SATZUNGSENTWURF

über den Bebauungsplan

„MEIERHOF II "

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398),
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 28.10.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet „Meierhof II" ergibt sich aus dem Lageplan vom 28.10.2003.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
1. Bebauungsvorschriften vom 28.10.2003.
2. Zeichnerischem Teil vom 28.10.2003.
Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen sowie der Gestaltungs- und Bestandsplan, jeweils in der Fassung vom 28.10.2003.

§ 3
Inkrafttreten

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

Wehr, den 03. Mai 2004

Thater, Bürgermeister

STADT WEHR

ENTWURF

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Wehr beabsichtigt die Erweiterung des Wohnbaugebietes Meierhof um eine etwa 2,2 ha große Fläche am nordöstlichen Rand der bestehenden Bebauung. Das etwa 12 ha große bereits bebaute Gebiet befindet sich am östlichen Stadtrand und wurde Mitte der 70iger Jahre erschlossen.

Der Bebauungsplan Meierhof wurde 1974 rechtskräftig. Bereits damals waren Erweiterungsflächen in nördlicher und östlicher Richtung mit einem Flächenumfang von nochmals etwa 12 – 13 ha vorgesehen und teilweise auch bereits als Plankonzept dargestellt worden. Die Planung entsprach den damaligen Wachstumserwartungen, die sich allerdings nicht erfüllt haben, was heute eine Neubewertung vor allem hinsichtlich des Flächenbedarfs aber auch hinsichtlich des planerischen Konzepts für die Erweiterungsabsichten erforderlich macht.

Das Gebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche am Ortsrand. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wehr und soll nun für eine Wohnnutzung überplant werden.

Hinsichtlich der Wohnnutzung besteht in Wehr eine kontinuierliche Nachfrage nach kleineren Einzelhausgrundstücken. Die Gemeinde kann derzeit keine Neubauflächen für die Wohnbebauung mehr anbieten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich Meierhof als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den längerfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde abgeleitet werden kann.

Die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand darstellen. Die Erschließung des Gebietes ist bei der Dimensionierung des Leitungsnetzes im Meierhof I bereits berücksichtigt worden.

Zwangspunkte ergeben sich im wesentlichen aus der Topographie und den angrenzenden Waldflächen. Darüber hinaus bildet die Umrissgrenze insbesondere Osten eine gewisse Vorgabe, die jedoch im Zuge der Entwurfsbearbeitung an eine optimierte Grundstücksaufteilung angepasst werden konnte. Im Norden bildet der Klingenbach mit seinem dichten Gehölzsaum eine natürliche Begrenzung.

Die Fläche steigt von West nach Ost an, hat aber im östlichen Teil nur relativ wenig Neigung und weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung auf.

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 Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend wird die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan vorgenommen, wobei die Zuordnung bedarfsgerecht und an die Nutzungsstrukturen in der Umgebung angepasst ist.

Bei der östlichen Gebietsabgrenzung ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der FNP-Darstellung, die aber für eine optimierte Gebietsaufteilung notwendig ist. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächenüberschreitung wird aber davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan dennoch als entwickelt einzustufen ist.

Der Bebauungsplan wird daher 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 innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

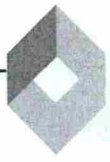
Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Waldshut ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 29.07.2003 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Meierhof II“ in der vorliegenden Abgrenzung einen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorliegende Vorentwurf wurde am 29.07.2003 in öffentlicher Sitzung gebilligt.

Anhand des vorliegenden Vorentwurfes wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Planauflage vom 25.08.2003 bis 08.09.2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.10.2003 den vorliegenden Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.



4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 6048/26 und 7313.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich schließt randlich im Westen an bebaute Bereiche an, im Norden und Süden grenzt er an Wald. Im Osten ergibt sich die Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Grünfläche durch die geplanten Grundstücksgrenzen.

Das Gelände fällt leicht von Ost nach West ab. Die Höhenlage liegt zwischen 440 m ü. NN und 422 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 2,2 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	**ha (ca.)**	**% (ca.)**
WA Neubauflächen gesamt	1,74	78
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,24	10
Öffentl. Grünfläche einschl. Fußweg	0,18	08
private Grünfläche Waldabstand	0,07	04
Gesamt	**2,23**	**100,0 %**

Für die Neubau-Flächen im WA ergibt sich folgende Prognose

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
19	Einzelhäuser		29	71
8	Doppelhäuser		12	30
1	Mehrfamilienhaus	800	8	20
28			**49**	**121**

Bruttobauland: 1,98 ha
Nettobauland: 1,74 ha
Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 61 / ha
Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 621 qm

4.3 BODENVERHÄLTNISSE

Für das Gebiet wurde im Jahr 2001 ein geotechnisches Gutachten eingeholt, welches das Gebiet generell als gut bebaubar einstuft. Die bindigen Lehmböden sind jedoch wasser- und frostempfindlich. Daraus ist abzuleiten, dass die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser eher schlecht sind.

Über die Baugrundeigenschaften wird ausgesagt, dass die angetroffenen Lehmböden überwiegend weich bis steif und damit mäßig tragfähig sind. Es wird eine unterkellerte Bauweise mit Kellern aus Stahlbeton empfohlen, um die tieferliegenden Bodenschichten mit höherer Tragfähigkeit zu erreichen und das Setzungs- und Risserisiko zu minimieren.

Es wird empfohlen, im Einzelfall beim konkreten Bauvorhaben eine Gründungsberatung einzuholen.

4.4 FORSTLICHE BELANGE

Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an Privatwaldflächen. Der Wald im nordöstlichen Bereich soll bis an die neu gebildete Grundstücksgrenze zurückgenommen werden, der Waldmantel ist dann neu aufzubauen. Mit den Gebäuden wird der 30-Meter-Waldabstand eingehalten.

Das staatliche Forstamt weist daraufhin, *dass für die betroffenen Waldflächen ein Waldumwandlungsantrag zu stellen ist. Insoweit die Waldrandbildung und Abstandsregelung nach LBO (30m) auf dem angrenzenden Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes geregelt werden soll, ist eine baurechtliche Festlegung (Baulast, Grunddienstbarkeit) erforderlich.*

Ausgleichsleistungen für die Waldinanspruchnahme wurden mit der Forstverwaltung abgestimmt und als Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

4.5 KLEINSPIELFELD

Am nördlichen Gebietsrand befindet sich ein Kleinspielfeld für Fußball, welches rege genutzt wird. Da die Spielfeldfläche für die künftige Bebauung in Anspruch genommen wird, wird eine Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes nördlich des Hochbehälters vorgesehen.

5 ERSCHLIEßUNG

Für die Erschließungsplanung liegt ein Vorentwurf vom Ing.-Büro Raiber in Wehr vor. Erschließungs- und Bebauungsplanung wurden aufeinander abgestimmt.

5.1 STRAßEN

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an die Meierhofstraße im Bereich der bereits angedeuteten Erweiterung anschließt und über eine Länge von etwa 200 m nahezu alle Baugrundstücke erreicht. Ein ergänzender kurzer Wohnweg erschließt zwei hinterliegende Grundstücke an der östlichen Gebietsgrenze. Die Straße schließt mit einem ausreichend großen Wendeplatz ab.

Die Erschließungsanlagen sind nach den EAE 85/95 als Anliegerstraße AS 4 und AW 1 in Anlehnung an Tab. 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) mit dem Wendeanlagentyp 5 dimensioniert. Der Wendekreis hat einen äußeren Wende-

kreisradius von 8 m und ist damit ausreichend für das 2-achsige Müllfahrzeug. Die für größere Fahrzeuge erforderliche Mindestwendefläche von 7x10m ist gesichert.

Für die Nutzung des Straßenraumes soll das Trennungsprinzip maßgebend sein. Es wird ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

Für den Straßenquerschnitt wird eine Gliederung vorgeschlagen in eine ca. 4,75 m breite bituminierte Fahrstraße und einen ca. 1,75 m breiten Gehweg.

Die Zufahrt über die Meierhofstraße ist unproblematisch. Die Straße wurde als Sammelstraße im Hinblick auf wesentlich größere Erweiterungsflächen als jetzt geplant dimensioniert und ist daher gut für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens geeignet.

Vom Wendeplatz aus bis an die östliche Gebietsgrenze wird die Erschließungsstraße für eine eventuell später erfolgende Gebietserweiterung weitergeführt. Die Fläche wird bis an den Gebietsrand fertiggestellt und kann gleichzeitig als Zufahrt zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünflächen dienen.

5.2 GEHWEGE

Es wird ein in den Straßenquerschnitt integrierter Gehweg auf der Talseite der Erschließungsstraße vorgesehen, der an den vorhandenen fahrbahnbegleitenden Gehweg an der Meierhofstraße anschließt. Als weiterer Weg wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Fortführung des bereits bestehenden Fußweges sowie eine Anbindung an den Wendeplatz vorgesehen.

5.3 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Aufgrund des der Erschließung zugrundeliegenden Gestaltungsgedankens mit maßgebender Aufenthaltsfunktion der Straße werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit größer 80 m² sollen zwei, pro Wohneinheit größer 50 m² 1,5 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 die vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Hauptversorgungsleitung DN 150 vom Hochbehälter) gesichert werden.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Die Wasserversorgung sollte möglichst in einem Ringschluss mit der Versorgung in der Habsburger Straße verbunden werden wofür vorsorglich ein Leitungsrecht eingetragen wird.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz (SW DN 250 in der Meierhofstraße) sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt. Für die künftige Entwässerung einer östlichen Gebietserweiterung wird vorsorglich ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wehr eingetragen.

Um die Entwässerung im Freispiegel auch bei den talseits der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken zu ermöglichen, wird in diesem Bereich ein verringerter Baugrenzabstand zur Gehweghinterkante von 3,0 m festgelegt sowie ein Schwankungsbereich für die EG-Fußbodenhöhe festgesetzt. Ob damit im Einzelfall die Entwässerung des Untergeschosses sichergestellt ist, ist am konkreten Bauvorhaben zu prüfen und mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Ein Anspruch auf Freispiegelentwässerung des Untergeschosses besteht nicht. Entwässerungsniveau ist generell Straßenoberkante.

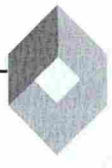
5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist angesichts der Bodenverhältnisse und der Topographie nicht möglich. Als Vorflut steht nur der Klingenbach zur Verfügung, in den theoretisch auch eingeleitet werden könnte. Allerdings würde dies wenig Sinn machen, da der Bachlauf ab der Meierhofstraße verdolt ist. Vorbehaltlich der Ergebnisse der weiteren Erschließungsplanung wird daher davon ausgegangen, dass das Regenwasser im Trennsystem über Kanalleitungen entwässert werden muss.

Um zumindest eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen vorgeschrieben. Das Wasser kann für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung wird über Erdkabel im Gehweg und entlang der Erschließungsstraßen sichergestellt. Auf Anregung des Stromversorgers werden zwei Standorte für Kabelverteilerschränke vorgesehen. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.



5.4.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Das Gebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

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 Meierhof II, weil hier aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Wohnstraßenerschließung eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden soll. Bei umsichtiger Koordination der Erdverkabelungsarbeiten mit anderen Versorgungsträgern können durchaus Kostensenkungspotentiale genutzt werden.

5.4.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die Verkehrsflächen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert. Lediglich die Müllbehälter aus den hinterliegenden Grundstücken sind an der Haupterschließungsstraße abzustellen.

6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

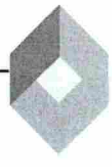
Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im wesentlichen aus der Topographie und den angrenzenden Waldflächen. Darüber hinaus bildet die Umrissgrenze insbesondere Osten eine wesentliche Vorgabe. Diese Grundstücksgrenze wurde im Zuge des Grunderwerbs durch die Gemeinde gebildet. Im Norden bildet der Klingenbach mit seinem dichten Gehölzsaum eine natürliche Begrenzung.

Bach und Gehölzsaum sollen möglichst vollständig erhalten bleiben. Der Wald im nordöstlichen Bereich soll dagegen soweit zurückgenommen werden, dass der Regelwaldabstand von 30 m vollständig auf dem Flst.Nr. 6048/25 liegen wird. Ein neuer Waldmantel ist aufzubauen. Der erforderliche Waldabstand wird so eingehalten.

Von der Meierhofstraße ist bereits aufgrund der früheren Bebauungsplandarstellungen ein Abzweig für eine Erschließungsstraße in das Erweiterungsgebiet baulich ausgebildet worden, hier bestehen auch bereits Abzweige der Ver- und Entsorgungsleitungen. Damit ist prinzipiell eine Vorgabe für den Anschluss der Erschließung gegeben.

Im nördlichen Planbereich ist ein Kleinspielfeld vorhanden. Bei Wegfall des Spielfeldes zur künftigen Bebauung soll ein Ersatzstandort gefunden werden.



Für das Gebiet wurde im Jahr 2001 ein geotechnisches Gutachten eingeholt, welches das Gebiet generell als gut bebaubar einstuft. Die bindigen Lehmböden sind jedoch wasser- und frostempfindlich. Daraus ist abzuleiten, dass die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser eher schlecht sind.

Ziele und Grundsätze

- Einbindung von Grünflächen und Grünzügen sowie des Bachlaufes
- Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- Wirtschaftliche Erschließung
- Bebauung wahlweise in Einzel- und Doppelhausbauweise
- angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 60 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 Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

Gestaltungskonzept

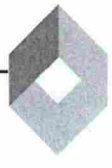
Das Gestaltungskonzept geht im Osten geringfügig über den vorgegebenen Umriss des Plangebietes hinaus. Über den zusätzlichen Erwerb von für die Gebietsrealisierung notwendigen Randflächen durch die Gemeinde besteht aber bereits eine Option mit dem Eigentümer. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstrasse, die dem Geländeverlauf folgend im Anfangsbereich ansteigt und dann auf dem Höhenniveau der Böschungsoberkante in etwa höhengleich dem bestehenden Gelände folgt. Zur Erreichung angemessener Grundstücksgrenzen erfolgt eine 1/3 - 2/3 Aufteilung der Bauflächen. Die Baugrundstücke oberhalb der Straße werden „zweireihig“ bebaut, während unterhalb der Strasse eine Bebauungstiefe angeordnet wird. Die Lage der Strasse ist so gewählt, dass der gravierendste Höhenunterschied im Gebiet (4 m im Bereich der Böschung) mit der einreihigen Bebauung überwunden wird. Hier werden die Gebäude zur Bergseite hin eingeschossig auf die Erschließungsstrasse bezogen, auf der Talseite können zwei Geschosse ausgebildet werden.

Die Grundstücke sind generell so aufgeteilt, dass wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser möglich sind. An der Meierhofstraße wäre bei entsprechendem Bedarf die Bebauung mit einem größeren Mehrfamilienhaus möglich, welches sich dort gut einfügen würde.

Freiraum

Das Freiraumkonzept beschränkt sich im wesentlichen eine gestaltende Begrünung des Baugebietes über entsprechende Pflanzgebote. Ferner wird der Bereich des Klingenbaches mit Gehölzgalerie als Grünzug in die Planung integriert und erhalten.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zu empfehlen. Alternativ kommt eine gebietsnahe Ableitung in den Klingenbach in Frage, der jedoch ab der Meierhofstraße ohnehin verdolt ist. In jedem Fall besteht eine ausreichende Anschlussmöglichkeit an die örtliche Kanalisation im Trennsystem, da das Gebiet ja als Erweiterung bereits in die Bemessung einbezogen ist und Anschlussmöglichkeiten bereits



vorgesehen sind.

6.2 ART DER NUTZUNG

6.2.1 Gebietsgliederung

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauentwicklungsflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die umliegenden bebauten Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebietsart fügt sich damit gut in die Umgebung ein, Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

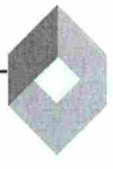
Aufgrund der Randlage des Gebietes werden Nutzungen, die aufgrund einer verstärkten Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Gebietes führen können, ausgeschlossen bzw. entsprechende Ausnahmeregelungen nicht zugelassen. Hierzu gehören Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dieser Ausschluss ist auch dadurch begründet, dass das Gebiet ausschließlich über das vorhandene Straßennetz im Gebiet Meierhof I zu erreichen ist, welches als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen ist.

6.2 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert 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 Traufhöhe begrenzt. In einem Teilbereich wird aus entwässerungstechnischen Gründen zusätzlich die EG- Fußbodenhöhe festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird zwar mit II (=2 Vollgeschosse) ausgewiesen, über die Traufhöhen erfolgt jedoch eine Begrenzung dergestalt, dass das 2. Vollgeschoss lediglich im Dach- oder im Sockelgeschoss zulässig ist, das Gebäude aber im wesentlichen und unter Berücksichtigung der Hanglage als 1-geschossig in Erscheinung tritt. Dies entspricht sinngemäß der Festsetzung „II=I+ID“, die jedoch in dieser Form nicht mehr festgesetzt werden kann. Ziel der Festsetzung ist die Zulassung einer umfassende Nutzung der umbauten Geschoßflächen zu Wohnzwecken.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei pro Doppelhaushälfte und drei pro Einzelhaus begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 60 P/ha hinausgehende Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden. Gebiete für verdichtete Bauformen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgehalten bzw. ausgewiesen.



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 teilweise auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform auf einzeln ausgewiesenen Grundstücken.

7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Im folgenden werden die zu erwartenden Eingriffe anhand einer im Gelände durchgeführten Erhebung beschrieben und bewertet sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme wird kartographisch in dem beigefügten Bestandsplan vom 24.06.2003 dokumentiert. Die vorliegende landschaftsplanerische Bestandsaufnahme im Rahmen des Biotopvernetzungskonzeptes für die Stadt Wehr vom Büro Kink & Partner von 1998 wurde mitverwendet.

Das Gebiet ist dort bereits als Siedlungsfläche eingetragen. Einschränkende Darstellungen im Hinblick auf das Planvorhaben sind nicht erkennbar. Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

7.1 BESTANDSAUFNAHME

Die überplante Entwicklungsfläche schließt im Westen an vorhandene Bebauung an. Die derzeitige Bewirtschaftung erfolgt im mittleren und südlichen Teil als ackerbaulich genutzte Fläche, während im nördlichen Teil Waldbestockung und Grünland überwiegen. Auf einer etwa 20x50 m großen Fläche ist ein Fußball- Kleinspielfeld angelegt. Baumbestand ist im Bereich der Böschungen vorhanden. Ausgewiesene Schutzgebiete oder nach § 24a NatSchG besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.

7.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

A. Lebensräume besonderer Bedeutung

Lebensräume besonderer Bedeutung, wie z.B. nach § 24a NatSchG geschützte Biotope, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

B. Lebensräume allgemeiner Bedeutung

1 Klingenbach mit Gehölzgalerie	An der nördlichen Plangrenze verläuft der Klingenbach als offener Graben. Es besteht eine geschlossene Gehölzbestockung. *Schutzstatus: ohne* *Bewertung: : Lebensraum allgemeiner Bedeutung*
2 Fettwiese mit Baumbestand	Die übrige Wiesenfläche ist eine mäßig intensiv genutzte Fettwiese. Ein besonders hervorzuhebendes Artenspektrum konnte nicht festgestellt werden. Baumbestand in den Böschungsflächen. *Schutzstatus: ohne* *Bewertung:* : Lebensraum allgemeiner Bedeutung
3 Waldfläche	Die Fläche östlich des Kleinspielfeldes ist mit Wald, vorwiegend Fichten, bestockt. Der Waldrand wird durch Laubgehölze gebildet. *Schutzstatus: ohne* *Bewertung:* : Lebensraum allgemeiner Bedeutung

C. Lebensräume geringer Bedeutung

4 Ackerbaufläche Bzw. Grabeland	Die umzäunte Fläche wird als Grabeland bzw. Ackerfläche genutzt. Es werden verschiedene Gemüse und Früchte angebaut. *Schutzstatus: ohne* *Bewertung: Lebensraum geringer Bedeutung*

7.1.2 Schutzgut Wasser:

Nördlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft der Klingenbach, der ab der Meierhofstraße verdolt ist. Der Bachlauf sollte nach den ursprünglichen Erweiterungsplänen vollständig verdolt und mit einer Straße überbaut werden.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Der geschlossene Grundwasserspiegel liegt weit unterhalb einer möglichen Gründungssohle. Mit Grundwasser in Form von Hang- und Schichtwasser ist jedoch zu rechnen. Die oberen Lehmschichten sind unterschiedlich wasserdurchlässig und teilweise wasserführend.

7.1.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Eingriffsfläche liegt am Ortsrand. Sie ist im Osten und Süden von Wald eingefasst und insofern als Ortsrandbebauung nicht sichtbar.

Ausgewiesene Erholungseinrichtungen sind nicht unmittelbar betroffen. Von der Meierhofstraße führt beim Hochbehälter entlang des Klingenbaches auf dessen Nordseite ein Wanderweg in den Wald.

7.1.4 Schutzgut Boden

Das Hanggelände befindet sich geologisch im Übergangsbereich von den quartären Talfüllungen zu den Gneis- bzw. Granit-Formationen des Hotzenwaldes.

Nach der geologischen Karte Baden-Württemberg gehört das Gebiet zur Trias- und Jura-Formation. Laut geotechnischem Bericht vom 31.01.01 wird unter einer etwa 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht eine hellbraune Deckschicht aus Schluff und Sand mit geringen Kies- und Steinanteilen angetroffen. Unter diesen Hangschuttmassen ab etwa 2,8 m bis 8,0 m liegt ein rötlich-brauner Ton mit überwiegend steifer Konsistenz. Darunter wurde eine Tonstein- bzw. Schluffsteinschicht angetroffen, die aus mürben, stark verwitterten, mittelharten bis harten Felsgesteinen besteht.

Als Standort für die natürliche Vegetation sind den Böden aufgrund des Fehlens von extremen Standortbedingungen (z.B. Trockenheit, Nässe usw.) nur untergeordnete Funktionen zuzuordnen.

Im Hinblick auf die Funktion als landschaftsgeschichtliche Urkunde sind ebenfalls keine Besonderheiten zu erkennen.

Für die Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen fehlen derzeit konkrete Beurteilungsmethoden.

7.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur liegt in Wehr bei 8,7 Grad Celsius, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt zwischen 1000 und 1200 mm/a.

Eine besondere Bedeutung der Geltungsbereichsfläche hinsichtlich von Luftaustauschbeziehungen und Flurwindsystemen für die Siedlungsbereiche von Wehr sind nicht zu erkennen.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

7.2.1 *Schutzgut Pflanzen und Tiere*

Die Beeinträchtigungen liegen im Bereich der Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung und der Ackerbauflächen mit geringer Bedeutung, die aufgrund der geplanten Bebauung weitgehend in Anspruch genommen werden. Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend wegfallen.

Es kommt zu Flächenversiegelungen durch die Erschließungstrasse sowie zu Überbauungen durch die geplanten Gebäude von ca. 1,28 ha.

Aufgrund dieser festgestellten Eingriffe sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Biotoppflegemaßnahme „Klingenbach“:

Der westliche Klingenbach stellt gem. § 24a einen geschützten Biotop dar. Außerdem wurde er bei der Waldbiotopkartierung 1992 mit der Biotopnummer 8313:3847:91 unter dem Leitbiotoptyp „Fließgewässer“ auch in die Waldbiotopkartierung mit aufgenommen. Beschrieben wird er dort folgendermaßen:
Kleinerer Bergbach mit block- und geröllüberlagertem Bachbett, in ruhigeren Bereichen mit sandig-kiesigem Untergrund. Ein bachbegleitender Eschenstreifen mit Schwarzerle und Bergahorn ist häufig nur schmal ausgebildet und wird vor allem im östlichen Bereich von angrenzendem Alttannen- und jüngerem Fichtenbestand eingeschränkt.
Üppiges, intensives Pflanzenwachstum mit Vorherrschaft von Springkraut (vor allem quellige Bereiche), Farnen und Wald-Hainsimse.
Intensiver Moosbewuchs von Blöcken und Geröll.
Die randlichen Zonen sind fast durchgehend von größeren Felsblöcken mit Moosbewuchs überlagert.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme soll sein, den Eschengürtel noch breiter auszubilden und Erle, Bergahorn und Ulme als Beimischung mit einzubringen.
Maßnahmen:

- Auszug der Nadelbäume (überwiegend Fichte) aus dem bachbegleitenden Uferstreifen.
- Einbringen von Schwarzerlen, Bergahorn und Ulme, wo diese nicht natürlich verjüngt sind.
- Ausformung des bachbegleitenden Vegetationsstreifen zur Erhöhung der Randeffekte („Buchtung“).
- Beseitigung von Abstürzen und Rampen um Wanderbewegungen von Organismen auch flussaufwärts zu ermöglichen.
- Schaffung von längeren Streckenabschnitten mit geringerem Gefälle zur Ablagerung und Unterstützung der Rohbodensituation.

Die gesamte Maßnahme soll nachhaltig gesichert werden, d.h. es ist davon auszugehen, dass in bestimmten Zeitabständen Pflegeeingriffe nötig sind.

Waldrandgestaltung im nord-westlich angrenzenden Wald des Frh. von Schönau

Der Waldrand des nord-westlich angrenzenden Waldes des Frhr. von Schönau soll auf eine Länge von 600 m zum strukturreichen Waldrand entwickelt werden. Ziel der Maßnahme soll sein, durch Erhöhung der Struktur die Habitatvielfalt zu gewährleisten, das Landschaftsbild zu verschönern, sowie den dahinter liegenden Bestand durch einen gut entwickelten Trauf zu stabilisieren.
Maßnahmen:

- Auszug alter Bestandesglieder zur Schaffung von Höhenstruktur

- Zurücknahme des Bestandes um bis zu 30m
- Evtl. Ergänzung der Gebüschstreifen mit einheimischen Hecken und Wildobstarten
- Anbringen von Vogelnisthilfen

Die Maßnahmen wurden mit dem Naturschutzbeauftragten des Kreises abgestimmt und sollen auf einer Fläche von ca. 0,5 ha durch die Stadt (Stadtforst) durchgeführt werden.

Weiterhin wird die Anlage der Hausgärten mit Baum- und Strauchpflanzungen auf einer Gesamtfläche von 0,70 ha angerechnet.

Tab. 1 Ermittlung der erforderlichen Kompensationsflächen

Überbaubare Grundstückfläche (GRZ 0,4), incl. Versiegelungen von Nebenflächen im WA	1,04 ha
Private Grünflächen / Baugrundstücke	0,70 ha
Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung	0,24 ha
	1,98 ha

Von den ermittelten 1,98 ha beträgt der Flächenanteil an Lebensräumen allgemeiner Bedeutung, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind, etwa **1,18 ha**. Da bei den betroffenen Flächen von einer Wiederherstellungszeit von unter 50 Jahren auszugehen ist, ist eine entsprechend große Kompensationsfläche von ca. 0,99 bereitzustellen. Zur Kompensation der dargestellten und weder vermeid- noch minimierbaren Eingriffe sind einzustellen:

Tab. 2 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Biotoppflegemaßnahme Klingenbach und Waldrandgestaltung	0,50 ha
Anlage der privaten Hausgartenflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen	0,70 ha
	1,20 ha

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die ermittelten Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auf einer Gesamtfläche von 1,20 ha unter den oben beschriebenen Maßnahmen vollständig ausgleichbar sind.

7.2.2 Schutzgut Wasser:

Ein Wasserschutzgebiet ist in diesem Bereich nicht ausgewiesen. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Trinkwassergewinnung oder für den Grundwasserhaushalt ist dem Gebiet nicht zuzuordnen.

Durch die Flächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch verringert. Maßnahmen zur Minimierung dieses Eingriffes durch Versickerung des Oberflächenwassers können aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen werden.

Zur Eingriffsminimierung sind wasserdurchlässige Befestigungen von PKW-Stellplätzen auf den (Wohnbau-)grundstücken vorgesehen.

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung ist nicht ausgleichbar. Dieser Sachverhalt ist somit in die politische Abwägung einzustellen.

7.2.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung:

Die Bedeutung der Eingriffsfläche in bezug auf das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Es handelt sich zwar um eine Ortsrandfläche, die aber von Wald umschlossen und somit als Ortsrand nicht wahrnehmbar ist.

Die Bedeutung bezüglich der Erholungseignung ist gering, da keine Erholungseinrichtungen betroffen sind.

7.2.4 Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung erfolgt der zusätzliche vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf etwa 12.840 m².

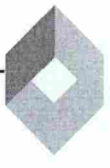
Für die verbleibenden privaten Grünflächen sind zwar während der Bauzeit Beeinträchtigungen zu erwarten, nach erfolgter Grundstücksrekultivierung und gärtnerischer Anlage entstehen hierdurch jedoch keine anhaltenden und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Eine Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in die natürlichen Bodenfunktionen erfolgt durch eine weitestgehend wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze. Die Erschließungsflächen werden auf das notwendige Mindestmaß begrenzt.

Insgesamt kann der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 12.840 m² nicht ausgeglichen werden, da weitere Flächen für eine Bodenentsiegelung nicht zur Verfügung stehen.

7.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse sind bezogen auf die Stadt Wehr aufgrund der eng begrenzten Flächenausweisung nicht zu erwarten. Kleinräumig ergeben sich zwar nachteilige Auswirkung infolge der Flächenversiegelung



(Aufheizung von Flächen). Diese können jedoch durch die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen teilweise kompensiert werden.

Insgesamt verbleiben durch die Versiegelung und Überbauung geringe kleinklimatische Beeinträchtigungen, die nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

7.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DES EINGRIFFS (ZUSAMMENFASSUNG)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zur **Begrenzung der Bodenversiegelung** durch weitgehend **wasserdurchlässige Befestigung** von Stellplätzen vorgesehen.

Die **Erschließungsflächen** werden auf das notwendige **Mindestmaß** beschränkt. Es werden **vorhandene Verkehrs- und Infrastrukturanlagen** genutzt, die Fläche ist ortsnah zugeordnet.

7.4 EINGRIFFE (ZUSAMMENFASSUNG)

Als Eingriffsschwerpunkt mit erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden

- die zusätzliche Flächenversiegelung von Boden und der damit verbundene vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 12.840 m² und
- der Verlust von ca. 11.800 m² mit der Einstufung "Lebensraum allgemeiner Bedeutung" in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für die Schutzgüter Klima/Luft und Grundwasser.

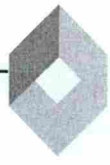
7.5 MAßNAHMEN KOMPENSATION (ZUSAMMENFASSUNG)

Zur Kompensation sind im Bebauungsplangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Biotoppflegemaßnahme Klingenbach
- Waldrandpflege im nordwestlich angrenzenden Wald
- Anlage der privaten Grünflächen und Gärten mit ca. 7.000 m²

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzmaßnahmen für die allgemeine Grundstücksgestaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Darstellungen des zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungsteiles mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit standortgerechten Sträuchern auszuführen.

Bäume und Sträucher tragen zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes bei und schaffen Teillebensräume für die Tierwelt. Gehölzpflanzungen verbessern das Kleinklima und bieten Windschutz.



7.6 ZUSAMMENFASSUNG/FAZIT

Der Eingriffsschwerpunkt besteht im Bereich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Geringe ergeben sich für die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima /Luft sowie Boden.

Zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes werden insgesamt ca. 7.000 m² private Grünflächen in Form der künftigen Hausgärten mit Pflanzgeboten angerechnet.

Außerhalb der Plangebietes werden auf einer Fläche von ca. 5.000 m² Waldbiotoppflegemaßnahmen im Bereich Klingenbach sowie die Waldrandpflege im nordwestlich angrenzenden Wald durchgeführt.

Hierdurch können die erheblichen Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie die geringen Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima / Luft vollständig ausgeglichen werden.

Hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie für das Schutzgut Wasser durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 12.840 m² **ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich**. Weitere Flächen zur Entsiegelung stehen nicht zur Verfügung.

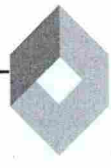
8 KOSTEN

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

Nach einer 1. Kostenschätzung durch das Ing.-Büro Raiber werden die voraussichtlichen Erschließungskosten betragen (alle Werte ca.):

1	Straßenbau	216.000,00 €
2	Kanalisation	229.000,00 €
3	Straßenbeleuchtung	30.000,00 €
4	Wasserversorgung	155.000,00 €
5	Baukostensumme netto	630.000,00 €
6	Mwst. 16 %	100.800,00 €
7	**Baukostensumme brutto**	**ca. 730.800,00 €**

Bezogen auf die Nettobaulandfläche von rd. 17.400 m² ergeben sich nach dieser ersten Schätzung voraussichtliche Erschließungskosten von ca. 42,00 €/m². Nicht eingerechnet sind die Kosten für Planung, Vermessung und Bodenordnung.



Die voraussichtlichen Kosten der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, die durch den städtischen Forstbetrieb durchgeführt werden sollen, werden wie folgt abgeschätzt (Grundlage Kostenschätzung städt. Forstbetrieb, Herr Freidel):

1	Biotoppflegemaßnahme „Klingenbach“:	ca. 8.100,00 €
2	Waldrandgestaltung	ca. 6.100,00 €
3	**Gesamt**	**ca. 14.200,00 €**

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung dienen. Die WA-Entwicklungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wehr.

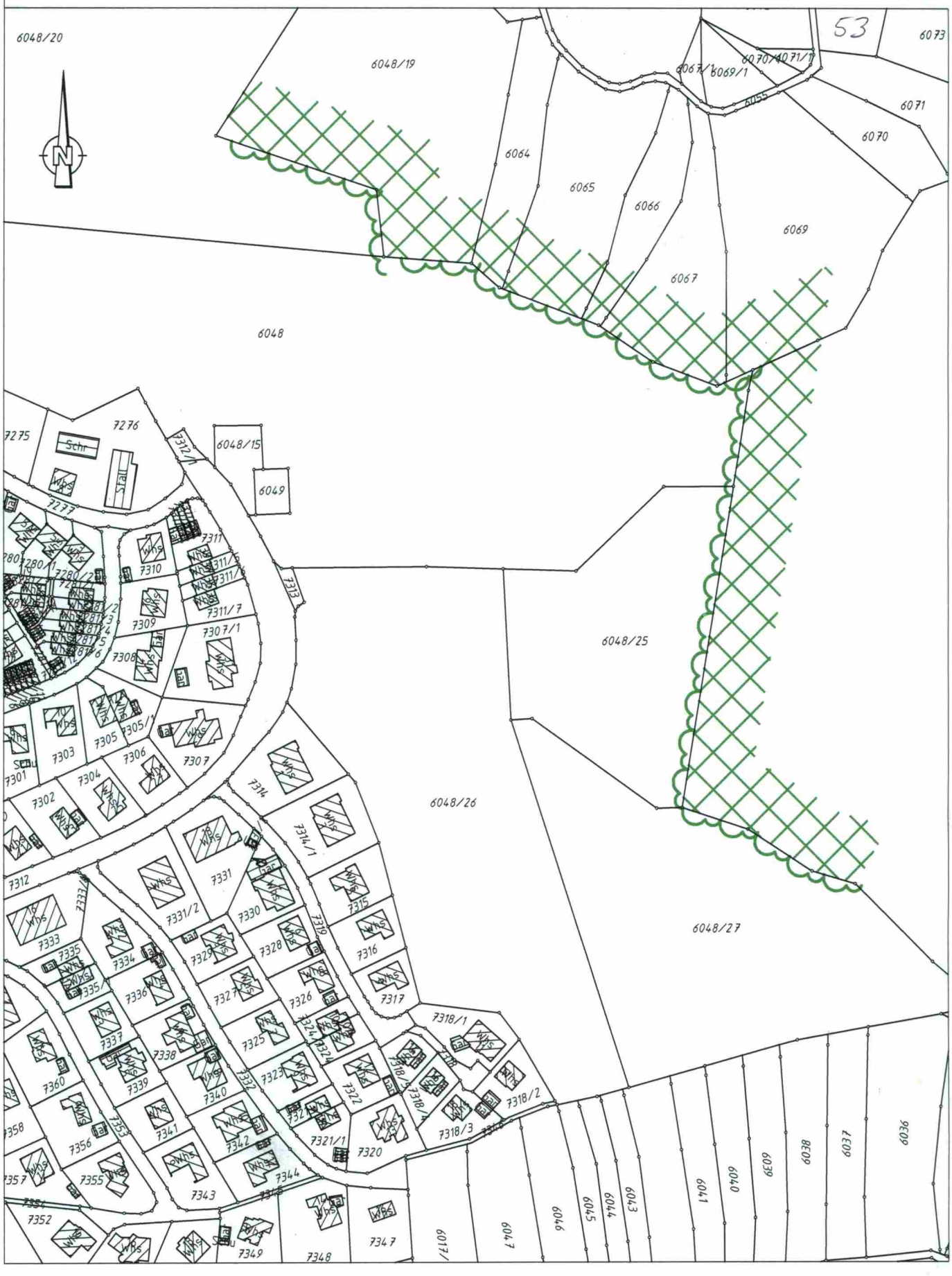
Wehr, den 03. Mai 2004

THATER, Bürgermeister

STADT WEHR

Planfertigung:
Wehr, den 28.10.2003

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



Stadt Wehr Gemarkung Wehr

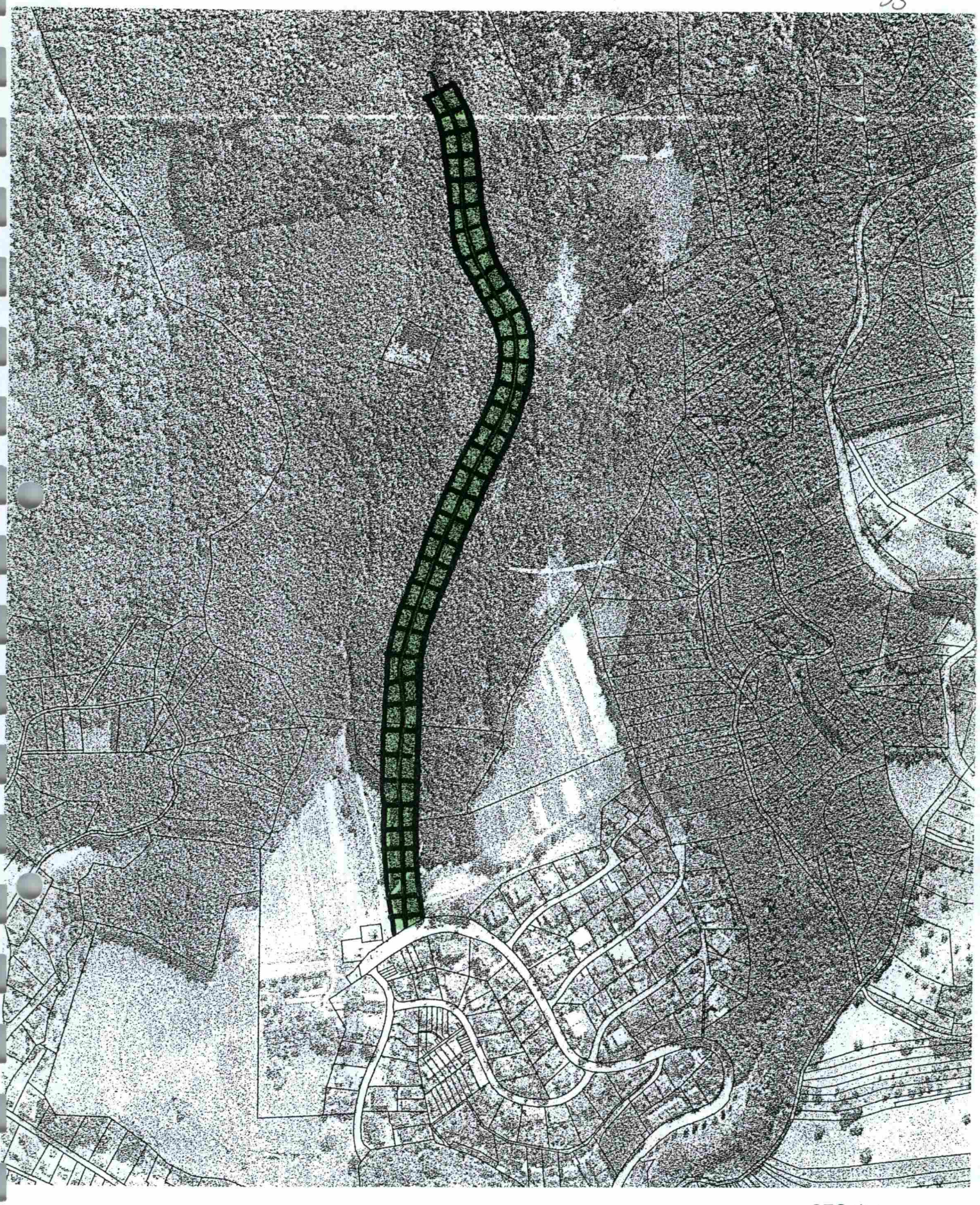
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **"Meierhof II"**

Ausgleichsplan 1 **Waldrandgestaltung**

Datum: 28.10.2003	gez.:	Em	Maßstab: **1:2500**
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.:	Fl	
Plbz: Wald.plt	Proj.Nr.:	1187	Unterschrift:

GEOplan

CARD/1



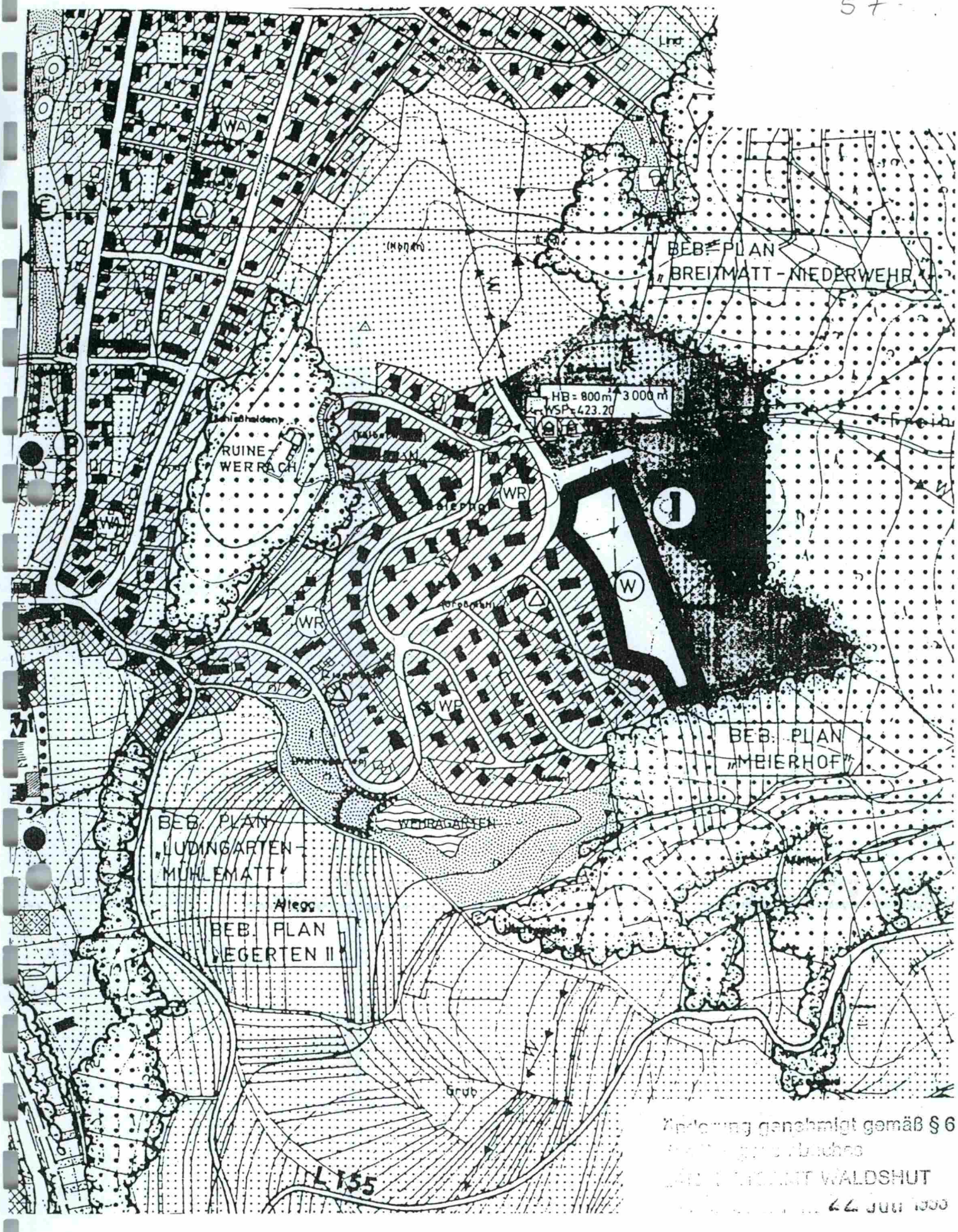
GEO*plan*

STADT WEHR, GEMARKUNG WEHR

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „MEIERHOF II“

AUSGLEICHSPLAN 2 **BIOTOPPFLEGEMAßNAHME**

PLANFERTIGUNG: 28.10.2003



Änderung genehmigt gemäß § 6
... Landkreis
... LANDRATSAMT WALDSHUT
... 22 Juli 1999

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:5.000