

Stadt Wehr



Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Breitmatt-Niederwehr, 9. Änderung“

vom 07.01.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Planerisches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet, das aus den Teilbereichen A und B besteht, liegen konkrete Planungen für eine Wohnbebauung vor. Die Grundstücke sind aktuell untergenutzt. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung auf der Fläche, ergibt sich ein Innenentwicklungspotential zur Schaffung von Wohnraum.

Für die beiden Bereiche bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung, vor allem im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, entgegenstehen. Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung zu schaffen, sollen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne geändert werden.

Da das Plangebiet im Innenbereich der Stadt Wehr liegt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Durchführung sind gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Stadt Wehr am xx.xx.2025 gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,20 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet, das aus zwei Teilen besteht, befindet sich in bebauter Ortslage der Stadt Wehr und ist bereits teilweise bebaut. Die derzeit untergenutzten Areale sollen mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Durch die Werachstraße und die Breitmattstraße sind die jeweiligen Flurstücke bereits erschlossen.

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

➔ **Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben**

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.000 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m².

Somit liegt das Plangebiet auch außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewandt werden.

➔ **§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.**

2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Beides trifft hier nicht zu.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.**

2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB,
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung, als erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange (siehe Anlage zum Bebauungsplan) findet dennoch statt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert und entspricht weiterhin den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne als Besonderes Wohngebiet. Die regionalplanerischen Ziele werden in der vorliegenden Planung somit berücksichtigt.

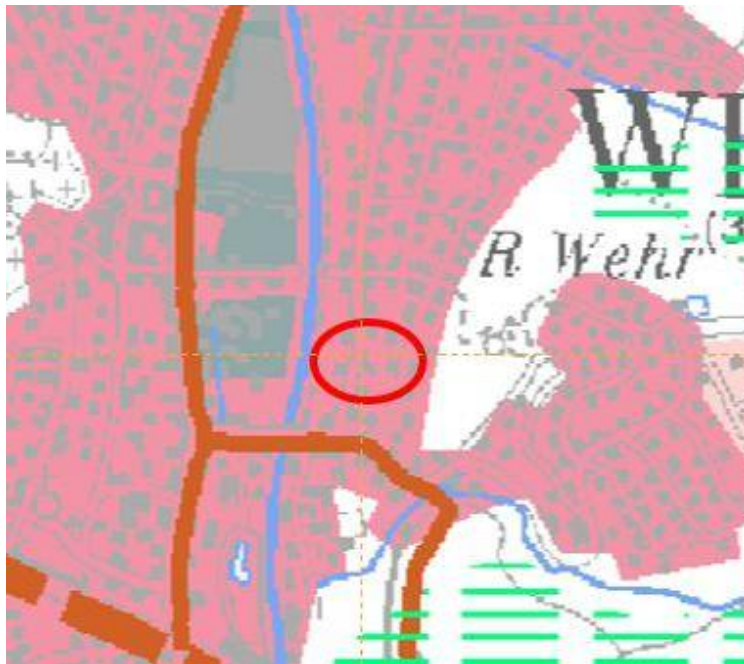


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Entwurf 13.12.2005, der Stadt Wehr ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das westliche Teilgebiet ist als „Altlastengebiet“ gekennzeichnet.

Die Art der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung nicht geändert. In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wehr mit Plangebiet (in blau)

3.3

Bebauungspläne

Der Teilbereich A liegt innerhalb der rechtsverbindlichen 7. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“, in Kraft getreten am 21.03.1997.

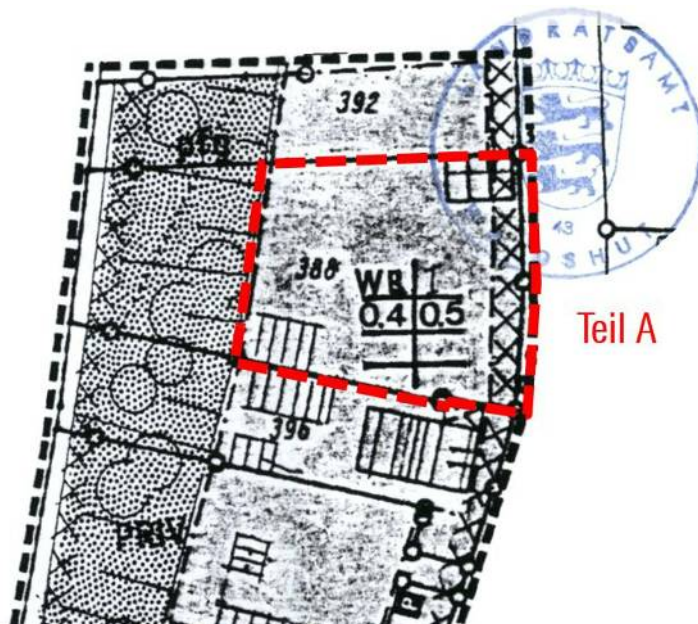


Abbildung 3: Auszug aus der rechtsverbindlichen 7. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“, i.K.g. am 21.03.1997, mit dem Plangebiet – Teil A in rot

Der Teilbereich B liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Breitmatt-Niederwehr“, in Kraft getreten am 26.10.1982.

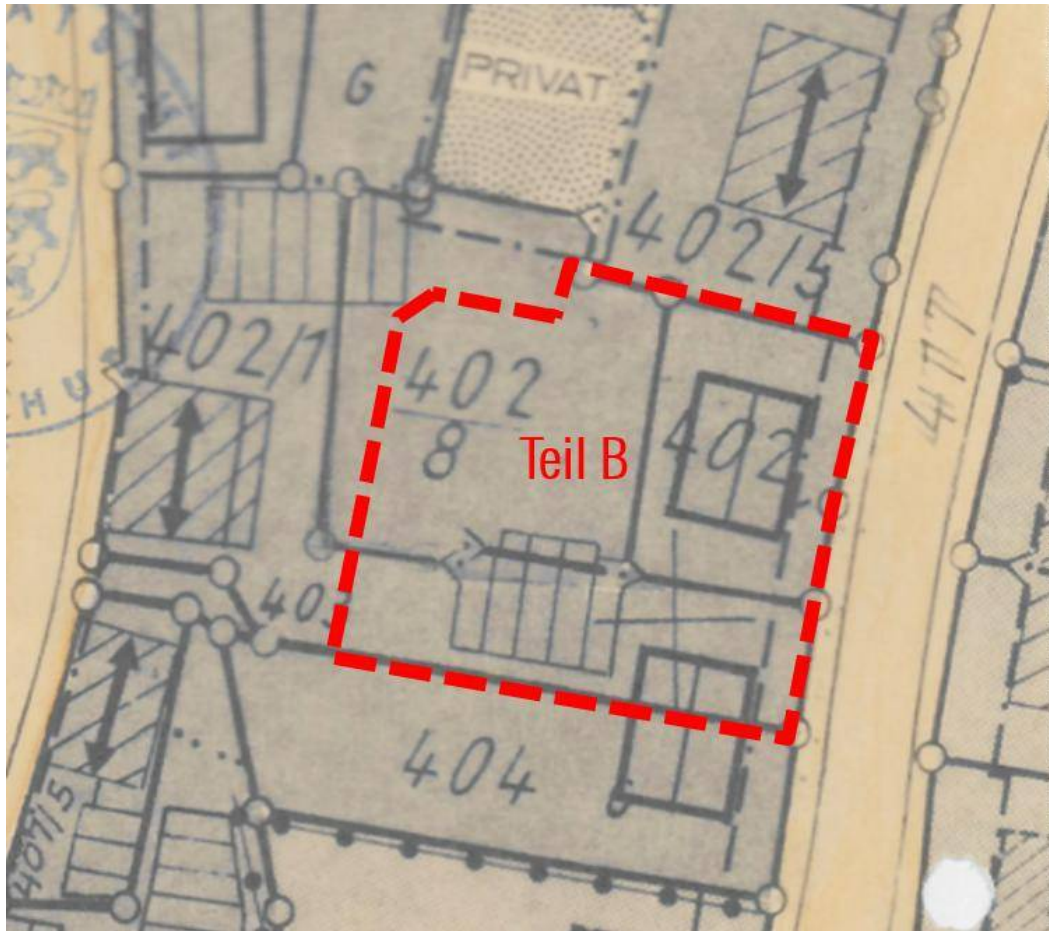


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP „Breitmatt-Niederwehr“, i.K.g. am 26.10.1982, mit dem Plangebiet – Teil B in rot

Da die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet mit den bisherigen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und der Dachform / Dachneigung nicht umsetzbar ist, werden die Festsetzungen entsprechend angepasst.

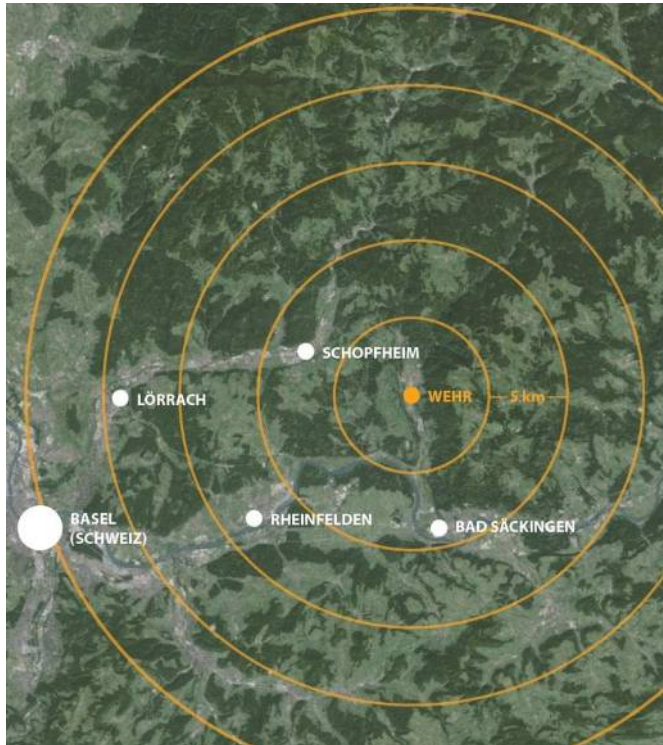
Konkret wird im Teilbereich A die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht und die Geschoßflächenzahl angepasst. Ebenfalls werden die Dachform und Dachneigung festgesetzt.

In beiden Teilbereichen A und B wird die maximal zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe entsprechend angehoben sowie in den örtlichen Bauvorschriften eine Stellplatzverpflichtung festgesetzt.

Ziel ist es, zusätzlichen innerörtlichen Wohnraum zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu fördern, statt neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum



Die Stadt Wehr liegt in der Region Hochrhein-Bodensee im Landkreis Waldshut. Der Kernort befindet sich etwa fünf bis sechs Kilometer nördlich des Hochrheins im Wehratal unmittelbar am Austritt des Flusses Wehra aus dem Schwarzwald. Die südlich gelegenen Gemeindeteile Öflingen und Brennet liegen am Rhein direkt an der Schweizer Grenze. Nördlich und östlich des Kernortes erhebt sich mit dem Hotzenwald der südlichste Teil des Schwarzwaldes, westlich davon liegt der Dinkelberg.

4.2 Lage des Plangebietes / Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt relativ zentral in Wehr. Das Teilgebiet A liegt zwischen dem Fluss Wehra und der Breitmattstraße. Es ist mit einem Carport und einer Garage bebaut, die weitere Fläche wird als Hoffläche genutzt, auf der vereinzelt PKWs abgestellt werden. Der westliche Teil des Grundstücks, der außerhalb des Plangebietes liegt, ist mit Gehölzen bewachsen, ehe die Wehra anschließt. Im Süden grenzt ein Schreinereibetrieb an das Grundstück, ehe sich Wohnnutzung anschließt. Der östliche und nordöstliche Bereich ist von Wohn- und Gartennutzung geprägt. direkt nördlich schließen Stellplatzflächen bzw. Garagen an das Grundstück.

Das Teilgebiet B liegt an der Werrachstraße und ist mit einem Wohnhaus sowie einer asphaltierten Hoffläche bebaut bzw. versiegelt. Der vorrangig östliche Teilbereich ist als Wiese mit vereinzelt Baumbestand bewachsen. Die angrenzende Nutzung ist von Wohnen geprägt.

Im Süden führen die Breitmattstraße und die Werrachstraße in die Waldstraße.

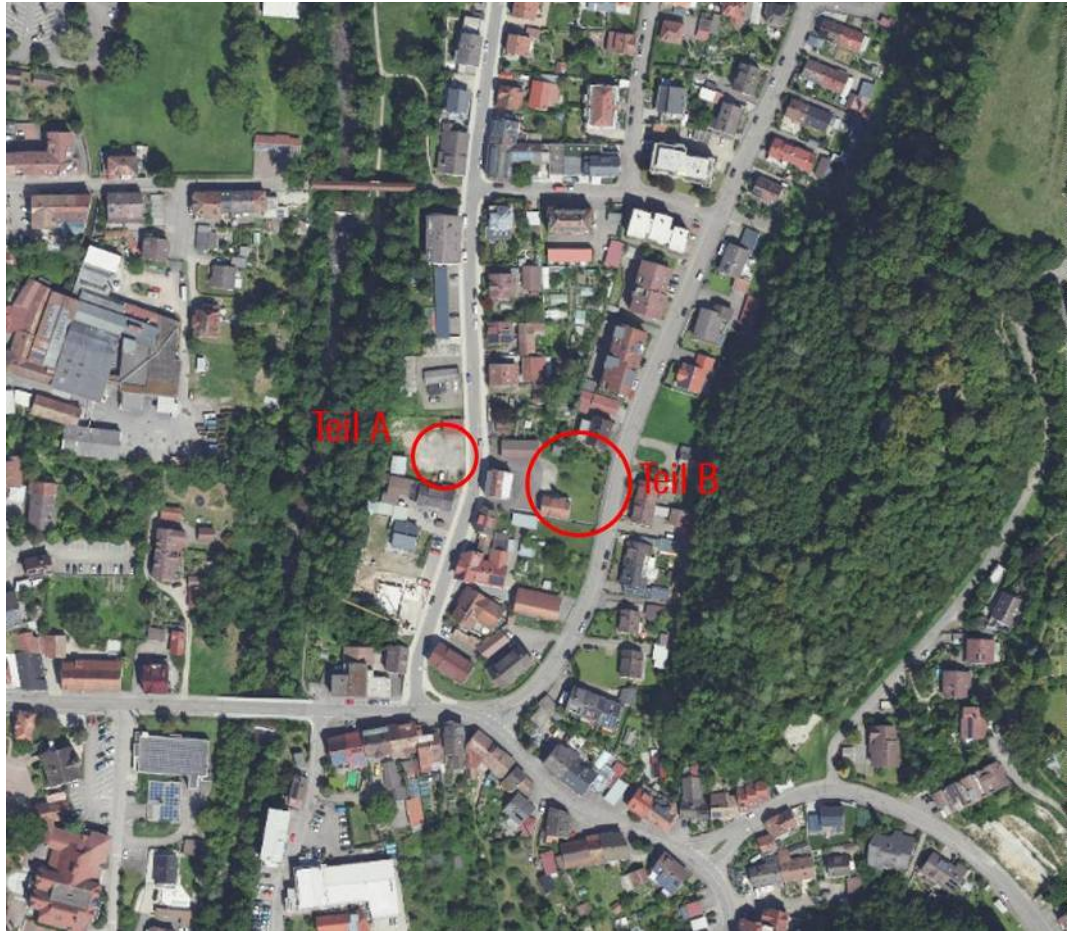


Abbildung 5: Lage des Plangebietes im Luftbild. Quelle: Bilder © 2025 GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Kartendaten © 2025

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 402/9 und 388.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 Planerisches Konzept

Die Bundesregierung hat das Ziel, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Dieses Ziel wird jedoch seit Jahren verfehlt. Die Zahl der tatsächlich gebauten Neubauwohnungen ist durch die Auswirkungen des Ukrainekrieges und der Zinserhöhung deutlich niedriger und betrug im Jahr 2023 lediglich 294.000 Wohnungen. Bis 2030 werden laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung jährlich 320.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt.

Die Stadt Wehr verfolgt im Grundsatz die Zielsetzung, die Innenentwicklung zu fördern und auf den noch verfügbaren Innenbereichsflächen eine entsprechende Bebauung zuzulassen.

Für die beiden Teilbereiche der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung wurden der Stadt Wehr Planungen von Mehrfamilienhäusern vorgelegt. Auf den

Grundstücken kann eine Nachverdichtung entstehen, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum mittels kosten- und flächensparendem Bauen Rechnung trägt.

Eine derartige Entwicklung, die sowohl die Wohnfunktion stärkt als auch die Innenentwicklung fördert, steht im Einklang mit den angestrebten städtebaulichen Zielen und unterstützt die Zielsetzungen des Bundes.

6 Ver- und Entsorgung

Im öffentlichen Straßennetz sind alle Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Im Plangebiet fanden Gebäude- und Gehölzkontrollen sowie eine Biotoptypenkartierung bzw. Habitaterfassung statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich durch die Bauvorhaben eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen **Reptilien, Vögel und Fledermäuse**.

Für diese Artengruppen werden daher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sowie die erforderlichen Maßnahmen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 20.10.2025 von galaplan decker zu entnehmen.

7.2 Umweltbelange

Nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. In Anbetracht der Tatsache, dass das Plangebiet bauplanungsrechtlich bereits vollständig überplant ist, ergeben sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Auf die Betrachtung der Umweltbelange, galaplan decker, Todtnauberg, 20.10.2025 (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Maß der baulichen Nutzung

A1.1 Geschoßflächenzahl

Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl im Teilbereich A wurde getroffen, um zwei Vollgeschosse realisieren zu können. Bisher ist in diesem Bereich nur ein Vollgeschoss zulässig.

A1.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss, entsprechend den Planungen im Gebiet. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Breitmatt-Niederwehr, 7. Änderung“ wird die Zahl der Vollgeschosse um ein (1) Vollgeschoss erhöht. In Teilbereich B sind gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan bereits zwei Vollgeschosse zwingend umzusetzen.

A1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen orientieren sich an den geplanten Vorhaben. Als Bezugshöhe wird in etwa die Höhe der bestehende Erschließungsstraße festgesetzt, sodass gewährleistet wird, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden.

A2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A2.1 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform / Dachneigung

Die Planungen sehen die Umsetzung von Walm- und Flachdächern vor. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan so festgesetzt.

B2 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,20 ha. An der Art der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen, weshalb die Flächen weiterhin als Besonderes Wohngebiet festgesetzt bleiben.

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen und Folgeverfahren sind nicht notwendig.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Wehr, den xx.xx.2025

.....
Denis Schimak,
Bürgermeister