen. Dies bedeutet konkret:

§ 44 (1) 1 (Tötungsverbot): „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

§ 44 (1) 2 (Störungsverbot): „Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

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

In den Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vögel

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Vögel erfolgt über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten und der im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen. Demnach muss im Plangebiet mit den in Tabelle 1 genannten Vogelarten gerechnet werden.

Bedingt durch die weitgehende Abwesenheit von Gehölzen und Bäumen im Plangebiet ist mit einer geringen Anzahl an Brutvogelarten zu rechnen. Dabei handelt es sich um weit verbreitete und nicht bedrohte Arten, die in den Heckenstrukturen des Randbereichs sowie in dem Brombeergestrüpp ihre Nester anlegen könnten. Diese Arten verlieren Brut- und Nahrungshabitatfunktionen, die aber in der Umgebung problemlos ersetzbar sind.

Ökologisch stärker spezialisierte Arten wie Höhlenbrüter (Sperlinge, Spechte, Stare) finden im Plangebiet keine Bruthabitate, so dass hier kein Ausgleich nötig ist. Diese Arten verlieren unerhebliche Anteile ihres Nahrungshabitats, die in der Umgebung kompensiert werden können.

Offenlandarten (z.B. Pieper, Lerchen etc.) oder typische Arten von Brachflächen (z.B. Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, etc.) sind auf Grund der Kleinheit der Fläche, der Umrandung mittels Hecken und Gehölzen sowie der Nähe zu bebauten Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

In den Wäldern und Gehölzbiotopen der näheren Umgebung konnten bereits im Januar 2017 Balztätigkeiten von Rotmilan und Mäusebussard beobachtet werden. Bei beiden waren Revierrufe aus den Waldbereichen in ca. 300 Meter Entfernung zu hören.

Es ist davon auszugehen, dass die mutmaßlichen Horstbäume ausreichend gegen Störwirkungen aus dem Plangebiet abgesichert sind und auch das Aufstellen von Kränen keine erhebliche Störwirkung mit sich bringt.

Als Vermeidungsmaßnahme muss die Rodung der Gehölze im Plangebiet in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

Herpetofauna

Vor allem nördlich und östlich des Plangebiets sind Strukturen sowohl für wärmeliebende Reptilien wie Zaun- und Mauereidechse als auch für Amphibienarten wie Grasfrosch, Erdkröte und Ringelnatter vorhanden.

Im Plangebiet selbst sind diese Tiere nur sporadisch im Rahmen von jahreszyklischen Wanderungen oder sonstigen saisonalen Raumbewegungen zu erwarten. Ihre Hauptlebensräume mit den wichtigen Fortpflanzungshabitaten sowie die Verbundachsen innerhalb dieser Habitate befinden sich außerhalb des Eingriffsbereichs.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können dadurch vermieden werden, dass das Eindringen von Arten der Herpetofauna in die störintensiven und gefährlichen Baubereiche durch das Aufstellen eines von Amphibien und Reptilien nicht übersteigbaren Zaunes verhindert wird. Weitere Maßnahmen wie bauzeitliche Anpassungen, Vergrämungen, vorgezogene Ausgleichshabitate etc. werden nicht notwendig.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

7.3. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Die 6. Bebauungsplanänderung beschränkt sich aus Sicht der abzuwägenden Umweltbelange auf eine Nachverdichtung eines mit ca. 2.290 m² rel. großen Baugrundstücks. Das Grundstück wird in vier kleinere Bauplätze und einen privaten Zufahrtsweg aufgeteilt.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0.3 zzgl. eines 50% Anteils für Nebenflächen ergab sich bisher eine max. mögliche Flächenversiegelung von 1.030 m². In der 6. Bebauungsplanänderung wird die GRZ von 0.3 auf 0.4 erhöht. Bei einer gleichbleibenden Nettobaufläche von 2.290 m² erhöht sich somit die auf den Baugrundstücken max. versiegelbare Fläche um 340 m² auf 1.370 m².

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der durch Änderung 2010 eingeführten allgemeinen Zulässigkeit von Dachgaupen und Dacheinschnitten unverändert weiter. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 16.05.2017

Der tatsächliche Bestand im Eingriffsbereich ist teilweise frei von jeglichen Vegetationsstrukturen, da das bisher vorhandene Gebäude abgebrochen wurde. Die ehemaligen Gartenstrukturen sind als Ruderalvegetation zu werten. Um das Grundstück verläuft ein Heckenzaun. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Brombeergestrüpp.

Die nördlich angrenzenden als Offenlandbiotope kartierten Feldgehölze entlang der ehemaligen Bahnlinie der Wehratalbahn werden durch das Vorhaben nicht tangiert und daher auch nicht beeinträchtigt.

Da im Bereich der geplanten Änderungsfläche keine höherwertigen Vegetationsbestände vorhanden sind, sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Planänderung lediglich die max. zulässigen Flächenversiegelung um 340 m² geringfügig erhöht, und dadurch bisher ohnehin als Gartenflächen genutzte Bereiche und Vegetationsbestände mit geringer Bedeutung verloren gehen.

Eine vollständige Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelung erfolgt nicht. Aufgrund von § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

7.4. SCHUTZGUT BODEN

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der Wümschotter bzw. Hochwassersedimente auf Flussschotter im Bereich der Wehratalmündung in den Hochrhein, welche im Quartär verfüllt wurde.

Im Plangebiet haben sich hauptsächlich Braunerden aus pleistozänen Fluss- und Terrassenschottern entwickelt.

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel (1.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: gering (1.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.17	Wald: 2.17

Abbildung 2: Darstellung der Bodenfunktionen einer Braunerde Z204

In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp eine Wertezahl von 2,17 unter landwirtschaftlicher Nutzung, was zu einer mittleren Bedeutung und demnach zu mittleren Beeinträchtigungen bei Versiegelungen gegenüber dem Schutzgut Boden führt.

Aufgrund der ehemals bereits vorhandenen Bebauung des Grundstücks kann hier jedoch nicht mehr von natürlichen Bodenvorkommen ausgegangen werden. Vielmehr sind im Gelände anthropogen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauung, Verdichtung, Fundamente usw. veränderte Böden vorhanden.

Wie bereits erläutert, wird sich die zulässige Flächenversiegelung und –überbauung bei einer Erhöhung der GRZ von 0.3 auf 0.4 um etwa 340 m² erhöhen. Auf den zusätzlichen Flächen erfolgt der vollständige Verlust der Bodenfunktionen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die bestehenden Festsetzungen übernommen. Innerhalb dieser bestehenden Festsetzungen sind die nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen, ebenfalls sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücke so durchzuführen, dass die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse wenig beeinträchtigt werden.

Hierdurch können die zusätzlichen Eingriffe für das Schutzgut Boden zwar minimiert, nicht jedoch vollständig kompensiert werden. Gemäß § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch nicht erforderlich.

7.4. SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Konkrete Grundwasserdaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus hydrogeologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der Jungquartären Flusskiese und Sande, einer grundwasserleitenden Schicht innerhalb einer Niederterrasse des Hochrheines.

Die Grundwassermächtigkeit ist im Plangebiet als mittel bis hoch einzustufen. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 911 mm pro Jahr bei einer gleichzeitig relativ hohen Durchschnittstemperatur und der dadurch bedingten relativ hohen Verdunstungsrate und der kiesigen Bodenbeschaffenheit als mittel einzustufen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der WSG Zone „TB Nagelfluh I+II u. TB Wallbach, Zone I und II bzw. IIA“ (WSG- Nr.- Amt 337.111; Datum Rechtsverordnung 07.06.2013). Das WSG verläuft von Wehr- Öflingen- Süd bis Bad Säckingen- Nordwest. Im Bereich des Plangebiets besteht die Wasserschutzgebietszone II.

Für die Wasserschutzgebietszone II sind in der Wasserschutzgebietsverordnung Einschränkungen für Wohnbebauungen formuliert.

Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von mittlerer bis hoher Bedeutung einzustufen. Vorbelastungen bestehen durch die bereits versiegelten Flächen, sowie der Emissionen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Flächenversiegelung und –überbauung wird sich bei einer Anhebung der GRZ von 0.3 auf 0.4 um etwa 340 m² erhöhen. Demnach ergibt sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung von 340 m² eine entsprechende Verringerung der Grundwasserneubildung.

6. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „WECKERTSMATT“

STADT WEHR

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 16.05.2017

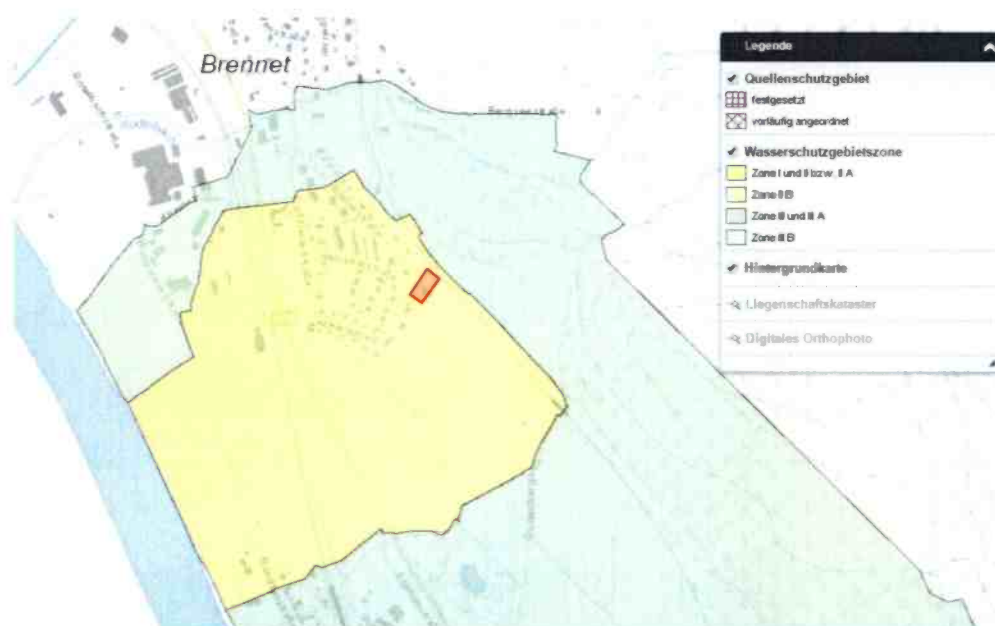


Abbildung 3: Darstellung der Lage des WSG mit entsprechenden Schutzzonen, Plangebiet rot hervorgehoben

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die bestehenden Festsetzungen bzgl. der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen innerhalb übernommen. Die Flächenversiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Aufgrund der Lage des Gebietes in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Nagelfluh I+II“ kommt eine Versickerung hier allerdings nicht in Betracht. Demnach erfolgt Abwasserentsorgung über eine Schmutzwasserleitung. Während den Bauarbeiten sind Schadstoffeinträge zu Vermeiden.

Hierdurch können die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser zwar minimiert, nicht jedoch vollständig kompensiert werden. Gemäß § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

7.5. SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Innerhalb des Plangebiets sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer befindet sich mit dem „Haselbach“ (GII.O von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) in ca. 250 m nordöstlicher Richtung. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.

7.6. SCHUTZGUT KLIMA LUFT

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage des Plangebiets im Hochrheintal beeinflusst. Die geplante Erweiterungsfläche liegt auf einer Höhe von ca. 298 m ü.NN. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 9,7° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 911 mm/ Jahr. Die Tallagen der Rheinniederung sind mit 50 – 70 Nebeltagen im Jahr stark inversionsgefährdet.

Im Plangebiet selbst kommt der Ruderalvegetation, den Brombeerbeständen sowie den teilweise offenen Bodenbereichen eine eher geringe Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima zu. Eine mittlere Bedeutung ist den nordöstlich angrenzenden Gehölzbeständen beizumessen. Den vorhandenen Gebäuden sowie den asphaltierten Straßen sind hingegen eher belastende Wirkungen zuzuordnen.

Auch für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich durch die zusätzliche Flächenversiegelung von 340 m² geringe Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen durch die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf den zusätzlich versiegelten Flächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die bestehenden Festsetzungen bzgl. der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen innerhalb übernommen. Die Flächenversiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Hierdurch können die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft zwar minimiert, nicht jedoch vollständig kompensiert werden. Gemäß § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

7.7. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt im südlichen Grenzbereich von Wehr- Öflingen in einem weitestgehend bebauten Wohnsiedlungsbereich. Südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es befinden sich keine Wander- oder Fußgängerwege zur Naherholung angrenzend zum Eingriffsbereich. Ca. 150 m südwestlich verläuft ein Wirtschaftsweg welcher mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Naherholung genutzt wird.

Da das Plangebiet bereits bebaut war, ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung sowie die Neubebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

Dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung ist somit eine geringe bis mittlere Bedeutung beizumessen.

Im Hinblick auf das das Landschafts- bzw. Ortsbild entsteht durch die zusätzliche Flächenversiegelung von 340 m² bzw. durch die Erhöhung von einem Wohnhaus auf 4 Wohnhäuser allenfalls eine geringe Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die bestehenden Festsetzungen bzgl. der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen innerhalb übernommen. Die Flächenversiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Hierdurch können die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung minimiert, nicht jedoch vollständig kompensiert werden. Gemäß § 13 a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Weckertsmatt", rechtskräftig in der Fassung der 5. Änderung, bleiben weiterhin gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/REGIONALPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aussagen des *Regionalplans 2000* stehen der Änderung nicht entgegen.

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 Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weckertsmatt“ wurde am 21.02.2017 gefasst. Der Entwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.02.2017 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.05.2017 gefasst.

aufgestellt:

Wehr, den **17. Mai 2017**

Michael Thater,
Bürgermeister

In Vertretung

1. Bürgermeister-
Stellvertreter



Wehr, den 16.05.2017

GEOplan

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

Verfasser Umweltbeitrag:
Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz,
Landschaftsplaner

LAGEPLANDECKBLATT

