

Stadt Wehr, Gemarkung Wehr

9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“ (Flurstücke 388 und 402/9)



Umweltbelange nach § 13a BauGB

Stand: 20.10.2025 (Offenlagebeschluss)

Auftraggeber: Stadtverwaltung Wehr Hauptstraße 16 79664 Wehr	Auftragnehmer: galaplan decker Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg 
Projektleitung: Ricarda Barbisch, B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz Tel.: 07671 / 99141-28 barbisch.ricarda@galaplan-decker.de <i>R. Barbisch</i>	Bearbeitung: Ricarda Barbisch, B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Anlass und Plangebiet	1
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	1
2	Fachplanungen	2
3	9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“	3
4	Land- und forstwirtschaftliche Belange	4
5	Abwägung der Umweltbelange	4
5.1	Lage im Raum und Schutzgebiete	4
5.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB	7
5.2.1	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen.....</i>	7
5.2.2	<i>Schutzgut Boden</i>	13
5.2.3	<i>Schutzgut Grundwasser</i>	17
5.2.4	<i>Schutzgut Oberflächengewässer.....</i>	18
5.2.5	<i>Schutzgut Klima / Luft.....</i>	19
5.2.6	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	19
5.2.7	<i>Schutzgut Mensch</i>	20
5.2.8	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....</i>	20
5.2.9	<i>Schutzgut Fläche</i>	20
5.2.10	<i>Natürliche Ressourcen</i>	21
5.2.11	<i>Schutzgut Biologische Vielfalt</i>	22
5.2.12	<i>Wechselwirkungen</i>	23
5.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	24
6	Zusammenfassung	25
7	Anhang: Pflanzliste Dachbegrünung.....	29

1 Einleitung

1.1 Anlass und Plangebiet

Anlass

Der Begründung zur 9. Bebauungsplanänderung vom Büro baldauf ist folgendes zu entnehmen:

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.

Plangebiete



Abbildung 1: Abgrenzung der Geltungsbereiche der 9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“ (rot). Quelle Luftbild: LUBW.

Vorbemerkung

Im aktuellen Kataster ist der Teil B als Flurstück 402/9 angegeben. Die Angaben im Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) weichen noch davon ab (Flurstücke 402, 402/1 und 402/8).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Breitmatt-Niederwehr“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Offenland- oder Waldbiotope sind nicht vom Eingriff betroffen. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets. Die Natura2000-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass weder FFH-Lebensraumtypen und -Arten des FFH-Gebiets „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ noch Arten des Vogelschutzgebietes „Südschwarzwald“ betroffen sind. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

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. Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange aber unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

2 Fachplanungen

Regionalplan

Für Wehr sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Im Regionalplan sind die Plangebiete als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgelegt.

Angrenzend an die Siedlungsflächen von Wehr beginnen Regionale Grünzüge und Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese schützenswerten Flächen werden von der Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Die Bebauungsplanänderung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

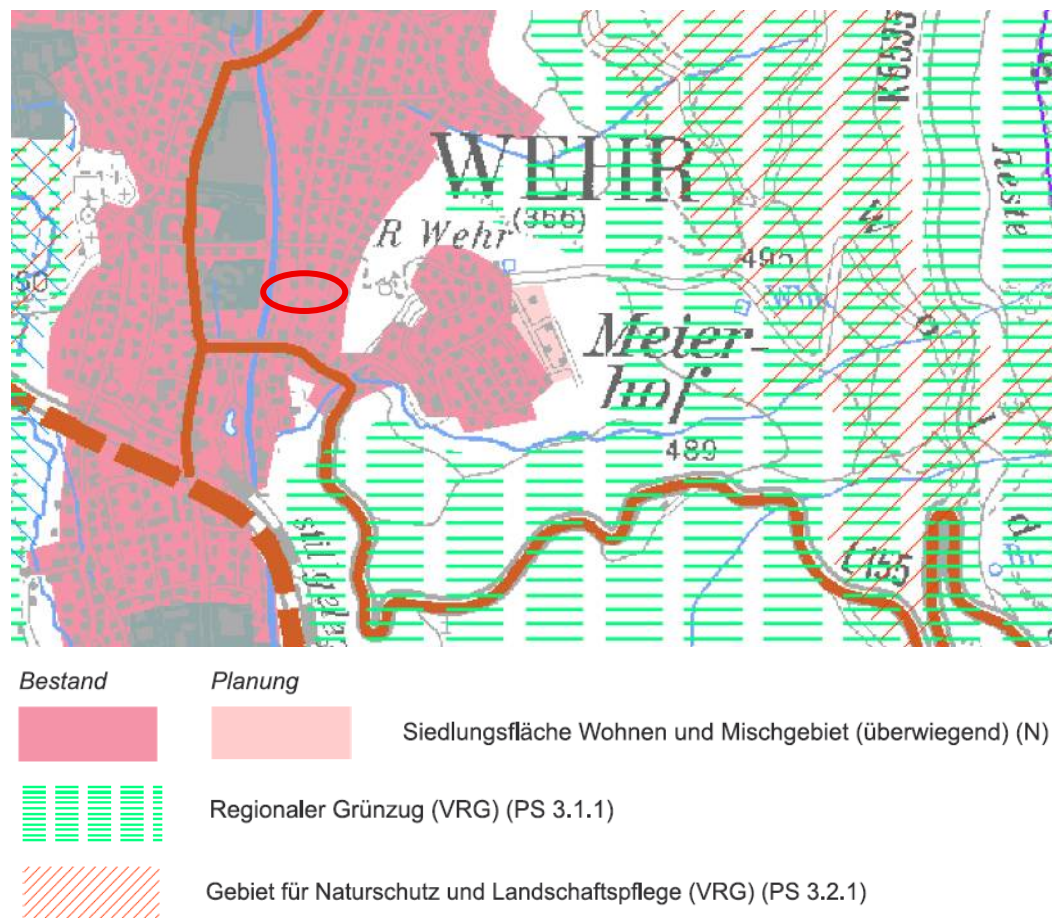


Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebiets (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; Raumnutzungskarte Mitte – Landkreis Waldshut, Stand Juli 2024)

Flächennutzungsplan

Der Begründung zur 9. Bebauungsplanänderung vom Büro baldauf ist folgendes zu entnehmen:

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

Rechtskräftige Bebauungs- pläne

Der Begründung zur 9. Bebauungsplanänderung vom Büro baldauf ist folgendes zu entnehmen:

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

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

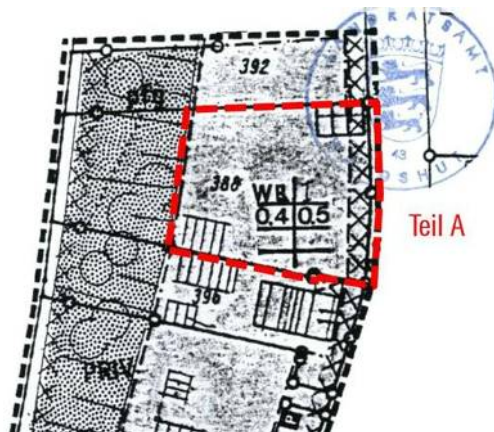


Abbildung 4: Auszug aus der rechtsverbindlichen 7. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“, i.K.g. am 21.03.1997, mit dem Plangebiet – Teil A in rot

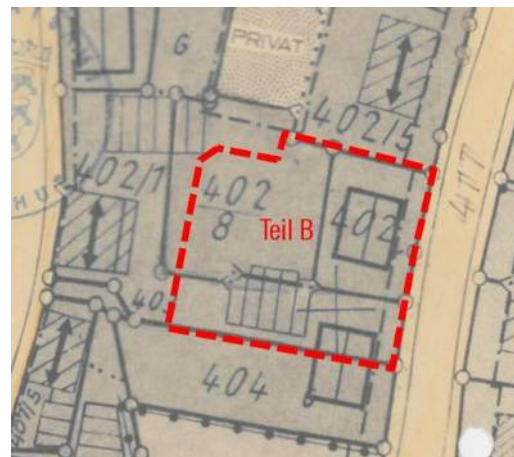


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP „Breitmatt-Niederwehr“, i.K.g. am 26.10.1982, mit dem Plangebiet – Teil B in rot

3

Plangebiet

9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 388 und 402/9 der Gemarkung Wehr und weist insgesamt eine Größe von 0,20 ha auf.

Die beiden Plangebiete befinden sich mitten im Siedlungsbereich der Stadt Wehr an der Breitmattstraße (Flurstück Nr. 388) und an der Werrachstraße (Flurstück 402/9). Westlich des Teils A verläuft der Fluss „Wehra“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

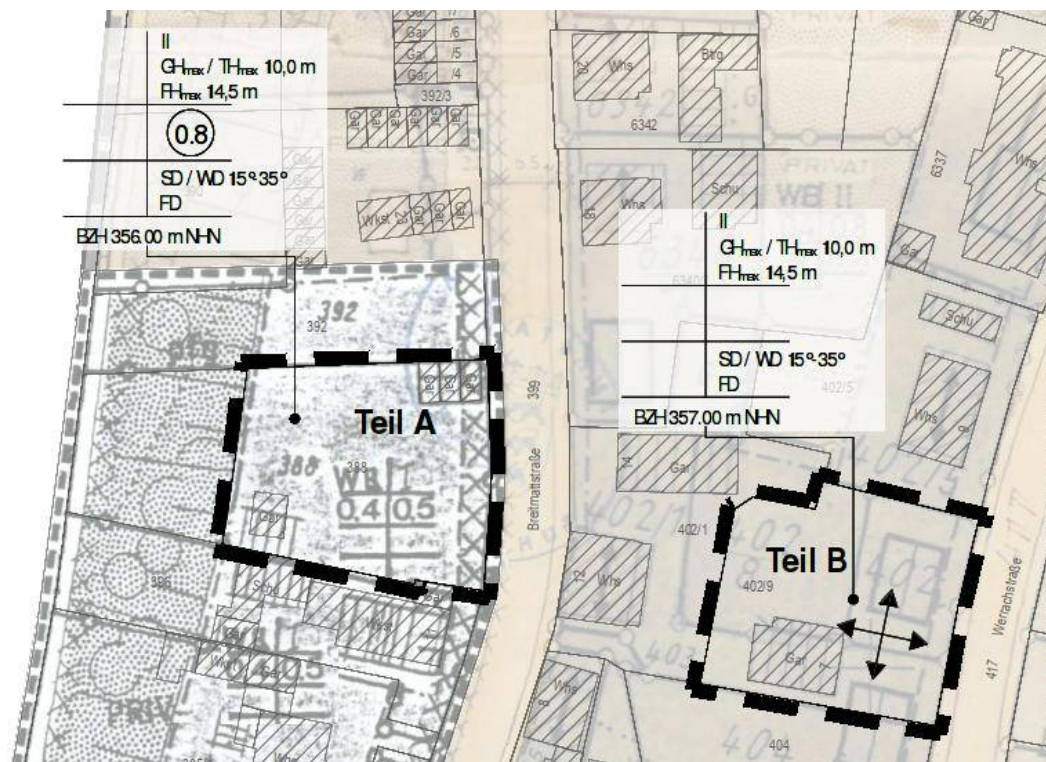


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“ (Quelle: baldauf Architekten, Stand 20.10.2025)

Das Planerische Konzept sowie weitere Informationen zur Bebauungsplanänderung sind der Begründung von baldauf Architekten vom 20.10.2025 zu entnehmen.

Flächen- versiegelung

Die Bruttobaufläche der 9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“ beträgt 0,20 ha. Da keine Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die Bruttobaufläche der Nettobaufläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der 9. Bebauungsplanänderung nicht verändert, d.h. für beide Teilgebiete ist weiterhin eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die überbaubare Fläche beträgt somit (ohne Nebenanlagen) weiterhin **800 m²**.

4 Land- und forstwirtschaftliche Belange

Durch die Bebauungsplanänderung werden weder land- noch forstwirtschaftliche Belange tangiert. Die beiden Plangebiete liegen im Siedlungsbereich und sind teilweise bereits bebaut oder versiegelt. Landwirtschaftliche Grünland- oder Ackerflächen sowie Waldflächen sind weder in den Plangebieten noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

5 Abwägung der Umweltbelange

5.1 Lage im Raum und Schutzgebiete

Lage im Raum, Schutzgebiete

Die Plangebiete liegen im Naturraum Dinkelberg in der Großlandschaft Hochrheingebiet auf einer Höhe von ca. 350 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Westlich des Flurstücks 388 (Teil A) ist zudem ein geschütztes Offenlandbiotop ausgewiesen. Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

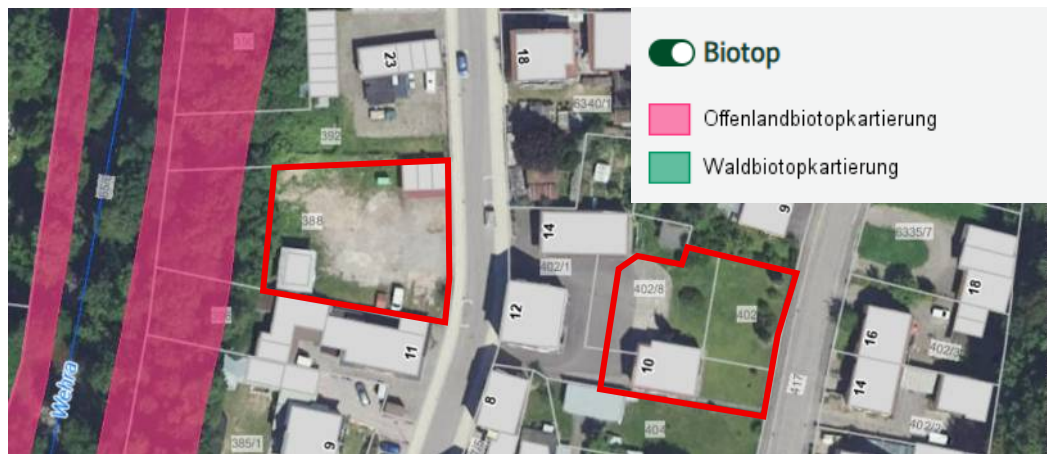


Abbildung 7: Plangebiete (rot) und geschütztes Offenlandbiotop westlich des Flst. 388. Die Schutzgebietskulissen für den Naturpark sind aus Übersichtlichkeitsgründen nicht dargestellt. Quelle: LUBW

Naturpark

Der Planbereich ist durch den Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6) überlagert. Der Naturpark Südschwarzwald umfasst ein 394.000 Hektar großes Gebiet im äußersten Südwesten Deutschlands. Er reicht von Herbolzheim und Triberg im Norden bis nach Waldshut-Tiengen und Lörrach im Süden. Im Westen schließt er die Vorbergzone bis Freiburg und Emmendingen ein, nach Osten dehnt er sich bis Donaueschingen und Bad Dürkheim auf der Baar-Hochebene aus.

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

- Zweck des Naturparks Südschwarzwald ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern insbesondere 1. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für Tourismus einschließlich des Sports zu fördern, 2. die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln, 3. eine möglichst naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete beziehungsweise gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten, 4. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potentiale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung zu erhöhen, 5. die bäuerliche Landwirtschaft und die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.
- Die Belange des Naturschutzes, des Tourismus, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Entwicklung sind untereinander abzustimmen.
- Maßnahmen nach Absatz 1 werden innerhalb des Naturparks insbesondere auf der Grundlage eines Naturparkplans festgelegt sowie ideell und finanziell gefördert. Der Naturparkplan wird in Abstimmung mit den beteiligten Behörden vom Träger des Naturparks, dem Verein »Naturpark Südschwarzwald e.V., aufgestellt.

Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Reg. Präs. Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Einer gesonderten schriftlichen Erlaubnis bedarf das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 4 nicht, sofern das Vorhaben nach anderen Vorschriften bereits eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde voraussetzt, die dann die schriftliche Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 ersetzt. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungen sind im Rahmen des Bauantrags zu beantragen und werden entsprechend in die baurechtliche Genehmigung integriert.

Geschützte Biotope

Westlich des Flurstücks 388 (Teil A) befindet sich das Offenlandbiotop „Gehölzbestände an der Wehra in Wehr“ (Biotop-Nr. 183133370835). Dem Datenauswertebogen der LUBW ist folgende Biotopbeschreibung zu entnehmen:

„2019: Biotopbeschreibung von 1998 teilweise noch zutreffend.“

Ergänzung/Änderung 2019: Teilweise ist das Gehölz als Feldhecke mittlerer Standorte ausgebildet. Im Bereich der Innenstadt führt ein 2-3m breiter Schotterweg durch den Biotop. In diesem Bereich stocken einige Eiben oberhalb des Weges.

1998: Gehölzbestände an der Wehra in Form von Galeriewaldstreifen und Feldgehölzen in Wehr. Die Ufer der Wehra sind meist befestigt, im Bett sind Wehre und Schwellen vorhanden. Die schmalen Streifen Galeriewald befinden sich im unteren Bereich der Uferböschungen. Erle, Esche und Bruch-Weide bilden die Baumschicht, Hasel und Purpur-Weide wachsen in der lückigen Strauchschicht. Zur oberen Böschungskante geht der Gehölzstreifen in ein Feldgehölz über, hier wachsen Robinien, Berg-Ahorn, Hainbuche und Kirsche. Im Unterstand stehen Sträucher von Hasel und Holunder. Im Bereich Neumatt grenzt im Osten ein Feldgehölz an, welches auf einer markanten Geländestufe stockt. Die Baumschicht aus Esche und Eiche hat Kronenschluß mit den Gehölzstreifen der Wehra. Die Strauchschicht wird von Holunder bestimmt. In der Krautschicht der Feldgehölze gedeihen Efeu, Kratzbeere und Giersch. Im Bereich des Galeriewaldes findet man Brennessel, Springkraut und Brombeere. Im Süden grenzt Biotop 8313-337-0373 an, im Norden 8313-337-0831.“

Die Biotopfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Maßnahmenfläche ausgewiesen. In der 9. Bebauungsplanänderung wurde die Biotopfläche bewusst nicht in den Geltungsbereich mitaufgenommen, sodass sich in diesem Bereich keinerlei negative Veränderungen ergeben und die Biotopfläche weiterhin als Maßnahmenfläche ausgewiesen bleibt.

Biotopverbundflächen inkl. Generalwildwegeplan BW

Die Plangebiete befinden sich außerhalb von Biotopverbundflächen und Wildtierkorridoren.

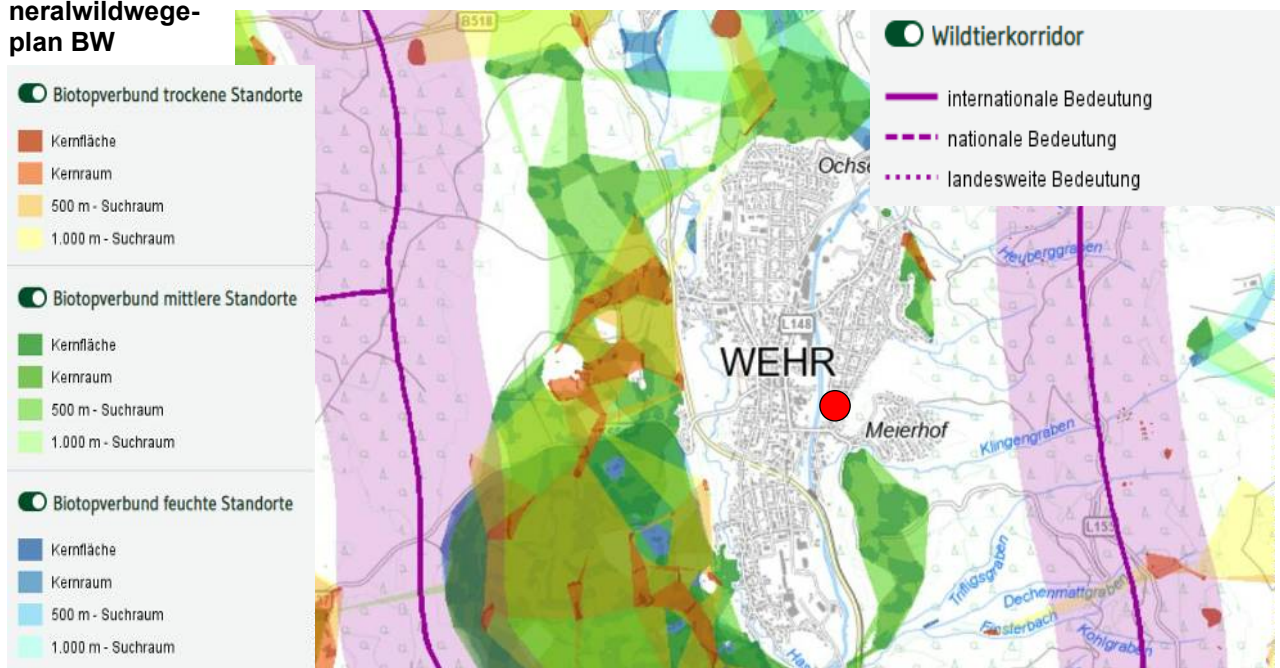


Abbildung 8: Plangebiete (rot) und Biotopverbundflächen in der Umgebung. Quelle: LUBW.

Die Schutzziele der Biotopverbunde (räumlicher Austausch zwischen Lebensräumen, der nicht zwingend durch ein unmittelbares Nebeneinander gewährleistet sein muss und Austausch von Pflanzen- und Tierarten zwischen den einzelnen Teilflächen und damit Erhalt und Förderung der Biodiversität im betrachteten Raum (LUBW)) werden daher nicht beeinträchtigt.

5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung Mit dem Bauvorhaben ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden bzw. minimieren sind.

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen Die Biotoptypen-Kartierung erfolgte am 16. September 2025 im Gelände und wird in den folgenden Abschnitten näher erläutert. Als Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel „Arten, Biotope, Landschaft“ der LUBW vom November 2018, 5. Auflage verwendet.

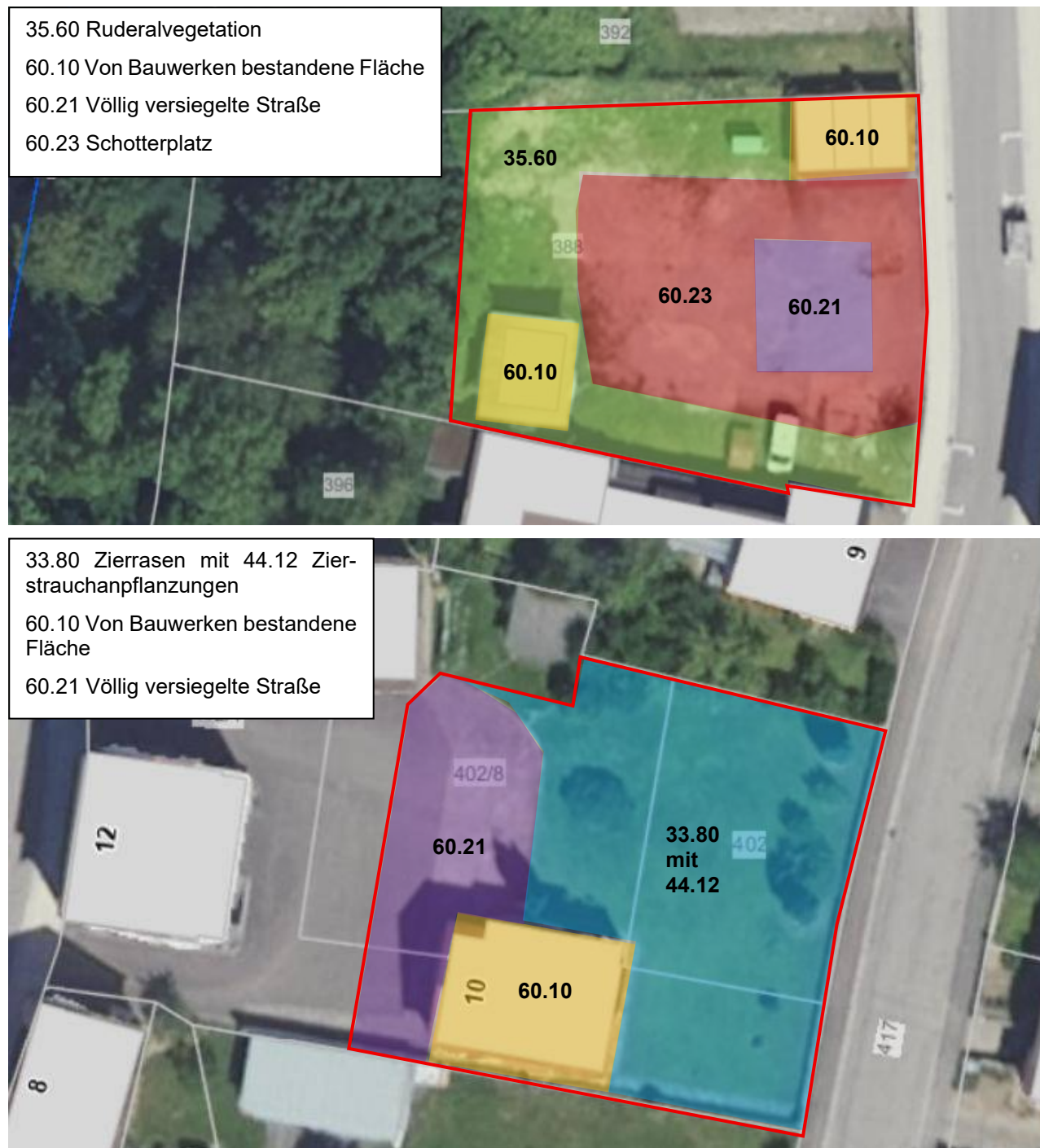


Abbildung 9: Bestandspläne der Biotoptypen. Oben: Flst. 388, unten Flst. 402/9 (Quelle: galaplan decker, Stand: 20.10.2025)

**Flurstück 388
(Teil A)**

Biototyp 35.60 Ruderalvegetation

In den Randbereichen des Plangebiets Teil A sind Flächen mit Ruderalvegetation zu finden. Folgende Arten wurden festgestellt: Breitwegerich (*Plantago major*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Steifhaariger Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Borstenhirse (*Setaria viridis*), Fingerhirse (*Eleusine coracana*).



Biototyp 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Auf dem Grundstück befinden sich drei Garagen sowie ein offener Schopf.

Biototyp 60.21 Völlig versiegelte Flächen

Inmitten des Grundstücks ist eine kleine Fläche asphaltiert und somit völlig versiegelt.

Biototyp 60.23 Schotterplatz

Bei den restlichen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen handelt es sich um Schotterflächen.





Flurstück 402/9 Biotoptyp 33.80 Zierrasen
(Teil B)

Der Großteil des Plangebiets besteht aus einem intensiv genutzten, artenarmen Zierrasen, der regelmäßig gemäht und niedrig gehalten wird. Der Zierrasen wird als Spielfläche genutzt, es befinden sich ein Fußballtor und ein Trampolin darauf. Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Mausohr-Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) treten dominant auf.



Biotoptyp 44.12 Zierstrauchanpflanzung

Auf dem Zierrasen wurden mehrere Ziersträucher gepflanzt, darunter Zypressengewächse, Rhododendren, Fichten und eine Tanne.



Biotoptyp 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Gebäude.

Biotoptyp 60.21 Völlig versiegelte Flächen

Angrenzend an das Gebäude sind asphaltierte Hofflächen und Stellplätze vorhanden.



Tiere

Das Plangebiet auf Flst. 388 weist trotz seiner Nutzung als Parkplatz ein gewisses Potenzial für Tierarten auf (insbesondere Reptilien). Aufgrund der geringen Nutzungsintensität und der teilweise brachliegenden Bereiche mit abgelagerten Materialien und Ruderalvegetation ergeben sich Versteckmöglichkeiten.

Die besonders hochwertigen Bereiche entlang der Wehra bleiben unverändert erhalten.

Das Plangebiet auf Flst. 402/9 ist trotz seiner Lage inmitten des Siedlungsbereichs in naturschutzfachlicher Hinsicht unterdurchschnittlich ausgeprägt, da der Gartenbereich sehr intensiv genutzt wird und nur wenige heimische Sträucher oder Bäume vorhanden sind.

Beide Plangebiete stellen einen potenziellen Lebensraum für siedlungsadaptierte Vogel- und Fledermausarten dar.

Es sind keine Biotoptypen vorhanden, bei denen derzeit eine Gefährdung besteht oder die spezifische Standortansprüche haben. Somit kann den Plangebieten insgesamt gemäß der Bewertungskriterien von RECK (1990) nur eine geringe Wertstufe bzw. ein geringes Besiedlungspotenzial durch Tierarten zugewiesen werden.

Ein Vorkommen von seltenen Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Die bereits (teil-)versiegelten bzw. überbauten Flächen sind in Bezug auf die Bedeutung im Naturhaushalt und für die Biotop- und Artenvielfalt als Defizitbereiche anzusehen. Auch die restlichen Flächen und Strukturen (Zierrasen, Zierstrauchanpflanzungen, Ruderalvegetation) sind nur von geringer Bedeutung. Analog zur Bedeutung lässt sich auch die Empfindlichkeit beurteilen.

Prognostizierte Auswirkungen

Da für die beiden Plangebiete rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, sind die Auswirkungen der 9. Bebauungsplanänderung im Vergleich zu den rechtskräftigen Festsetzungen und nicht im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände zu betrachten.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich daher durch die 9. Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen. Die überbaubare Fläche bleibt gleich, es werden lediglich die Geschossflächenzahl erhöht und die Dachformen und -neigungen angepasst.

Durch die Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf flachen und flachgeneigten Dächern ergeben sich sogar Verbesserungen des Schutzgutes, da die Dachbegrünung neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten kann.

Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände gehen Ziersträucher und etwas Ruderalvegetation verloren. Da aber in Zukunft wieder neue, vermutlich im Vergleich zum Ist-Zustand vielfältigere Gartenbereiche entstehen, ist dies nicht als Beeinträchtigung anzusehen.

Maßnahmen

Für die Plangebiete gelten weiterhin die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Zusätzlich wird folgende Vorgabe festgelegt:

- Flache und flachgeneigte Dächer mit 0-10° Dachneigung sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv gemäß der Pflanzliste im Anhang zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Ausgeschlossen von der Dachbegrünungspflicht sind flachgeneigte Solarmodule (Neigung ≤ 20°).

Im Hinblick auf den **Artenschutz** ist zudem Folgendes zu beachten:

Reptilien

- Vor Beginn der Bauarbeiten müssen im zulässigen Vergrämnungszeitfenster (im Frühjahr Anfang März bis Ende April oder im Herbst von Anfang August bis Ende September / Anfang Oktober) die als Verstecke nutzbaren Oberflächenstrukturen

(Steinschüttungen, Materialablagerungen etc.) rund um die Garage auf dem Flst. Nr. 388 manuell abgetragen werden.

- Bis zum Beginn der Bauarbeiten ist dafür zu sorgen, dass den Reptilien keinerlei Versteckmöglichkeiten zur Verfügung stehen und sie keinen Grund haben, den Eingriffsbereich nach Durchführung der Entwertungsmaßnahmen aufzusuchen.
- Eine Zuwanderung von Individuen in den entwerteten Eingriffsbereich ist zwar unwahrscheinlich, um Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist aber vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilien-Schutzzaun mit einseitigen Überstiegshilfen (z. B. Bretter) entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zu stellen. Dieser Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen, damit ein Einwandern von potenziell auf dem nördlichen Nachbargrundstück vorkommenden Reptilien in den Gefahrenbereich verhindert wird.
- Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Vögel

- Die Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Vögel und Fledermäuse

- Die Abrissarbeiten der Gebäude müssen außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermausfauna stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar).

Fledermäuse

- Da eine Nutzung der Spalten unter den Ortgangziegeln und der Verkleidung des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 402/9 als Winterquartier für Einzeltiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, muss die Entfernung händisch und schonend erfolgen. Werden darin Fledermäuse gefunden, so ist der Abbau umgehend zu unterbrechen und eine Fledermaus-Fachkraft zu kontaktieren (Fledermaus-Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V.: 0179 4972 995).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Bei zukünftigen Beleuchtungen sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z. B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d. h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine negative Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.

5.2.2

Schutzgut Boden

Methodik

Die Bestandserfassung der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Böden erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- die Funktion als Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Geologische und Bodenkundliche Einheiten

Gemäß der Geologischen Karte „GeoLa GK 50“ des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk“ (vgl. Abbildung 10).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



 Mittlerer Muschelkalk (mm)

Abbildung 10: Plangebiete (rot) und vorhandene geologische Einheiten (Quelle: LGRB)

Bodenkundliche Einheiten sind für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbe-
reich gemäß der Bodenkarte „GeoLa BK 50“ nicht ausgewiesen (vgl. Abbildung 11).



 Parabraunerde, Pelosol-Parabraunerde,
Terra fusca-Parabraunerde und Pseudogley-
Parabraunerde aus Fließerden und Hangschutt
(L3)

Abbildung 11: Plangebiet (rot) und in der Umgebung vorhandene Bodentypen (Quelle: LGRB)

Bewertung der Bodenfunktionen

Gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010) schränkt „eine bereits bestehende Veränderung oder Belastung der Böden die Funktionen des Bodens teilweise ein. Entsprechend vorbelastete Böden sind im Rahmen einer Einzelfallregelung in der Bewertung nach dem Grad ihrer Veränderung abzustufen.“

Da die Plangebiete bereits teilweise überbaut oder versiegelt sind, erfüllt der Boden in diesen Bereichen auch keine Funktionen mehr. Somit ist eine hohe Vorbelastung vorhanden.

Auf eine vertiefende Betrachtung der Bodenfunktionen wird aufgrund der Unklarheit der bodenkundlichen Einheit in den Plangebieten und des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, bei dem der Wert des Bodens nicht in Ökopunkten quantifiziert werden muss, verzichtet.

Empfindlichkeit

Eine grundsätzlich mittlere bis hohe Empfindlichkeit der Böden besteht gegenüber Flächenversiegelungen. Mittlere Empfindlichkeiten bestehen gegenüber Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

Geotope

Geotope sind in den Plangebieten oder dem direkten Umfeld nicht vorhanden.

Altablagerung

Das Flurstück 388 liegt innerhalb der Altablagerung „Deponie Breitmatt“. Bei der Deponie Breitmatt handelt es sich um eine kommunale Hausmülldeponie der Stadt Wehr. Die Auffüllung begann wahrscheinlich schon 1935, bis 1956 wurden neben Hausmüll auch organischer Müll, Sperrmüll und Bauschutt abgelagert. Laut Zeugenaussagen wurde kein Industriemüll abgelagert. Die Fläche beträgt ungefähr 11.000 m² und es wurde bis zu einer Höhe von 12 m an der Böschungskante aufgeschüttet. Man geht von ca. 70.000 m³ Ablagerungen aus. Die Auffüllungen wurden von Süden nach Norden vorgenommen, so dass angenommen werden kann, dass das Grundstück 388 im gesamten Zeitraum 1935-1951 lagig verfüllt wurde.

Die Deponie wurde im Jahr 1995 untersucht. Bei den Untersuchungen ergaben sich keine Prüfwertüberschreitungen. Im Gutachten wurde aber dringend empfohlen, Maßnahmen zur Erhöhung der Standsicherheit und Hangstabilisierung durchzuführen.

Auf Grund des Gutachtens von 1995 wurde die Deponie Breitmatt von der Bewertungskommission in **B-Entsorgungsrelevant** eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass der Altlastverdacht ausgeräumt wurde. Falls jedoch bei Bauarbeiten Erdaushub und Deponat anfällt, kann dieses **nicht frei verwertet** werden.

Hinweis des Landratsamtes Waldshut per Mail vom 01.10.2025: Auf Grund von Baumaßnahmen auf dem Flurstück 385/1 kann mitgeteilt werden, dass das Erdreich dort mit erheblichen Fremdmaterialien verunreinigt war und nicht mehr für den Wiedereinbau geeignet war.



Abbildung 12: Plangebiet (schwarz) und Alttablagerung Deponie Breitmatt (Quelle: LRA Waldshut, Auszug aus der Datenbank BAK). Plangebiete in weiß ergänzt von R. Barbisch.

Des Weiteren wurde für das Flurstück 388 im Jahr 2023 eine Baugrunderkundung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Auftrag gegeben. Dem entsprechenden Geotechnischen Bericht vom Büro GEOterra vom 07.11.2023 ist folgendes Ergebnis zu entnehmen:

- *In allen Proben mit Ausnahme von Probe 1397MP05 wurden stark erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff festgestellt. In den Proben 1397MP03 und 1397MP04 waren außer dem PAK, elektrische Leitfähigkeit und Sulfat im Feststoff erhöht.*
- *Aufgrund der erhöhten Schadstoffgehalte ist der auf der Untersuchungsfläche abgelagerte Erdaushub in die Materialklasse BM-F3 einzustufen. Der Einbau von Böden ist abhängig vom Verwendungszweck und vom Einbauort des einzubauenden Bodens sowie von der Eigenschaft der Grundwasserdeckschicht. Des Weiteren ist der Einbau von der Wasserleitfähigkeit des Untergrundes abhängig; hier wird zwischen Sandböden und Lehm, Schluff oder Ton unterschieden. Grundsätzlich ist der Einbau von Böden der Materialklasse BM-F3 in technischen Bauwerken unter einer hydraulischen oder bitumengebundenen Deckschicht möglich, sofern die Fläche außerhalb von Wasserschutzbereichen liegt.*

Prognostizierte Auswirkungen

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die 9. Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen, da es nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit nicht zu einem zusätzlichen Verlust von Bodenfunktionen kommt. Durch die Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf flachen und flachgeneigten Dächern ergeben sich sogar Verbesserungen des Schutzgutes, da die Dachbegrünung (wenn auch eingeschränkt) Bodenfunktionen erfüllen kann.

Maßnahmen

Für die Plangebiete gelten weiterhin die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Zusätzlich werden folgende Vorgaben festgelegt:

- Der Einbau von Böden des Flurstücks 388 der Gemarkung Wehr in technischen Bauwerken muss aufgrund der Einstufung in die Materialklasse BM-F3 unter einer hydraulischen oder bitumengebundenen Deckschicht erfolgen.
- Falls eine Verwertung nicht möglich ist, muss eine Deponierung erfolgen.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Abfallrechtliche Regelungen

- Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z.B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom

13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial/Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial/ Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z.B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

Ergebnis Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine negative Betroffenheit des Schutzgutes Boden.

5.2.3 Schutzgut Grundwasser

Bestand Das Plangebiet liegt gemäß der Karte GeoLa HK50 des LGRB innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Mittlerer Muschelkalk, ungegliedert“. Bei dieser Einheit handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter. Aufgrund dessen ist von einer eher hohen Grundwasserneubildung auszugehen. Dies bestätigen auch die Angaben der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG): hier ist eine Grundwasserneubildung von 268 mm / Jahr für das Plangebiet angegeben.

Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine Quellen -oder Wasserschutzgebiete. Die Wasserschutzgebiete im Umkreis werden vom Vorhaben nicht tangiert.



Abbildung 13: Plangebiete (rot) und Wasserschutzgebiete in der Umgebung. Quelle: LUBW.

Prognostizierte Auswirkungen Für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch die 9. Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen, da es nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit nicht zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Versickerungsfähigkeit kommt.

Durch die Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf flachen und flachgeneigten Dächern ergeben sich sogar Verbesserungen des Schutzgutes, da die Dachbegrünung zur Versickerung beiträgt.

Maßnahmen Für die Plangebiete gelten weiterhin die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die beim Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgeführte Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Zusätzliche Maßnahmen durch die 9. Bebauungsplanänderung werden nicht erforderlich.

Ergebnis Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine negative Betroffenheit des Schutzgutes Grundwasser.

5.2.4 Schutzgut Oberflächengewässer

Bestand / Betroffenheit

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Allerdings fließt unmittelbar westlich des Plangebiets Flurstück 388 die „Wehra“ (Gewässer-ID 11591). Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Es wird im Zuge des Bauvorhabens nicht verändert oder negativ beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen von fünf Metern im Innenbereich wird auch zukünftig eingehalten, der der westliche Bereich von Flurstück 388 bleibt weiterhin als Maßnahmenfläche ausgewiesen (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan).

Überflutungsflächen sind lediglich unmittelbar entlang der Wehra vorhanden.

Für die Plangebiete liegen keine Karten zum Thema Starkregen vor. Die Gebiete liegen nicht in Hanglage oder am Hang, sodass nicht mit größeren Wassermengen von außerhalb zu rechnen ist.

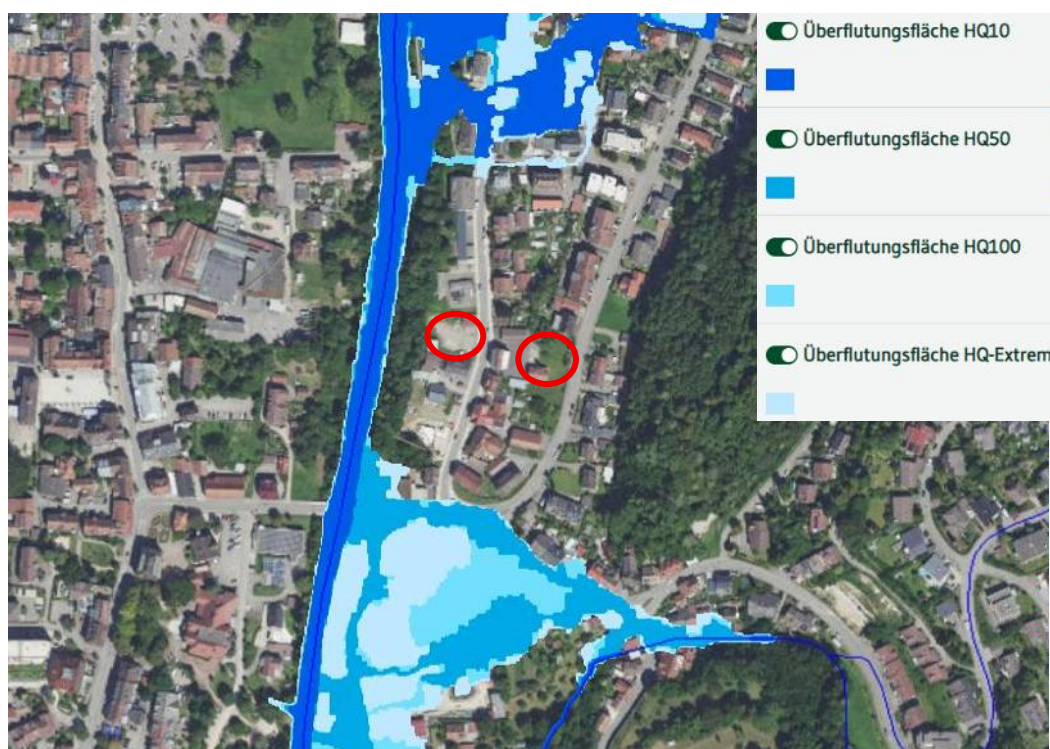


Abbildung 14: Plangebiet (rot) und Überflutungsflächen. Quelle: LUBW

Grundsätzlich sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Bei der Planung der Baugebiete ist darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden.
- Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

Ergebnis Durch das Bauvorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Flusses Wehra. Beeinträchtigungen der neuen Bauwerke können durch die Berücksichtigung der Hochwasser- und Starkregenthematik bei der Planung verhindert werden. Auf eine weitere Darstellung des Schutzgutes Oberflächengewässer kann verzichtet werden.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Regionales Klima

Das Klima in Wehr ist aufgrund der Lage am Hochrhein warm und gemäßigt. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 9,7 °C. Über das Jahr verteilt gibt es 1.505 mm Niederschlag (Quelle: climate-data.org).

Ausgeprägte Berg- und Talwindssysteme sind im Vorhabensbereich innerhalb der Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Kleinklima

Abgesehen von den Gehölzen entlang der Wehra (westlicher Teil des Flurstücks Nr. 388) sowie den einzelnen Sträuchern und Bäumen auf dem Flurstück Nr. 402/9, die kleinklimatische Funktionen im Hinblick auf Luftfilterung, Beschattung, Kühlung etc. aufweisen, ist den Plangebieten in Bezug auf das Kleinklima eine geringe Bedeutung zuzuweisen. Beide Flurstücke sind teilweise bereits bebaut oder versiegelt (Gebäude und Parkplätze). Diese versiegelten Bereiche sind als Defizitbereiche zu werten.

Die westlich fließende „Wehra“ hat eine kühlende Wirkung und somit einen positiven Effekt auf die Umgebung.

Prognostizierte Auswirkungen

Für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch die 9. Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen. Die überbaubare Fläche bleibt gleich, wodurch es nicht zu zusätzlichen Überhitzungserscheinungen kommt.

Durch die Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf flachen und flachgeneigten Dächern ergeben sich sogar Verbesserungen des Schutzgutes, da die Dachbegrünung zur Kühlung beiträgt und Schadstoffe filtert.

Maßnahmen

Für die Plangebiete gelten weiterhin die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die beim Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgeführte Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Zusätzliche Maßnahmen durch die 9. Bebauungsplanänderung werden nicht erforderlich.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine negative Betroffenheit des Schutzgutes Klima / Luft.

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Die Plangebiete liegen innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Wehr.

Landschaftlich reizvoll sind vor allem die Flächen in der Umgebung (Wehrastausee, Wehratalschlucht). Auf einem Hügel in geringer Entfernung östlich der Plangebiete befindet sich zudem die Burgruine Werrach als Ausflugsziel.

Die beiden Plangebiete selbst sind für das Landschafts- bzw. Ortsbild nicht von Bedeutung, da sie stark anthropogen überprägt sind und keine „attraktiven“ Strukturen wie z. B. solitär stehende Einzelbäume oder ähnliches aufweisen.

Auf beiden Grundstücken findet auch keine öffentliche Erholungsnutzung statt. Das Flst. 388 wird lediglich als Parkplatz genutzt, das Flst. 402/9 ausschließlich zur privaten Erholungsnutzung (Nutzung des Gartens als Spielfläche mit Fußballtor, Trampolin etc.).

Entlang der Wehra verläuft ein Spazierweg, der auch Sitzbänke aufweist.

Prognostizierte Auswirkungen

Im Teilbereich A wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht und die Geschoßflächenzahl angepasst. In beiden Teilbereichen A und B wird die maximal zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe angehoben. Dies wirkt sich negativ auf

das Ortsbild aus. Die Auswirkungen sind aber als geringfügig einzustufen, zumal eine innerörtliche Nachverdichtung immer einer neuen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

Zudem wird durch die Festsetzung von Dachform und Dachneigung ein zu hoher Gestaltungsspielraum verhindert und die nun festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich ebenfalls positiv auf das Ortsbild aus.

Maßnahmen

Für die Plangebiete gelten weiterhin die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Die beim Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgeführte Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Zusätzliche Maßnahmen durch die 9. Bebauungsplanänderung werden nicht erforderlich.

Durch die Vorgabe der örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung wird eine harmonische Einbindung der Neubauten in die Umgebung sichergestellt.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine negative Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

5.2.7

Schutzgut Mensch

Bestand / Betroffenheit

Die Plangebiete befinden sich inmitten des Siedlungsbereichs von Wehr, es gibt daher zu allen Seiten weitere Bebauung.

Eine Zunahme des Verkehrs ist lediglich in geringfügigem Maße zu erwarten. Bereits jetzt befindet sich ein Gebäude auf Flst. 402/9 sowie ein Parkplatz auf Flst. 388, die regelmäßig angefahren werden.

Erhebliche Erhöhungen der Lärm- und Schadstoffemissionen durch die neue Wohnbebauung können ausgeschlossen werden.

5.2.8

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand / Betroffenheit

Als Kulturgüter werden denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmale wie z.B. Wegkreuze erfasst. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baulichkeiten darzustellen.

Im Plangebiet Flst. 402/9 befindet sich ein Gebäude. Dieses steht nicht unter Denkmalschutz. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.2.9

Schutzgut Fläche

Vorbemerkung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere

Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestand / Betroffenheit

Die Nutzung des Plangebietes als Bauland entspricht grundsätzlich dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und es handelt sich bei den Bauvorhaben um Nachverdichtungen.

Verkehrstechnisch sind die Plangebiete bereits erschlossen (Breitmattstraße, Werrachstraße). Eine weitere Erschließung ist nicht erforderlich.

Wald- oder landwirtschaftliche Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht umgenutzt.

Mit der GRZ von 0,4 wird der Orientierungswert für Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO auch zukünftig eingehalten. Die kompakte Bebauung entspricht somit insgesamt einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Auf eine vertiefende Betrachtung des Schutzgutes Fläche kann nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden.

5.2.10

Natürliche Ressourcen

Bestand / Betroffenheit

Die primären Ziele des Schutzgutes natürliche Ressourcen sind die Reduktion des Abfallaufkommens und die Ressourcenschonung. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Im Teil A ist aufgrund der Altlastenproblematik keine Tiefgarage geplant. Der Bodenaushub wird hier auf ein Minimalmaß beschränkt. Im Teil B soll allerdings eine Tiefgarage errichtet werden, weshalb folgendes zu beachten ist:

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.
- Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.
- Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 (3) LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es handelt sich um bereits bebaute bzw. versiegelte Grundstücke.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Überbauung im Innenbereich handelt und die Infrastruktur schon vorhanden ist, ergibt sich kein großer zusätzlicher Flächenverbrauch, der zu einem erheblich ansteigenden Rohstoff- und Energiebedarf und zu erheblichen Umweltbelastungen in Form von Emissionen von Schadstoffen und Treibhausgasen führt.

Für das Schutzgut Natürliche Ressourcen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Betroffenheit.

5.2.11

Schutzgut Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungsbereichs und weist daher nur eine geringe biologische Vielfalt auf.

Große Teile der beiden Plangebiete sind bereits überbaut oder versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen in Teil B werden intensiv gepflegt, die Grünflächen in Teil B gar nicht (liegen brach). Beides wirkt sich negativ auf die naturschutzfachliche Bedeutung aus.

Die an den Teil A westlich angrenzenden, hochwertigen Biotopbereiche (Gehölze) entlang der Wehra bleiben unverändert erhalten.

In Zukunft sollen auf beiden Flächen Wohnbebauung inkl. Gartenanlagen entstehen, so dass die Biologische Vielfalt sich insgesamt nicht negativ verändern wird.

5.2.12 Wechselwirkungen

Vorbemerkung Im Rahmen der Umweltbelange werden die Wechselwirkungen zwischen gruppierten Schutzgütern gegenübergestellt.

	Mensch	Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt	Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren	Fläche	Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen	Kultur und Sachgüter	Unfälle / Katastrophen	Emissionen/ Energienutzung/ Abfall
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	Nutzung/ Notwendigkeit der abiotischen Faktorengruppe zum Überleben	Nutzung und Verbrauch der Fläche	Prägung durch Nutzung Ressourcen, Steuerung Luftqualität/ Mikroklima. Beeinflussung Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Bestandteile der Siedlungshistorie und -entwicklung.	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit	Negative Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit
Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standortfaktor für Pflanzen/ Tiere und Lebensmedium	Nutzung, Revierbildung, Ausprägung Pflanzengesellschaften	Luftqualität, Standortfaktor, Prägung der Landschaft, weitestgehend nachhaltige Nutzung der Ressourcen	Lebensraum für angepasste Arten	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet
Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren	Strukturveränderung, Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Lebensraum, Wasserrückhaltung, Reinigung durch Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen im Systemgefüge		Flächenangebot bestimmt die Ausdehnung und Ausprägung der Faktoren	Landschaftsbildung, Charakterisierung von Standortfaktoren, abiotische Faktoren = natürliche Ressourcen	Erhalt und Veränderung von Kultur- und Sachgütern	abiotische Faktoren können Unfälle/ Katastrophen verursachen	abiotische Faktoren können Emissionen Verursachen
Fläche	Verbrauch und Veränderung naturnaher Flächen durch anthropogene Nutzung	beeinflussen Eigenart der Fläche	Formung der Fläche		schließt Landschaft ein, bestimmt Landschaft und Klima, stellt natürliche Ressourcen bereit	bietet Platz zur Schaffung von Kultur und Sachgütern	bietet Raum für Unfälle oder Katastrophen	beeinflusst Fläche, bedingt Standortfaktoren
Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen	Nutzung und Verbrauch der Ressourcen, Veränderung der Landschaft, Beeinflussung des Klimas durch Bebauung	Lebensraum, Lebensbedingungen, Ausprägung der Standortvoraussetzungen	Formung der Landschaft, bestimmt Verfügbarkeit der Ressourcen und bildet Mikroklima aus	Einteilung und Prägung der Fläche		sind aneinander angepasst	beeinflussen Landschaft und Klima, können Ressourcen beeinträchtigen	beeinflussen Klimawirkung, Verbrauch von Ressourcen
Kultur- und Sachgüter	werden durch den Menschen geschaffen und geformt	Nutzung von Kultur und Sachgütern, ggf. Beeinträchtigung	Beeinflussung/ Veränderung der Kultur und Sachgüter	charakterisiert und prägt Fläche	Bedingt die Entstehung/ Art und Weise von Siedlungsstrukturen		verändern oder zerstören	verändern, zerstören
Unfälle / Katastrophen	Werden indirekt und direkt durch den Menschen verursacht oder verhindert	verhindern Naturkatastrophen, weisen auf Veränderungen im Ökosystem hin	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden	kann die Wirkung oder das Risiko verringern	Differenzierte Gefährdung Landschaft durch Klima oder Ressourcenabbau	Erhalt bedingt oder verhindert Katastrophen		lösen Unfälle und Katastrophen aus
Emissionen/ Energienutzung/ Abfall	verursacht Emission, nutzt und produziert Energie und erzeugt Abfall	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden, aus abiotischen Faktoren kann Energie gewonnen werden	bietet Raum für Emittenten, Lagerung von Müll und zur Nutzung von Energie	Aufnahme der Emission, bedingt Möglichkeiten der Energienutzung und Abfallaufkommen	Verursachen Emissionen oder Abfälle, Verbrauch von Energie durch Erhalt	Emissionen werden ausgelöst, Abfälle entstehen, zur Behebung wird Energie benötigt	

Ergebnis

Durch die 9. Bebauungsplanänderung „Breitmatt-Niederwehr“ ergibt sich keine erhebliche Betroffenheit von Wirkungsketten, d.h. es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen. Auf eine weitere Betrachtung wird verzichtet.

5.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

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.

Die Maßnahmen sind den Kapiteln „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ und „Zusammenfassung“ zu entnehmen.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 20.10.2025 von galaplan decker zu entnehmen. In diesem Umweltbelange-Gutachten erfolgen keine weiteren Ausführungen zum Artenschutz.

6 Zusammenfassung

Anlass	Anlass für die 9. Änderung des Bebauungsplans „Breitmatt-Niederwehr“ in der Stadt Wehr ist die Ermöglichung konkreter Wohnbauvorhaben.
Verfahren	Die 9. Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren.
Plangebiet	Der Geltungsbereich umfasst zwei Grundstücke: Flurstück 388 und Flurstück 402/9 der Gemarkung Wehr. Er weist insgesamt eine Größe von 0,20 ha auf.
Eingriffe	Da für die beiden Plangebiete rechtskräftige Bebauungspläne bestehen, sind die Auswirkungen der 9. Bebauungsplanänderung im Vergleich zu den rechtskräftigen Festsetzungen und <u>nicht</u> im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände zu betrachten. Für die Schutzgüter ergeben sich durch die 9. Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen. Die überbaubare Fläche bleibt gleich, es werden lediglich die Geschossflächenzahl erhöht und die Dachformen und -neigungen angepasst. Durch die Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung auf flachen und flachgeneigten Dächern ergeben sich sogar Verbesserungen der Schutzgüter, da die Dachbegrünung viele Funktionen erfüllt (neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Erfüllung von Bodenfunktionen, Versickerung, Kühlung usw.). Die an den Teil A westlich angrenzenden, hochwertigen Biotopbereiche (Gehölze) entlang der Wehra bleiben unverändert erhalten.
Maßnahmen	➤ Flache und flachgeneigte Dächer mit 0-10° Dachneigung sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv gemäß der Pflanzliste im Anhang zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Ausgeschlossen von der Dachbegrünungspflicht sind flachgeneigte Solarmodule (Neigung ≤ 20°). ➤ Der Einbau von Böden des Flurstücks 388 der Gemarkung Wehr in technischen Bauwerken muss aufgrund der Einstufung in die Materialklasse BM-F3 unter einer hydraulischen oder bitumengebundenen Deckschicht erfolgen. ➤ Falls eine Verwertung nicht möglich ist, muss eine Deponierung erfolgen. ➤ Bei der Planung der Baugebiete ist darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden. ➤ Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. ➤ Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben. ➤ Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen. ➤ Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt

werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 (3) LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Allgemeine Bestimmungen zum Schutz des Bodens

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Abfallrechtliche Regelungen

- Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Depo-nieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z.B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial/Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial/ Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z.B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

Im Hinblick auf den **Artenschutz** ist zudem Folgendes zu beachten:

Reptilien

- Vor Beginn der Bauarbeiten müssen im zulässigen Vergrämungszeitfenster (im Frühjahr Anfang März bis Ende April oder im Herbst von Anfang August bis Ende September / Anfang Oktober) die als Verstecke nutzbaren Oberflächenstrukturen (Steinschüttungen, Materialablagerungen etc.) rund um die Garage auf dem Flst. Nr. 388 manuell abgetragen werden.
- Bis zum Beginn der Bauarbeiten ist dafür zu sorgen, dass den Reptilien keinerlei Versteckmöglichkeiten zur Verfügung stehen und sie keinen Grund haben, den Eingriffsbereich nach Durchführung der Entwertungsmaßnahmen aufzusuchen.
- Eine Zuwanderung von Individuen in den entwerteten Eingriffsbereich ist zwar unwahrscheinlich, um Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist aber vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilien-Schutzzaun mit einseitigen Überstiegshilfen (z. B. Bretter) entlang der nördlichen Flurstücksgrenze zu stellen. Dieser Zaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten an Ort und Stelle zu belassen, damit ein Einwandern von potenziell auf dem nördlichen Nachbargrundstück vorkommenden Reptilien in den Gefahrenbereich verhindert wird.
- Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Vögel

- Die Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Vögel und Fledermäuse

- Die Abrissarbeiten der Gebäude müssen außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermausfauna stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar).

Fledermäuse

- Da eine Nutzung der Spalten unter den Ortgangziegeln und der Verkleidung des Gebäudes auf dem Flurstück Nr. 402/9 als Winterquartier für Einzeltiere nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, muss die Entfernung händisch und schonend erfolgen. Werden darin Fledermäuse gefunden, so ist der Abbau umgehend zu unterbrechen und eine Fledermaus-Fachkraft zu kontaktieren (Fledermaus-Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V.: 0179 4972 995).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Bei zukünftigen Beleuchtungen sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z. B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d. h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Ergebnis

Da sich die Plangebiete im Siedlungsbereich befinden, bereits zu einem großen Teil bebaut und versiegelt sind, keine naturschutzfachlich hochwertigen Biotoptypen verloren gehen und durch die Bebauungsplanänderung lediglich sehr wenige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften angepasst werden, ergeben sich durch die Bauvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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.

Die Maßnahmen sind den Kapiteln „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ und „Zusammenfassung“ zu entnehmen.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 20.10.2025 von galaplan decker zu entnehmen. In diesem Umweltbelange-Gutachten erfolgen keine weiteren Ausführungen zum Artenschutz.

7 Anhang: Pflanzliste Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.

Falls zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Akelei
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut
<i>Aster amellus</i>	Kalk-Aster
<i>Campanula carpatica</i>	Karpaten-Glockenblume
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfirsichblättrige Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Scabiosen-Flockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gemeiner Wirbeldost
<i>Dianthus armeria</i>	Büschel-Nelke
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäuser-Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natterkopf
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium verum</i>	Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gelbes Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesen-Witwenblume
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Echtes Leinkraut
<i>Linum perenne</i>	Ausdauernder Lein
<i>Myosotis sylvatica</i>	Wald-Vergissmeinnicht
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Potentilla intermedia</i>	Mittleres Fingerkraut
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume

<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Prunelle
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Prunelle
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saponaria ocymoides</i>	Polster-Seifenkraut
<i>Saponaria officinalis</i>	Gewöhnliches Seifenkraut
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum ruprestre</i>	Tripmadam
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene otites</i>	Ohrlöffel-Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Taubenkropf-Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Breitblättriger Thymian
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis
<i>Viola tricolor</i>	Wildes Stiefmütterchen