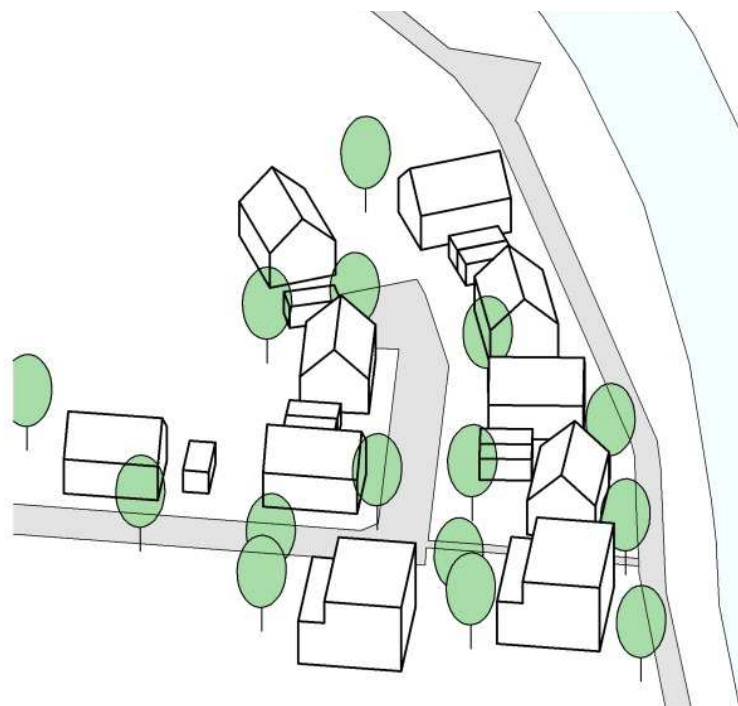




Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Echazufer“



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplans

Satzungsfassung 26.02.2018

Herausgeber

Gemeinde Wannweil

Bearbeitung

planungsgruppe stahlecker
Feuerseeplatz 3
70176 Stuttgart
Tel. 0711 6360030

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	5
1.1	Verfahrensablauf.....	5
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	5
2	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	5
3	Inhalt des Planes.....	6
4	Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangsposition.....	8
4.1	Lage in Wannweil.....	8
4.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	8
4.3	Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets	8
4.4	Erschließung.....	8
4.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	9
5	Rahmenbedingungen der Planung	10
5.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	10
5.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	10
5.1.2	Flächennutzungsplan	10
5.1.3	Bestehende Bauleitplanung.....	11
5.2	Begleitende Planungen im Gebiet – Gewässerumgestaltung (Ökologie des Gewässers und Hochwasserschutz)	11
6	Ökologie und Artenschutz.....	13
7	Begründung der Festsetzungen	15
7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	15
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Maß der baulichen Nutzung	15
7.4	Bauweise	16
7.5	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	16
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
7.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
7.8	Verkehrsflächen.....	17
7.9	Öffentliche Grünflächen	17
7.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17

7.11	Festsetzungen im Hinblick auf den Artenschutz.....	18
7.12	Umgang mit Boden	18
7.13	Örtliche Bauvorschriften.....	18
	Einfriedungen.....	19
	Stellplatzverpflichtung.....	19
	Gestaltung der privaten Freiflächen	19
	Zisternen.....	19
7.14	Hinweise	19
8	Städtebauliche Statistik.....	21
9	Zusammenfassende Erklärung gemäss § 10a BauGB	21
10	Anlagen.....	23

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wannweil am 28.04.2016 und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.05.2016 eingeleitet.

Im weiteren Verfahren wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Entwurfes sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde planmäßig nach der Billigung des Entwurfes durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Baden-Württembergische Landesbauordnung (LBO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits seit vielen Jahren ist in der Gemeinde Wannweil ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Die Ausweisung immer neuer Baugebiete auf bisherigen Freiflächen entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und ist auch nicht im Sinne der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zusätzlich tritt mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden stärker als bisher in das Blickfeld. Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dadurch wird die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 5 BauGB deutlich stärker betont. Der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bauleitplanung sollen danach Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Um diesen städtebaulichen Grundsätzen gerecht zu werden und gleichzeitig zumindest einen großen Teil des Bedarfes zu befriedigen, lag ein wichtiger Schwerpunkt der Entwicklung in der Innenentwicklung der Gemeinde Wannweil. Ein Sanierungsgebiet mit dem Ziel, innerstädtisch und zentrumsnah attraktiven Wohnraum zu schaffen, wurde erfolgreich umgesetzt. Ein wichtiger Baustein im derzeitigen Sanierungsgebiet „Ortskern 2“ ist die Verlagerung des Feuerwehrstandortes heraus aus dem Ortskern in das Umfeld des Bauhofes. Dadurch ergibt sich die Chance, in attraktiver Lage inmitten des Ortes und unmittelbar an der Echaz ein weiteres Gebiet mit einer Innenentwicklung zu realisieren.

Durch die optimierte Nutzung vorhandener Wohnbauflächen und innerörtlichen Entwicklungsflächen kann dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 9 BauGB) Rechnung getragen werden.

Mit diesem Verfahren soll nun am ehemaligen Standort der Feuerwehr mit umgebenden bisher unbebauten Flächen ein innerörtliches Gebiet bauleitplanerisch entwickelt werden, um den in Wannweil weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnbaufläche zu befriedigen. Gleichzeitig ergibt sich die Chance, gemeinsam mit der geplanten Wohnbaunutzung auch die Uferbereiche der Echaz mit in das Gebiet einzubeziehen für die Bewohner erlebbar zu machen. Dazu wurde für diesen Bereich zunächst ein städtebaulicher Entwurf mit Einbeziehung des angrenzenden Spielplatzes und der Echaz erarbeitet.

Das Gebiet weist einschließlich Echazbereiche und Spielplatz eine Fläche von ca. 1,2 ha auf.

Die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Ziele wie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet und in der Umgebung, die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt.

Alle Infrastruktureinrichtungen weisen in Wannweil noch Potenziale auf, so dass durch die Ausweisung des Gebietes kein weiterer Bedarf an entsprechenden Einrichtungen entsteht.

3 INHALT DES PLANES

Städtebauliches Konzept

Durch den Neubau des Feuerwehrgebäudes wird das ehemalige Gelände in zentrumsnaher Lage von Wannweil unmittelbar an der Echaz für eine Wohnbebauung frei. Die Nähe zur Echaz und die ruhige, geschützte Lage direkt an dem bestehenden Kinderspielplatz zeichnet die Lage aus. Das Gelände ist nahezu eben und zur Zeit der Planaufstellung noch mit dem Feuerwehrhaus und einer großen Hoffläche überbaut. Das Feuerwehrhaus wurde inzwischen abgebrochen. Ein Teil der Fläche ist eine Wiesenfläche bzw. Teil des Spielplatzes.

Die Echaz ist in diesem Bereich durch hohe Gehölzbestände verdeckt und kaum wahrnehmbar. Die Ufer sind relativ steil und nicht zugänglich. In Höhe des Umspanngebäudes geht die Böschung in eine Ufermauer über. Hier befindet sich ein künstliches Wehr (Sohlabsturz).

Auf dem Gelände sollen verschiedene Wohnformen möglich sein. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch in geringem Maße Geschosswohnungsbau mit der Möglichkeit des barrierefreien Wohnens oder Mehrgenerationenwohnens sollen möglich und realisierbar sein. Die westlich von der Umspannstation gelegene Grundstücksfläche in der Echazstraße wird mit in die Überlegung eingeschlossen und neu geordnet.



Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept sieht Folgendes vor: eine Erschließungsstraße zweigt von der Jahnstrasse ab und endet im Westen in einer kleinen Wendeplatte. Im Einfahrtsbereich werden ein paar Längsparkplätze angeordnet. In Verlängerung der Erschließungsstraße wird ein Fuß- bzw. Fuß-/Radweg zur Echaz geführt.

Der Uferweg mit einer Breite von ca. 3 m wird zum Teil deutlich von der Echaz abgerückt und auf die Trasse des bestehenden Sammelkanals (DN 800) gelegt. Die Höhenlage des Weges wird abgesenkt und vermittelt zukünftig zwischen der Echaz und den Baugrundstücken. Durch die Absenkung und das Abrücken bietet sich die Möglichkeit einer neuen Ufergestaltung mit unterschiedlich steilen Böschungen und flacheren Uferbereichen. Der Höhensprung zu den Baugrundstücken kann durch Bruchsteine gefasst und gestaltet werden. Der vorhandene Spielplatz bleibt leicht verändert erhalten.

Das neue Baugebiet bietet die Möglichkeit für ca. 8 Einzel- bzw. Doppelhäusern und einem Bereich für Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen).

Westlich des Umspanngebäudes entstehen an der Echazstraße zwei Baugrundstücke. In diesem Bereich soll die Möglichkeit zu einer Weiterführung des Fußweges in Richtung Echaz geschaffen werden.

4 LAGE DES PLANGEBIETES UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSPOSITION

4.1 Lage in Wannweil

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Wannweil und umfasst die Fläche des ehemaligen Feuerwehrhauses, die angrenzende Grünanlage, die privaten Flurstücke 1663/1 und 1665, das bestehende Umspanngebäude sowie die Echaz mit deren Uferbereich und begleitendem Fußweg.

4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung das Feuerwehrhaus mit großer befestigter Vorfläche. Das durch einen Neubau an anderer Stelle ersetzte Feuerwehrhaus wurde inzwischen abgebrochen. Nordwestlich schließt eine Grünfläche mit Spielplatz an. Die daran entlangführende Echaz wird teils mit Ufermauern, teils mit steilen und dicht bewachsenen Ufern begrenzt. Oberhalb der Uferböschung verläuft ein befestigter Fußweg.

Im Norden des Gebietes befindet sich ein Umspanngebäude der FairNetz GmbH. Grundsätzlich können Umspannstationen in direkter Nähe schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder verursachen. Auf Grund der Art der Station und deren Abstand zur geplanten Wohnbebauung sind jedoch schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

Westlich angrenzend an die Umspannstation befindet sich eine private Grundstücksfläche mit Wohnbebauung.

Im Bereich des ehemaligen Feuerwehrhauses befinden sich in der Echaz Anlagen für eine Ölsperre. Diese sind jedoch seit geraumer Zeit beschädigt und dadurch nicht mehr funktionsfähig. Die beschädigte Sperre wird durch eine mobile Sperre ersetzt, die künftig etwas oberhalb des bisherigen Standortes liegt.

4.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohngebäude mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Sportanlagen mit Rasenplätzen. Die geplante Wohnnutzung im Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung in der Schillerstraße vor Lärmemissionen aus der Nutzung der Sportanlagen abgeschirmt. Dies gilt auf Grund der Höhenentwicklung der bestehenden und geplanten Gebäude auch für die oberen Geschosse der geplanten Neubebauung. Somit sind durch diese Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In den langfristigen Planungen der Gemeinde Wannweil werden die Sportplätze an dieser Stelle aufgegeben, so dass eventuelle Beeinträchtigungen langfristig gänzlich entfallen.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Neubebauung erfolgt direkt über die Jahnstraße bzw. die bereits bestehende Zufahrt zum bisherigen Feuerwehrareal. Die Erschließungsstraße wird als Sackgasse mit Wendehammer geplant. Als Verbindung zwischen der Jahnstraße und dem Uferweg wird ein Fußweg vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, das neue Gebiet über bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen über die Jahnstraße und Echazstraße anzubinden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet wird in die Vorflut eingeleitet.

4.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

FFH-Gebiet in der Umgebung

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine entsprechenden Schutzgebiete vorhanden.

Biotopkartierte Bestände in der Umgebung, Schutzgebiete

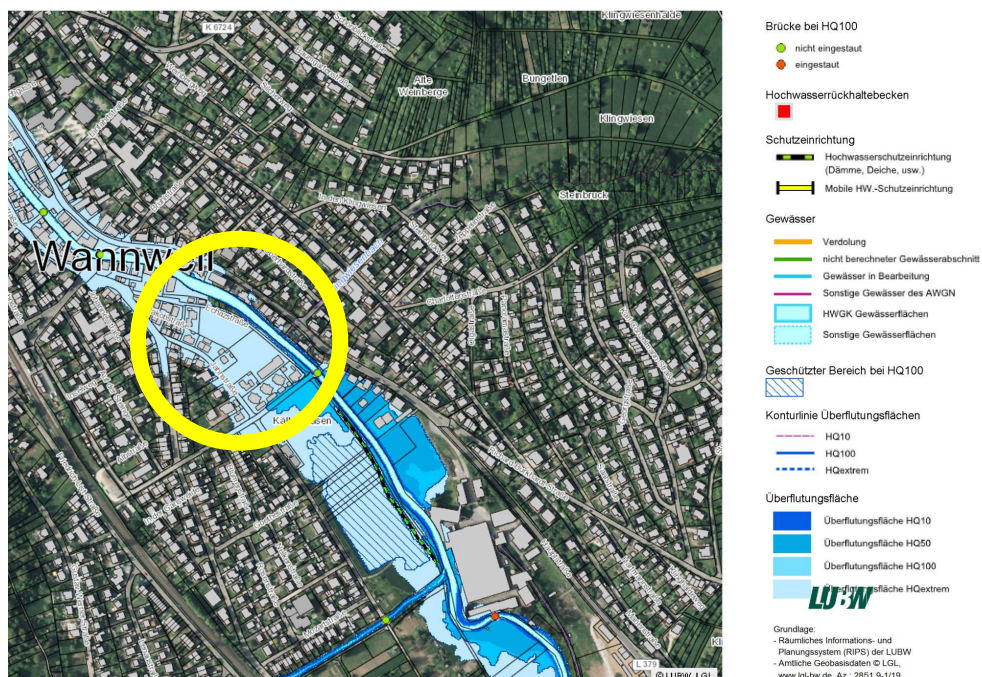
Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Einbindung der Echaz

In den Bebauungsplan werden auch Teile der Echaz und deren Uferbereiche mit eingebunden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, gemeinsam mit der geplanten Bebauung das vorhandene und bisher in diesem Gewässerabschnitt stark in den Hintergrund verdrängte Gewässer wieder erlebbar zu gestalten.

Die Rahmenbedingungen des Umbaus des Sohlabsturzes und der Ufergestaltung wurden gemeinsam mit den Fachbehörden erörtert. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein wasserrechtliches Verfahren als Plangenehmigungsverfahren durchgeführt.

Die Echaz ist ein Gewässer 2. Ordnung. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt nach der Hochwassergefahrenkarte außerhalb eines durch ein 50- und 100-jährlichen Hochwasserereignisses überfluteten Fläche. Erst bei einem extremen Überflutungsereignis (HQextrem, hellblaue Darstellung in der Karte) wird die Fläche überspült (siehe auch Punkt 5.2).



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich Wannweil (Veröffentlichung LUBW, Internet)

Ortsbauamt Wannweil - planungsgruppe stahlecker

5 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

5.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

5.1.1 Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg liegt die Gemeinde Wannweil im Verdichtungsraum Stuttgart und auf der Landesentwicklungsachse zwischen Reutlingen und Tübingen.

Im verbindlichen Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Bekanntmachung am 10.04.2015) liegt die Gemeinde Wannweil in der Landesentwicklungsachse der beiden Oberzentren Reutlingen und Tübingen und gehört zu dem Verdichtungsraum des Landkreises Reutlingen bzw. zum Verflechtungsbereich des Mittelbereichs der Stadt Reutlingen.

5.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand 1993) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen weist die Fläche des Plangebietes als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ bzw. als „Mischgebietsfläche“ aus.

Der Bebauungsplan wird demnach nicht durchgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Wege der Berichtigung erfolgen (§ 13a BauGB).



Rechtskräftiger FNP 1993, Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen, ohne Maßstab

5.1.3 Bestehende Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5.2 Begleitende Planungen im Gebiet – Gewässerumgestaltung (Ökologie des Gewässers und Hochwasserschutz)

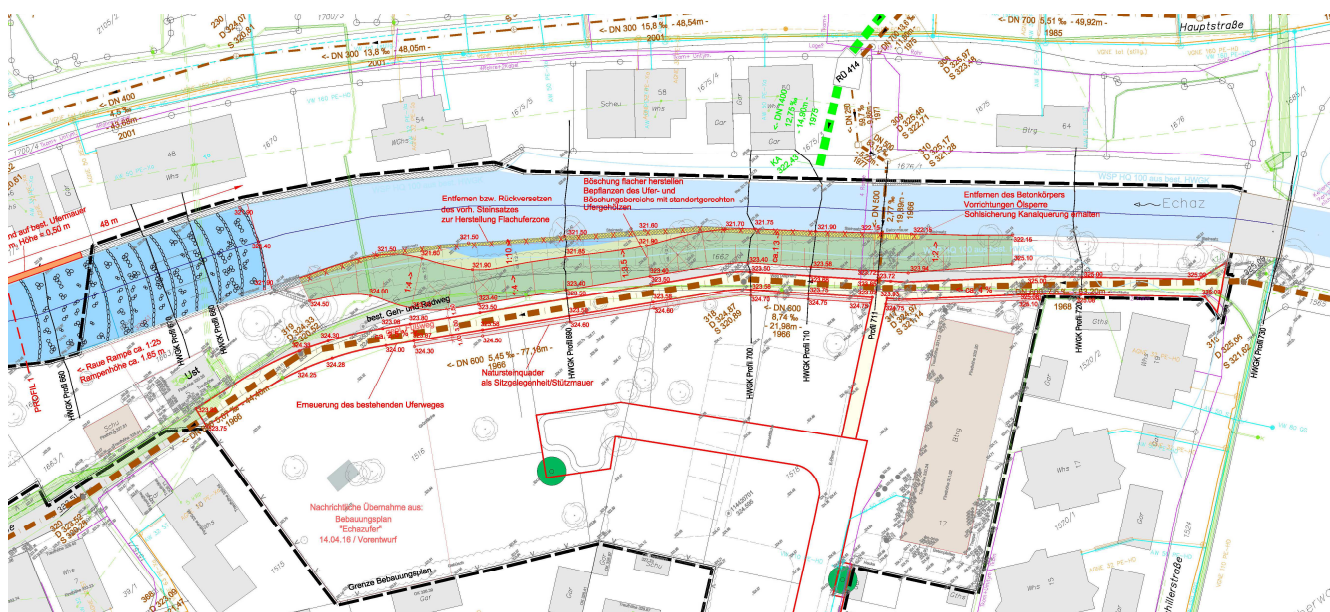
Naturnahe Gewässerentwicklung:

Die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes sowie Vorgaben zum Gewässerausbau und zu Gewässerbenutzungen sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Mit der Bauleitplanung und insbesondere dem separaten Wasserrechtsverfahren zum „Umbau des Sohlabsturzes in der Echaz in eine Raue Rampe und Umgestaltung Echazufer“ werden die Ziele der naturnahen Gewässerentwicklung durch Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Echaz umgesetzt (Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Der Unterlauf der Echaz ist nach WRRL Gewässerstrecke mit erhöhtem Migrationsbedarf. Zur Anbindung an den Neckar sind hier nach dem geltenden Maßnahmenplan Wanderhindernisse zu beseitigen, zu denen auf Wannweiler Gemarkung der Sohlabsturz in der Ortsmitte gehört. Diese Wiederherstellung der Durchgängigkeit wird deshalb in die naturnahe Umgestaltung einbezogen und ist ein wichtiger Baustein der Gesamtplanung. Weitere bedeutende Aspekte sind im Zuge der naturnahen Umgestaltung des westlichen Echazufer die begleitenden Maßnahmen zur „nachhaltigen Bewusstseinsbildung“. Dies wird durch die geplante Entfernung der dichten uferbegleitenden Hecke und Abflachung der Uferbereiche erzielt. Das Ufer wird erlebbar und als natürliches Element in Wannweil sichtbar. Diesem Aspekt wird gegenüber der Erhaltung des Gehölzbestandes in diesem Bereich eindeutiger Vorrang eingeräumt. Gleichzeitig ist durch die geplante Gesamtmaßnahme eine deutliche ökologische Aufwertung der Echaz mit deren Randbereichen zu erwarten.

Die beschriebene naturnahe Umgestaltung der Echaz und die Wiederherstellung der Durchgängigkeit sind nach §§ 67 und 68 WHG als Gewässerausbau zu bewerten. Der Ausbau eines Gewässers bedarf der Planfeststellung durch die Untere Wasserbehörde. Für den hier vorgesehenen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau kann an Stelle des Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden, die mit dem parallel geführten Verfahren beantragt wird.



Antragsplan Büro Reik, 2017

Gewässerrandstreifen:

Der Gewässerrandstreifen der Echaz wird aktuell zum Teil vom bestehenden Uferweg in Anspruch genommen, für den Bestandsschutz gilt. Die Neuplanung sieht in Teilen ein Abrücken des neuen tiefer gelegten Uferweges von der Böschungsoberkante der Echaz vor, der dabei nur teilweise ganz aus dem Gewässerrandstreifen verlegt wird. Gründe sind die Anbindung an bestehende Wege und die Verfügbarkeit der Bauflächen. Sowohl die Innenerschließung als auch die naturnahe Gewässerentwicklung dienen dem Wohl der Allgemeinheit, weshalb hier insgesamt eine Verträglichkeit gesehen wird.

Hochwasser:

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt in dem in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg als „HQ extrem“ dargestellten Bereich. Das bedeutet, dass diese Flächen bei einem extremen Hochwasser (höherer Wasserstand als bei einem 100-jährlichen Hochwasser) überflutet werden können.

Dennoch soll in dieser zentralen und für eine Wohnbebauung höchst attraktiven Ortslage Wannweils diese Fläche zumindest teilweise einer entsprechenden Wohnnutzung zugeführt werden. Die Bereiche des Uferweges und des Spielplatzes werden bewusst so ausgestaltet, dass sie bei einem Extremhochwasser gesperrt bzw. gefahrlos überflutet werden können.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich. Dabei sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Das bedeutet, dass Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden sollten. Entsprechende Veröffentlichungen und Regelungen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen sind z.B. im Internet unter www.hochwasserbw.de erhältlich. Zudem wird im Bebauungsplan die EFH-Höhe deutlich gegenüber dem bestehenden

Gelände erhöht, so dass auch hier dieser möglichen Überschwemmung bei einem extremen Hochwasser Rechnung getragen wird.

6 ÖKOLOGIE UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB ohne Umweltbericht erstellt. Dennoch werden die ökologischen Belange mit betrachtet und fließen in die Gesamtplanung mit ein. Ebenso sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Tierökologische Untersuchung:

Im Hinblick auf die **Fauna** wurden im Untersuchungsraum im Frühjahr und Sommer 2017 mehrere Begehungen durchgeführt und zunächst eine Habitatpotenzialanalyse und darauf aufbauend eine Artenschutzfachliche Beurteilung erstellt (Peter Endl, 2017).

Nach der Habitatpotenzialanalyse war aufgrund geeigneter Habitatstrukturen ein Vorkommen von Brutvogelarten nachgewiesen und eine weitergehende Erfassung der Artengruppe damit erforderlich. Für den Gebäudebestand im Plangebiet war ein Vorkommen von Quartieren gebäudebewohnender Fledermausarten nicht auszuschließen. Gleiches galt grundsätzlich auch für die Zauneidechse, da ein kleiner potenziell geeigneter besiedelbarer Bereich vorhanden ist. Ein Vorkommen baumhöhlen- und baumspaltenbewohnender Arten war hingegen aufgrund des Fehlens geeigneter Bäume auszuschließen. Ebenso war für holzbewohnende Käferarten sowie artenschutzrechtlich relevante Falterarten ein Vorkommen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Gleiches galt für die Artengruppe der Weichtiere. Bei Eingriffen ist das Fließgewässer (Echaz) waren Auswirkungen auf möglicherweise vorkommende artenschutzrechtlich relevante Fischarten nicht ganz auszuschließen.

Nach dieser Analyse wurden im Hinblick auf die Erfassungen der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sowie zur Kontrolle der potenziellen Zauneidechsenhabitate weitere Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert. Eventuell könnten Untersuchungen zur Erfassung der Fische im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens erforderlich werden.

Insgesamt liegen Nachweise von 31 Vogelarten im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung vor. Von den nachgewiesenen Arten können 8 aktuell als Brutvogelarten gewertet werden (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Görlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz). 23 Arten brüten in der näheren Umgebung und nutzen teilweise die Teilgebiete zur Nahrungssuche. Gefährdete Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass im Gebiet selbst keine landesweit und / oder bundesweit gefährdete oder als schonungsbedürftig eingestufte Vogelarten vorkommen.

In der Umgebung (z.B. im Bereich der Altbäume unmittelbar an der Fußgängerbrücke) kommen streng geschützte Arten vor (z.B. Star und Wacholderdrossel). Dieser Abschnitt wird durch Gewässerumgestaltung nicht tangiert und bleibt somit erhalten.



Star und Wacholderdrossel wurden im Gebiet vorgefunden

Hinweise auf Habitate von Fledermäusen konnten in den abzubrechenden Gebäuden nicht nachgewiesen werden. Auch sind keine Bruthöhlen entsprechender Arten im Geltungsbereich vorhanden. Gleichsam bildet die Echaz Jagdhabitate für verschiedene Arten. Laut Gutachter wurden insgesamt 3 Fledermausarten im Rahmen der Erfassungen nachgewiesen. Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gelten landesweit als gefährdete Arten. Der Abendsegler gilt landesweit als gefährdete wandernde Art.

Zauneidechsen wurden im Gebiet nicht angetroffen.

Nach Vorgaben des dreistufigen Modells zur Abarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher auf die weitere Prüfung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) verzichtet werden.

Im Gutachten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt:

Vermeidungsmaßnahme 1: Die mit Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (z.B. durch Schutzzaun etc.).

Vermeidungsmaßnahme 2: Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten (somit nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar) zulässig.

Vermeidungsmaßnahme 3: Eine direkte Beleuchtung der Echaz bzw. der Uferbereiche durch künstliche Lichtquellen ist nicht zulässig, um eine Störung im Jagdhabitat zu vermeiden. Die erforderliche Beleuchtung am Fußweg linksseitig der Echaz ist so auszugestalten, dass eine direkte Beleuchtung der Echaz bzw. der unmittelbaren Uferbereiche vermieden wird und nur der Fußweg beleuchtet wird. Streulicht ist durch das Anbringen einer geeigneten Abschirmung zu vermeiden. Hierbei sind fledermausfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden (Leuchtmittel ohne UV – Anteil).

Weiter wird im Gutachten als CEF-Maßnahme vorgeschlagen, je verlorengem dem Brutplatz 3 Nistkästen aufzuhängen. Entsprechend der Untersuchung wären dies 3 Nistkästen für Kohlmeisen. (PE Peter Endl, 2017)

Gehölzbestand:

Der gesamte linksseitige Uferbereich der Echaz ist mit einer dichten Hecke aus typischen Arten einer Feldhecke bewachsen (Hartriegel, Liguster, Schlehe etc.). Teile dieses

Bestandes werden im Zuge des geplanten Gewässerumbaus (separates Verfahren) entfernt. Mit der geplanten Uferumgestaltung soll in diesem innerörtlichen Bereich die Erlebbarkeit der Echaz für die Wannweiler Bürger verstärkt und eine Zugänglichkeit des Gewässers wieder hergestellt werden. Einhergehend mit der Zugänglichkeit ist es unumgänglich, die Uferböschung grundlegend zu verändern, zu verbreitern und abzufachen. In der Abwägung wird dem Allgemeinwohl hier der Vorrang gegeben. Die stark und mit großen Bäumen bewachsenen Uferbereiche oberhalb des Geltungsbereiches (Bereich Sportplatz) sowie die bestehenden Bäume im Bereich der Fußgängerbrücke (innerhalb des Geltungsbereiches) bleiben in jedem Fall erhalten.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen entsprechend den geplanten Erschließungseinrichtungen, Gebäuden und Grünstrukturen. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer möglichen Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern sowie im Bereich des früheren Feuerwehrhauses mit Geschosswohnungsbauten.

Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße.

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und weist eine Fläche von ca. 1,2 ha auf.

7.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 – 15 BauNVO

Für die Bauflächen des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. Für die meisten dieser Nutzungen wäre der vorgesehene Bebauungstyp ohnehin ungeeignet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine geordnete Entwicklung im Zusammenspiel mit dem umgebenden Bestand zu entwickeln und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das zukünftige Wohngebiet schließt sich an eine bestehende, gewachsene räumliche Situation an. Um einen harmonischen Übergang zu erzielen, wird eine entsprechend angepasste Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die nach BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wird mit der Festsetzung auf 0,4 im Hinblick auf eine familiengerechte Nutzung der Gebäude ausgeschöpft.

Durch die getroffene Festsetzung kann im Plangebiet eine möglichst gute Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Dennoch verbleibt ausreichend offene Flächen für

eine angemessene Einbindung und Begrünung. Auch die Durchlässigkeit des Gebietes wird durch die Festsetzungen gefördert, was wiederum dem Luftaustausch und Blickbeziehungen zu Gute kommt.

7.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um dem Wunsch nach kleinen Gebäudeeinheiten mit individueller Nutzung nachzukommen, werden im Plangebiet kleinflächige Baugrenzen für Einzel- oder Doppelhäuser bzw. ein zusammenhängendes Baufenster für Geschosswohnungsbau in offener Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig passt sich so die Körnung der geplanten Baukörper der Umgebung an.

7.5 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Zur Sicherung der ortsgestalterischen Belange und um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten, werden im Plangebiet entsprechende Vorgaben getroffen und festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine Einpassung in die angrenzende Umgebung mit einer bestehenden Bebauung sowie eine homogene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Dazu wird die maximale äußere Gebäudehülle durch die überbaubare Grundstücksfläche, First- und Traufhöhenbeschränkung sowie die Dachneigung festgesetzt. In Bereichen, in denen Flachdächer zulässig sind (WA 1), wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

In der Planzeichnung werden für die Gebäude Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) als Bezugshöhe festgesetzt und die Gebäudehöhen bezogen auf die jeweilige EFH festgeschrieben. Diese Bezugshöhenfestlegung trägt auch einer möglichen Überflutung des Bereiches bei einem extremen Hochwasserereignisses Rechnung. In einzureichenden Bauanträgen ist zusätzlich zur Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH) die jeweilige Rohfußbodenhöhe der geplanten Gebäude anzugeben.

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baugrenzen ermöglicht für die zukünftige Nutzung angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch die getroffene Zonierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie ein ausreichendes Maß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche freigehalten.

Für die angemessene Nutzung der privaten Freiflächen sind Geräteschuppen bis zu einer sinnvollen maximalen Größe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit §§ 14, 21a BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Tiefgaragen, Garagen, Carports oder offene Stellplätze sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen

oder innerhalb von Baugrenzen möglich.

Ziel dieser Festsetzungen ist, die erforderlichen Flächen für die Parkierung im Plangebiet bereitzustellen und verträglich zu ordnen.

Sofern Tiefgaragen nicht mit Gebäuden überbaut werden, sind sie mit einer intensiven Begrünung (Erdüberdeckung mindestens 60 cm) zu versehen. Diese Vorgabe erfolgt, um möglichst viel gut nutz- und bepflanzbare Freiflächen zwischen den Gebäuden zu erhalten. Gleichzeitig dient die festgesetzte Erdüberdeckung der Tiefgaragen der Evaporation von Niederschlagswasser und vermindert so die Auswirkung von Versiegelungen.

7.8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt direkt über die bestehende Jahnstraße mit daran angebundener Stichstraße und Wendehammer.

Der Geh- und Radweg entlang der Echaz wird wie bereits im Bestand so geplant, dass er auch als Pflegeweg für die Uferbereiche der Echaz dient.

7.9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Einen wichtigen Teil des Plangebietes nehmen die öffentlichen Grünflächen ein. Dazu wird angrenzend an die geplante Bebauung eine Spielplatzfläche ausgewiesen, die hier in weiten Teilen bereits im Bestand vorhanden ist.

Weiter werden die Uferbereiche der Echaz als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und partiell mit standortgerechten Gehölzen bepflanz.

7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen, erfolgt die Ausweisung von Pflanzgebieten. Dazu werden Baumpflanzungen zur Durchgrünung entlang des Erschließungsstiches festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer wird ein Ausgleich für die durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung beeinträchtigte Bodenfunktion geleistet. Gleichzeitig wird dadurch eine Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht. Gleiches gilt für die Festsetzung von intensiven Begrünungen auf Tiefgaragen. Dadurch wird zusätzliche wertvolle Gartenfläche gewonnen.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung für Garagenwände dient dem Ziel, kleinräumige Lebensräume zu schaffen und zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen. Gleichzeitig wird durch die Begrünung ungegliederter Fassaden das Orts- bzw. Landschaftsbild entscheidend aufgewertet.

Generell sind nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit einer Mindestzahl von Bäumen zu bepflanzen, um eine nachhaltige

Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten.

Um den beschriebenen Zielen gerecht zu werden, werden in den Festsetzungen Angaben zu Mindestqualitäten für die festgesetzten Gehölze getroffen.

7.11 Festsetzungen im Hinblick auf den Artenschutz

Entsprechend dem Gutachten werden im Hinblick auf den Artenschutz Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. So müssen vorhandene Gehölzbestände, die nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden durch geeignete Maßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt werden (z.B. durch Schutzzaun etc.). Rodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vogelarten (somit nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar) durchgeführt werden. Um die vorhandenen Jagdhabitats von Fledermausarten nicht zu beeinträchtigen, werden Vorgaben für die Beleuchtung des öffentlichen Fußweges getroffen (möglichst keine Strahlung auf die Uferbereiche der Echaz, Vermeidung von Streulicht durch geeignete Abschirmung, Verwendung eines fledermausfreundlichen Beleuchtungssystems und Leuchtmittel ohne UV-Anteil).

Um einen Ausgleich für verlorene Brutstätten für die Kohlmeise zu schaffen, wird als CEF-Maßnahme das Aufhängen von Nistkästen festgesetzt.

7.12 Umgang mit Boden

Um den vorhandenen Oberboden zu schützen, ist dieser gemäß DIN 18.915 abzutragen, fachgerecht zu lagern und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Um das Bodenleben zu erhalten, ist bei längerer Lagerung eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

7.13 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung erreicht werden, ohne die Bauherren zu stark einzuschränken. Damit soll ein gestalterisches Einfügen der neuen Gebäude in die bestehende Bebauung erreicht werden.

Insbesondere ist auch auf ein verträgliches Ortsbild aufgrund der Ortsrandlage und der Einsehbarkeit von den umgebenden Hängen aus zu achten. Dazu werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Dachdeckung, zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen, Gestaltung von Freiflächen, Niederspannungsfreileitungen und zur Stellplatzverpflichtung getroffen.

Dachgestaltung

Als Bauformen sind Gebäude mit Satteldächern (WA 2) und Flachdächern (WA 1) zugelassen. Für Flachdächer wird jedoch ein Einrücken an mindestens einer Fassadenseite vorgeschrieben, um hier verträgliche Baumassen zu erzielen.

Durch die Vorgabe von Dachneigungen fügt sich die neue Bebauung in das bestehende städtebauliche Gefüge ein. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

Ortsbauamt Wannweil - planungsgruppe stahlecker

Mit den Festsetzungen zu Dachaufbauten soll bewusst mehr nutzbarer Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Durch die Abstandsfestsetzungen zu Dachaufbauten soll erreicht werden, dass Dachaufbauten auch als solche wahrgenommen und ringsum von Dachfläche eingeschlossen werden.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Garagen und Carports, soweit diese nicht gestalterisch in das Hauptdach integriert werden nur mit begrünten Flachdächern zulässig.

Einfriedungen

Zur Erzielung eines angemessenen Grundstücksabschlusses wird die Art und die maximale Höhe von Einfriedungen festgesetzt. Durch die Begrenzung von Einfriedungen auf 1,20 m soll ein offener und durchlässiger Charakter des Gebiets und Sichtbeziehungen in die privaten Bereiche ermöglicht werden. So wird verhindert, dass eine zu massive Abgrenzung zu öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen erfolgt und der Gesamteindruck des Gebietes gestört wird.

Um einen wirksamen Sichtschutz bei aneinander grenzenden Terrassen zu ermöglichen, sind direkt an das Gebäude anschließende Sichtschutzwände als Mauern oder Stahl-/Holzkonstruktionen zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Um den in der Regel erhöhten PKW-Aufkommen in Neubaugebieten Rechnung zu tragen, wird die erforderliche Stellplatzzahl je Wohneinheit erhöht. Dadurch wird erzielt, dass die öffentlichen Stellplätze nicht durch die Anwohner belegt werden, sondern der Allgemeinheit oder Besuchern zur Verfügung stehen.

Gestaltung der privaten Freiflächen

Um ein gestalterisch ansprechendes und harmonisches Wohngebiet zu erhalten und um gleichzeitig einen nicht unerheblichen Beitrag für die ökologische Wertigkeit des Gebietes zu erhalten, sind die privaten Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Zufahrten, Terrassen oder Wege überbaut sind, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Kies- bzw. Schotterflächen gelten nicht als begrünte Flächen und sind somit nicht zulässig.

Um möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, werden für Wegebefestigungen wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Zisternen

Um Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt insgesamt zu schonen wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (Zisternen) zu sammeln bzw. als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

7.14 Hinweise

Ergänzende Schnitte und weiterer Pläne zur Bauvorlage:

Um die Einpassung geplanter Gebäude in die Umgebung überprüfen zu können, werden in den Bauantragsunterlagen zusätzlich ergänzende Schnitte mit Eintragung der Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten und der benachbarten Gebäude gefordert. Darüber hinaus wird empfohlen, jedem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Überflutungsbereich:

Ein Teil des Geltungsbereiches liegt in dem in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg als „HQ extrem“ dargestellten Bereich. Das bedeutet, dass diese Flächen bei einem extremen Hochwasser (höherer Wasserstand als bei einem 100-jährlichen Hochwasser) überflutet werden können. Die Hochwassergefahrenkarte ist im Internet einsehbar.

Denkmalschutz:

Grundsätzlich liegen der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale oder potentielle archäologische Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Der Hinweis stellt dabei vor allem eine Erinnerung dar an die allgemeine gesetzlich implementierte Verpflichtung jeden Bürgers, zufällige Funde mit potentiellem Denkmalwert ordnungsgemäß zu melden und vorläufig zu sichern sowie an den diesbezüglichen Sanktionsmechanismus des § 27 DSchG BW bei Nichtbefolgung der Melde- und Sicherungspflicht.

Pflichten des Eigentümers:

Für die Grundstückseigentümer wird ein Hinweis eingefügt, dass Beleuchtungsmasten oder evtl. Straßenschilder auf den Privatgrundstücken zu dulden sind.

Vorhandene Leitungen:

Um vorhandene Leitungen vor Beschädigungen zu schützen, wird ein Hinweis zu den vorhandenen Leitungen im Planbereich aufgenommen. Dies erfolgt entsprechend den Stellungnahmen der FairNetz und der Deutschen Telekom AG. Dazu sind die entsprechenden Merkblätter der Versorgungsunternehmen zu beachten.

Geotechnik:

Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt Hinweise über die vorhandenen Geodaten, die dem Textteil des Bebauungsplanes beigelegt werden. Für weitergehende geotechnischen Fragen werden objektbezogene Grundstücksuntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Vorhandene Schadstoffbelastungen:

Das Landratsamt gibt den Hinweis, dass falls sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf Schadstoffbelastungen in Böden oder schädliche Veränderungen ergeben sollten, nach Bundesbodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamt Reutlingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren ist.

8 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Fläche Bauungsplan „Echazufer“	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,53	43,5
▪ Pflanzgebotsfläche (PFG)		
Grünflächen, Verkehrsflächen und sonstige Flächen		
▪ Öffentliche Grünflächen	0,41	33,6
▪ Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,15	12,3
▪ Wasserfläche (Echaz)	0,12	9,8
▪ Versorgungsfläche (Umspannwerk)	0,01	0,8
Gesamtfläche	1,22	100,0

9 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10A BAUGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Untersuchungen durchgeführt, in denen der Bestand, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie artenschutzrechtlichen Belange ermittelt wurden.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, konnte auf eine Umweltprüfung und Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches verzichtet werden. Dennoch wurden die wesentlichen Auswirkungen betrachtet und in der Begründung dargestellt. In die Untersuchungen sind insbesondere die Ergebnisse des Fachgutachters Peter Endl eingeflossen. Diese Untersuchungen flossen parallel auch in das zeitgleich geführte Wasserrechtsverfahren über die Beseitigung des Sohlabsturzes und der Veränderung der Uferböschungen der Echaz ein.

Durchgeführt wurde zunächst eine Habitatspotenzialanalyse, bei der potenzielle Lebensräume von Tierarten erfasst wurden. Dabei konnte auf Grund der Standortbedingungen ein Vorkommen von baumhöhlen- und baumspaltenbewohnender Arten, holzbewohnende Käferarten sowie artenschutzrechtlich relevanter Falterarten sowie für die Artengruppe der Weichtiere aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Nach dieser Analyse wurden im Hinblick auf die Erfassungen der Artengruppen der Vögel und Fledermäuse sowie zur Kontrolle der potenziellen Zauneidechsenhabitate weitere Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert. Insgesamt liegen Nachweise von 31 Vogelarten im Plangebiet bzw. der unmittelbaren Umgebung vor. Von den

nachgewiesenen Arten können 8 aktuell als Brutvogelarten gewertet werden (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Görlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz). 23 Arten brüten in der näheren Umgebung und nutzen teilweise die Teilgebiete zur Nahrungssuche. Gefährdete Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Hinweise auf Habitate von Fledermäusen konnten in den abzubrechenden Gebäuden nicht nachgewiesen werden. Auch sind keine Bruthöhlen entsprechender Arten im Geltungsbereich vorhanden. Gleichsam bildet die Echaz Jagdhabitate für verschiedene Arten. Laut Gutachter wurden insgesamt 3 Fledermausarten im Rahmen der Erfassungen nachgewiesen. Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gelten landesweit als gefährdete Arten. Der Abendsegler gilt landesweit als gefährdete wandernde Art.

Zauneidechsen wurden im Gebiet nicht angetroffen.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Flora/Fauna/Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Planung und Abwägung berücksichtigt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (z.B. Pflanzgebote, Dachbegrünung, insektenfreundliche Beleuchtung, wasserdurchlässige Beläge). Durch diese Festsetzungen wird der zu erwartende Eingriff so weit wie möglich minimiert bzw. kompensiert.

Mit der Bauleitplanung und insbesondere dem separaten Wasserrechtsverfahren zum „Umbau des Sohlabsturzes in der Echaz in eine Raue Rampe und Umgestaltung Echazufer“ werden die Ziele der naturnahen Gewässerentwicklung durch Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Echaz umgesetzt (Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie).

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in zwei Stufen durchgeführt. Zusätzlich wurde zu Beginn des Verfahrens ein Scoping-Termin zur Erörterung der betroffenen Belange mit den betroffenen Fachbereichen des Landratsamtes sowie eine Bürgerversammlung zur Information der Öffentlichkeit durchgeführt, bei der die planerische Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Feuerwehrhauses sowie die Umgestaltung der Echaz vorgestellt und eingehend diskutiert wurden.

Insbesondere in Stellungnahmen des Landratsamtes wurden Anregungen vorgebracht, die im Zuge des Verfahrens zu Änderungen führten. So wurde der Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung durchgängig dargestellt und die Überflutungsflächen des HQ-eytrem ergänzt und erläutert. Auch die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt präzisiert und die Unterlagen durch eine Habitatspotenzialanalyse ergänzt.

Ein drängender Wunsch in den Stellungnahmen des Landratsamtes war die Erhaltung des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens entlang der Echaz. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte der Erholungsnutzung in den Uferbereichen nur punktuell Vorrang vor naturnahen, mit Gehölzen bestandenen Uferabschnitten gegeben werden. Diesem Wunsch kann in der Abwägung nicht entsprochen werden, da durch die geplante Uferumgestaltung in diesem innerörtlichen Bereich die Erlebbarkeit der Echaz für die Wannweiler Bürger verstärkt und eine Zugänglichkeit des Gewässers wieder hergestellt werden soll. Einhergehend mit der Zugänglichkeit ist es unumgänglich,

die Uferböschung grundlegend zu verändern, zu verbreitern und abzuflachen. Dadurch wird ein Großteil der bestehenden Vegetation entfernt werden müssen. Dem Allgemeinwohl wird hier der eindeutige Vorrang gegeben. Allerdings wird bei der weiteren Planung die Erhaltung bestehender Gehölze geprüft und diese so weit wie möglich geschützt. Artenschutzrechtliche Belange bleiben von dieser Abwägung unberührt.

Von Seiten der Abteilung Fischerei des Regierungspräsidiums Tübingen wurden im Hinblick auf die geplante Gewässerumgestaltung Hinweise gegeben, die im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens Beachtung finden.

Im Zuge der Beteiligung der Fernleitungsbetriebsgesellschaft am Verfahren konnte ein neuer Standort für die durch Hochwasserereignisse beschädigte Ölsperre im Bereich des ehemaligen Feuerwehrhauses gefunden werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Bürgerversammlung und der Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Anregungen und Bedenken im Hinblick auf die Hochwassersituation in der Ortslage von Wannweil vorgebracht. Mit dem parallel laufenden Wasserrechtsverfahren wird in einer Gesamtbetrachtung die Umgestaltung des Echazuferes sowie der Beseitigung des Sohlabsturzes hinsichtlich der Hydraulik und Hochwasserproblematik untersucht und ein bestmöglicher Hochwasserschutz für die Anlieger geschaffen. Für das Baugebiet selbst werden Festsetzungen getroffen, die eine Verträglichkeit mit einem Hochwasserereignis HQ-extrem gewährleisten.

3. Berücksichtigung von Planungsvarianten

Mit der vorliegenden Überplanung des Gebietes „Echazufer“ soll am ehemaligen Standort der Feuerwehr mit umgebenden bisher unbebauten Flächen ein innerörtliches Gebiet bauleitplanerisch entwickelt werden, um den in Wannweil weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnbaufläche zu befriedigen. Gleichzeitig ergibt sich die Chance, gemeinsam mit der geplanten Wohnbaunutzung auch die Uferbereiche der Echaz mit in das Gebiet einzubeziehen für die Bewohner erlebbar zu machen. Die Schaffung von verträglichem und hochwertigem Wohnraum in der zentralen Ortslage von Wannweil schont zudem Freiflächen außerhalb der Ortslage.

Somit ergeben sich keine sinnvollen grundsätzlichen Alternativen für die Planaufstellung.

10 ANLAGEN

Habitatpotenzialanalyse und Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan, PE
Peter Endl, August / Dezember 2017

Gemeinde Wannweil, den 26.02.2018

Bürgermeisterin Anette Rösch