

**Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# **„KAPELLENBACH OST“**

**vom 15.12.2020**

# **ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG**



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen mit dem Inhalt:

- Erläuterung der Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** im Planungsprozess berücksichtigt wurden,
- Erläuterung der Art und Weise, wie die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** im Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

# 1 Umweltbelange

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Kapellenbach Ost“ wurden von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen, die die maßgeblichen Umweltbelange untersuchten, eingeholt:

- **Geotechnischer Bericht** (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, GeoIngenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18
- **Bodenuntersuchungen** Kapellenbach Ost, Befund-Nr. 2658-2665, BGU Böhler und Blau, Büro für Geoinformatik und Umwelttechnik GbR, Inzlingen, 11.05.2018, Projekt-Nr. 461/18
- **Versickerungsgutachten** Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, GeoIngenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 08.07.2019, Projekt Nr. 3515/19
- Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, **Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchung, Tübingen, 04.01.2018 mit Ergänzungen vom 23.01.2018 und 23.11.2019
- **Fachgutachten zu planungsrelevanten Totholzkäferarten**, insbesondere der Hirschkäfer in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB), Freiburg, Stand 03.07.2018
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, **Artenschutzrechtliche Prüfung**, Stand: 15.12.2020, Kunz GaLa-Plan, Todtnauberg
- **Verkehrsuntersuchung** „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, Bericht, Rapp Trans AG, Freiburg, 04. Mai 2018

- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, **Schall-technische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 11. Dezember 2019

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht liegt vor. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung.

## 1.1 Naturschutz

Für den Bereich der Bebauungsplanung wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Nahezu vollständiger Verlust der bisher vorhandenen Vegetationsstrukturen mit Ackerflächen, Fettwiesen, Streuobstbeständen und Kleingartenflächen durch die geplante Bebauung.
- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 8,06 ha mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 8,06 ha.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung von ca. 8,06 ha kleinklimatisch wirksamer Flächen, den Verlust von Einzelbäumen sowie den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die Überplanung der bisher landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzten Flächen in ein Wohnbaugebiet.

### 1.1.1 Vermeidung und Minimierung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden berücksichtigt:

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Festsetzung von Pflanzbindungen für insgesamt ca. 16 Einzelbäume.
- Festsetzung von flächigen Pflanzbindungen für den Erhalt der bestehenden Feldheckenbestände im östlichen Randbereiche auf einer Fläche von etwa 1.970 m<sup>2</sup>.

- Erhalt der Trockenmauerstrukturen im östlichen Randbereich im Zusammenhang mit dem Rückbau des hier vorhandenen Fußwegs.
- die ausgewiesenen Maßnahmenflächen im östlichen Randbereich sind während des gesamten Bauzeitraumes als Tabuzonen auszuweisen. Eine Nutzung als Lagerfläche für Baumaterial oder ein Befahren der Flächen ist nicht zulässig.

### **Schutzgüter Boden und Grundwasser**

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw – Stellplätzen.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe).
- Festsetzung der Mindestüberdeckung der Tiefgaragen mit 0,6 m
- Festsetzung einer Dachbegrünung von insgesamt ca. 2,05 ha mit einer min. 12 cm starken Substratschicht.
- Anfallender Erdaushub ist nicht frei verwertbar und muss gemäß der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV) behandelt werden.
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken über die in einer Tiefe von 1 – 2 m anstehenden sauberen und grauen Kiese.

### **Schutzgüter Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung**

- Festsetzung von Pflanzbindungen für insgesamt 16 Einzelbäume.
- Festsetzung von flächigen Pflanzbindungen für den Erhalt der bestehenden Feldheckenbestände im östlichen Randbereiche auf einer Fläche von etwa 1.970 m<sup>2</sup>.
- Schutz und Erhalt der Trockenmauerstrukturen im östlichen Randbereich im Zusammenhang mit dem Rückbau des hier vorhandenen Fußwegs.
- Festsetzung einer Dachbegrünung von insgesamt ca. 2,05 ha mit einer min. 12 cm starken Substratschicht.

- Bereitstellung bzw. Offenhaltung von Geh- und Radwegen entlang der B 34 und der Bahnlinie und drei zukünftigen Grünkorridoren für Erholungssuchende.

### **Schutzgut Mensch / Wohnen**

- Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit einem dreiteiligen Lärmschutzbauwerk entlang der Südgrenze des Plangebiets gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung.
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen den nördlichen und östlichen Gebietsrand gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung.

### **1.1.2 Kompensation**

Zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Festsetzung von verorteten Pflanzgeboten für 189 Stück hochstämmige Einzelbäume in den geplanten Grünflächen sowie im Straßenraum.
- Festsetzung von nicht verorteten Pflanzgeboten für 103 Stück hochstämmige Einzelbäume innerhalb der Baugrundstücke (Pflanzung von je 1 Baum pro 400 m<sup>2</sup> angefangener und nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche).
- Festsetzung einer Dachbegrünung mit einer Substratstärke von über 12 cm auf flachgeneigten Dächern oder Flachdächern mit einer Gesamtfläche von ca. 2,05 ha.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) mit ca. 0,36 ha.
- Festsetzung von 2 Grünzonen mit Fußwegen und Spielflächen mit insgesamt 1,11 ha mit Festsetzungen von Pflanzgeboten für Einzelbäume und Gehölzhecken sowie von mageren Grünlandflächen, Trockenmauern sowie Park- und Rasenflächen.
- Festsetzung einer Grünfläche im südlichen Randbereich mit 0,58 ha für Lärmschutzmaßnahmen sowie zur Pflanzung von Einzelbäumen, Entwicklung von Gehölzhecken, mageren Grünlandstrukturen und Trockenmauern.
- Festsetzung einer Grünfläche im östlich Randbereich mit ca. 0,62 ha mageren Grünlandflächen, Sicherung der vorhandenen Feldgehölzbestände, Anlage von Trockenbiotopstrukturen für die Reptilienfauna sowie von einem Kleingewässer für die Amphibienfauna.
- Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmenflächen im Gewann Mösle mit ca. 1,18 ha zur Entwicklung von Ackerbrachen, mageren Grünlandflächen, Saum- und Heckenvegetation, Einzelbaumpflanzungen, Steinriegel und weiteren Reptilienhabitaten.

Über die Bilanzierung der im Plangebiet und den externen Maßnahmenflächen erreichbaren Ökopunkte ergibt sich insgesamt ein Planungswert von 2.439.563 Ökopunkten.

Insgesamt kann somit durch die umfangreichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes die vollständige Kompensation, der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Beeinträchtigungen erreicht werden.

Die erreichbare Überkompensation von 1.013.330 Ökopunkten wird als Kompensation für das Schutzgut Boden sowie für die weiteren Schutzgüter in Anrechnung gebracht.

## 1.2 Artenschutz

Im Zuge der Vorplanungen fanden artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer statt.

Die Ergebnisse wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt. Für die Artengruppen Fledermäuse und Totholzkäfer liegen eigenständige Sondergutachten vor.

Ziel der artenschutzrechtlichen Untersuchungen war es, auf den vorliegenden Datengrundlagen zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen die artenschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können.

Im Plangebiet konnten streng geschützte Reptilien-, Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen werden.

Aufgrund der Ergebnisse kann abschließend festgehalten werden, dass bei Einhaltung der ermittelten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 nicht zu erwarten ist.

Die aufgestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

### 1.2.1 Vermeidung und Minimierung

Im Hinblick auf den Artenschutz sind zur Vermeidung und Minimierung weiterhin vorzusehen:

#### Artengruppe der Reptilien

Für alle nachweislich und potenziell besiedelten Habitate wurde ein Konzept an Schutzmaßnahmen in Relation zu den jeweiligen Eingriffen (Straßenbau, Leitungsbau, Lärmschutzwall etc.) pro Bauabschnitt erstellt. Dieses Konzept umfasst für die einzelnen Bauabschnitte

- die Ausweisung von lediglich durch Störungen betroffenen Habitaten im Randbereich der Eingriffsflächen als Bautabuzonen,
- die Eingrenzung dieser Bereiche mittels eines Schutzzauns und unter Beachtung einer Pufferzone,
- das fachgerechte Vergrämen von Tieren in den bau- und anlagebedingten Eingriffsflächen (nur BA 1),

- die vorgezogene Herstellung von Ersatzhabitaten außerhalb des Plangebiets sowie die Errichtung von Schutzzäunen zur Lenkung der Tiere sowie zur Verhinderung der Rück- und Einwanderung in die Gefahrenbereiche.

#### **Artengruppen der Vögel / Fledermäuse**

- Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. Abbruch von Gebäuden/Gartenhütten ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel bzw. nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig (außerhalb dieser Zeiten sind entsprechende Maßnahmen nur nach vorheriger Begehung durch eine Fachkraft zulässig).
- Die im Gelände an verschiedenen Gartenhütten und Einzelbäumen vorhandenen Nisthilfen sind vor Fällung der Bäume zu sichern und im Plangebiet oder im Seitenbereich der Bahnlinie wieder fachgerecht aufzuhängen.

### **1.2.2 Kompensation**

Im Hinblick auf den Artenschutz sind weiterhin als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

#### **Artengruppe der Reptilien**

In den geplanten Ausgleichsflächen sind vorgezogene umfangreiche Habitatgestaltungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, und damit vor Beginn der Eingriffe in die besiedelten Lebensräume bzw. vor Beginn der Vergrämungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen umzusetzen. Als Vorlaufzeit sind 1,5 Jahre oder zumindest eine vollumfängliche Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode nötig.

Für die Tiere aus dem BA 1 erfolgt vor der Vergrämung/Umsiedlung die Herstellung von Ersatzhabitaten im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes. Hierdurch ist die dauerhafte Sicherung und weitere Entwicklung der Population aus dem BA 1 im Seitenbereich des Plangebietes gewährleistet. Als Vorlaufzeit sind 1,5 Jahre oder zumindest eine vollumfängliche Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode nötig.

Für die Tiere aus dem BA 2 und BA 3 wird eine vollständige Umsiedlung in externe Ausgleichsflächen im Gewann Möhle bevorzugt. Auf Grünland- und Ackerflächen werden hier die erforderlichen Habitatstrukturen vorgezogen hergestellt und entwickelt. Nach einer ausreichenden Vorlaufzeit von ca. 1,5 Jahren werden die Tiere aus den besiedelten Flächen im BA 2 bzw. BA 3 abgefangen und umgesiedelt.

#### **Artengruppe der Amphibien**

Der im Plangebiet im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen festgestellte Bergmolch unterliegt als besonders geschützte Art der Eingriffsregelung. Als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung ist für den Verlust von 2 Amphibienhabitaten im Bereich der östlichen Grünfläche ein Kleingewässer mit einer Mindestwasserfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> herzustellen und die in den vorhandenen Kleingewässern vorkommenden Amphibien umzusetzen.

### Artengruppe der Vögel

Die Eingriffe verlangen ein erhöhtes Ausmaß an Ausgleichsleistungen. Diese betreffen sowohl den konkreten Verlust an Bruthabitaten als auch ergänzende Funktionen wie Nahrungshabitatfunktionen, störungsfreie Rückzugsräume oder Strukturfunktionen (z.B. spezifische Baumartenzusammensetzung, kleinflächige Parzellierung, etc.).

Zur Kompensation der Bruthabitatverluste, die jedoch je nach Eingriffsgestaltung noch variieren kann, werden nach derzeitigem Kenntnisstand und in der worst-case Betrachtung (= Entfernung aller bekannten Höhlenbäume, Gartenhütten und Nischenstrukturen) die folgenden Ausgleichsleistungen notwendig:

- 10 Nistkästen Typus Haussperling
- 8 Nistkästen Typus Feldsperling
- 2 Nistkästen Typus Hausrotschwanz
- 4 Nistkästen Typus Star
- 2 Nistkästen Typus Specht
- 1 Kasten Typus Wendehals
- 1 Röhre Typus Steinkauz

Ungeachtet des numerischen Ausgleichs an Bruthöhlen geht ein Gesamtgefüge an strukturreichen Habitaten (und damit wichtige Struktur- und Nahrungsressourcen) verloren.

### Artengruppe der Fledermäuse

In der worst-case Betrachtung (= Verlust von 7 Bäumen mit Strukturen für Sommerquartiere und einem Baum mit Strukturen für ein Winterquartier) werden folgende Ausgleichsleistungen notwendig:

- zwei künstliche Winterquartiere (z.B. Überwinterungshöhle 1FW von Fa. Schwegler)
- 21 künstliche Sommerquartiere (z.B. Typ 1FF, Fa. Schwegler)

## 1.3 Weitere Belange

In einer **geotechnischen Voruntersuchung** wurden die generellen Baugrundverhältnisse im Plangebiet untersucht. Aus geotechnischer Sicht gibt es keine Gründe, die einer Bebauung des Geländes entgegenstehen würden.

Die geplante **Versickerung** von Regenwasser wurde in einer ergänzenden Untersuchung genauer beurteilt. Für eine geplante Versickerung liegen geohydraulisch günstige Verhältnisse vor.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich einer Altlast erkundet und es fanden geotechnische und chemische **Bodenuntersuchungen** statt. Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser durch die Altablagerung besteht nicht. Eine Verwertung von Aushub aus diesem Bereich ist nicht möglich und anfallender Bodenaushub muss auf einer Deponie entsorgt werden.

Im Rahmen einer **Verkehrsuntersuchung** wurde die äußere und innere Erschließung des Areals untersucht. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen für die rele-

vanten Knotenpunkte im Planungsgebiet zeigen, dass sich ohne die Ortsumfahrung B34neu an den Zufahrten zur Rheinfelder Straße längere Wartezeiten ergeben. Wird berücksichtigt, dass

- der betrachtete Worst Case mit vollständiger Realisierung von „Kapellenbach-Ost“ vor Fertigstellung der Ortsumfahrung Wyhlen nach heutigem Stand nicht zu erwarten ist,
- dass die Berechnungen mit einer maximalen Spitzenstundenbelastung von 15% der Tagesbelastung erfolgten und
- dass in Spitzenzeiten das Linkseinbiegen durch ein Rechtseinbiegen und anschließendes Wenden am Kreisverkehr vermieden werden kann,

so erscheint die verkehrstechnische Machbarkeit der vorgesehenen Erschließung über vorfahrtgeregelte Einmündungen als gegeben. Auch der Anschluss über den Serrnussweg ist leistungsfähig. Auf der Straße „Am Wasserkraftwerk“ wird aufgrund der Verkehrsstärke ein separater Linksabbiegestreifen notwendig.

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm der Rheinfelder Straße / B 34 und Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Basel-Waldshut. Südlich der Bahnstrecke befindet sich eine gewerbliche Nutzung. In einer **schalltechnischen Untersuchung** wurden daher die Schalleinwirkungen auf die im Plangebiet vorgesehene schutzbedürftige Wohnbebauung untersucht. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Planung auf den Straßenverkehr öffentlicher Verkehrsflächen untersucht. Zum effektiven Schutz vor Schienenverkehrslärm wird entsprechend die Errichtung eines dreiteiligen Lärmschutzbauwerks im Plangebiet unmittelbar nördlich der Bahnstrecke empfohlen. Der erforderliche Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm im Plangebiet wird durch angemessene passive Maßnahmen (Schallschutzfenster etc.) realisiert.

## 2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat am 18.07.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Kapellenbach Ost“ einen Bebauungsplan zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen und die nötigen Verfahrensschritte durchzuführen.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.06.2018 wurde dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie den Anlagen zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.07.2018 – 31.08.2018 statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2018 – 31.08.2018.

In der öffentlichen Sitzung am 23.10.2018 hat der Gemeinderat über die Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung beraten und beschlossen, die Planung entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

## Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Unterrichtung sieben Stellungnahmen ein. Folgende Forderungen, Anregungen oder Hinweise wurden darin aufgegriffen:

- Frage, warum die Anwohner nördlich der Rheinfelder Straße / B 32 vor Verkehrslärm nicht geschützt werden, aber im neuen Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden
  - ➔ Für Neuplanungen sind andere Anforderungen einzuhalten, die Bauherren müssen sich selbst (auf eigene Kosten) vor dem Verkehrslärm der Rheinfelder Straße schützen.
- Frage, wie der durch das Plangebiet entstehende Verkehr und Lärm in der Planung berücksichtigt wurde.
  - ➔ Es sind keine erheblichen Belästigungen zu erwarten.
- Anregung, die Planung hinsichtlich der Größenordnung zu überdenken, insbesondere im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktur.
  - ➔ Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage wurde das Plangebiet nicht verkleinert. Die Gemeinde ist verpflichtet und bestrebt, im Sinne einer umfassenden öffentlichen Daseinsvorsorge die grundlegende Versorgung der Einwohner, auch der künftigen Einwohner, mit der wesentlichen Infrastruktur sicherzustellen.
- Anregung, entlang der Rheinfelder Straße / B32 eine aufgelockerte und niedrigere Bebauung vorzusehen bzw. insgesamt im Plangebiet nur 2-3-geschossige Gebäude zuzulassen.
  - ➔ Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte und der Wohnraumnachfrage wurde die Typologiemischung beibehalten, die Geschossigkeit der Wohnhöfe im Nord-Osten wurde reduziert, zudem wurde die Gebäudelänge beschränkt.
- Hinweis, dass Nistkästen für die geschützten Fledermäuse und Vögel nicht ausreichend sind
  - ➔ Es werden darüber hinaus planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
- Anregung auch sogenannte „Minihäuser“ zuzulassen
  - ➔ „Minihäuser“ sind überall dort möglich, wo „Einfamilienhäuser“ zulässig sind.
- Anregung, für Einfamilienhäuser und auch Pult- und Flachdächer zuzulassen
  - ➔ Eine Formenvielfalt innerhalb der Quartiere wurde nicht aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Naturschutzverbände und -vereine gesondert informiert. Diese brachten folgende Anregungen hervor:

- Anmerkung, dass die Unterlagen und Untersuchungen noch unvollständig seien
  - ➔ Zur frühzeitigen Unterrichtung erheben die Unterlagen keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit
- Anregung, bei Einfriedungen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden vorzusehen
  - ➔ Die Regelung wurde dahingehend ergänzt, dass ein Abstand von 10 cm einzuhalten ist
- Anregung, sogenannte Schottergärten auszuschließen
  - ➔ Es wurde eine entsprechende Regelung ergänzt.

## **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

16 der 27 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen führten teilweise zu Konkretisierungen oder Änderungen von Festsetzungen, zur Aufnahme von Hinweisen oder der Überarbeitung von bestehenden Gutachten. Als wesentliche Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange galten:

- Einrichtung einer Linksabbiegemöglichkeit von der Straße am Wasserkraftwerk in das Plangebiet  
→ Berücksichtigung
- Hinweis, auf die voraussichtliche Lage des Plangebiets innerhalb des in Überarbeitung befindlichen Wasserschutzgebiets „Grenzach Wyhlen: TB 1-3, RB Rothaus“ und der damit erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz  
→ Berücksichtigung als Hinweis
- Anregung, die Lärmwerte von Wärmepumpen und Lüftungs- und Kleinklimageräte zu reglementieren  
→ Berücksichtigung
- Anregung, agrarstrukturelle Belange bei der Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen  
→ Berücksichtigung
- Anregung, die geschützten Biotope zu berücksichtigen  
→ Berücksichtigung
- Anregung, die Bodenfunktionen herabgesetzt zu bewerten  
→ Berücksichtigung
- Anregung, nichteinheimische Bäume und Sträucher durch einheimische Arten zu ersetzen  
→ Teilweise Berücksichtigung
- Anregungen zu den Vermeidungskonzepten und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse  
→ Berücksichtigung
- Hinweis auf die mögliche Belastung durch das radioaktive Edelgas Radon  
→ Berücksichtigung als Hinweis
- Anregung, die Belange der Bahn zu berücksichtigen  
→ Berücksichtigung

## **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 28.06.2018 wurde entsprechend der Zwischenabwägung sowie auf Grundlage des Umweltberichts, der Fachgutachten und der Erschließungsplanung zum Entwurf vom 28.04.2020 fortgeschrieben.

Nach Vorstellung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 18.06.2020 in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Auslegungsbeschluss gefasst. Daraufhin fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme vom 24.06.2020 bis einschließlich 14.08.2020 gebeten.

## Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen vier Stellungnahmen ein. Folgende Forderungen, Anregungen oder Hinweise wurden darin aufgegriffen:

- Anregung, die überbaubaren Grundstücksflächen und Dachformen bei zwei Baufeldern zu ändern
  - ➔ Keine Berücksichtigung, da die vorgebrachte Planung nicht dem städtebaulichen Zielbild entspricht.
- Forderung, auf die Flächen für Gehrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit zu verzichten
  - ➔ Keine Berücksichtigung, da die Durchlässigkeit des Wohngebiets für Fußgänger eine wesentliche Zielvorstellung der Planung ist.
- Forderung, das bebaute Grundstück aus den Festsetzungen und Regelungen zur Entwässerung und Grundstücksangleichung herauszunehmen
  - ➔ Teilweise Berücksichtigung, das Niederschlagswasser ist zu versickern, die Angleichung des Grundstücks ist nicht erforderlich

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Naturschutzverbände und –vereine gesondert informiert. Diese brachten folgende Anregungen hervor:

- Anregungen zur Erstellung einer Bewässerungskonzeption, einer konsequenten Dach- und Fassadenbegrünung, einer größeren Farbvielfalt der Dachflächen, zu Artenschutzmaßnahmen am Haus, zur Nutzung von Grünschnitt, zur Vermeidung von Vogelschlag, zur konsequenten Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
  - ➔ Ergänzung der Dachfarben, die übrigen Anregungen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschriften
- Anregung, ökologische Aufwertungen auch in der Rheinebene vorzunehmen
  - ➔ Es sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
- Forderung, die Bewertung und Bilanzierung der neuen Trockenmauern anzupassen
  - ➔ Keine Berücksichtigung, da der Bewertungsansatz den Vorgaben entspricht

## Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

14 der 28 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen führten zu redaktionellen Ergänzungen / Änderungen in Textteil, Begründung und zeichnerischem Teil sowie im Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Als wesentliche Inhalte der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange galten:

- Anregung, die Radwegequerungen analog zu den Musterlösungen für Radverkehrsanlagen Baden-Württemberg auszugestalten
  - ➔ Berücksichtigung
- Hinweis, auf die Lage des Plangebiets innerhalb eines Prüffalls nach § 2 DSchG (römische Kolonie Augusta Raurica)
  - ➔ Es werden ergänzende Sondierungen durchgeführt und ein nachrichtlicher Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen

### 3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, wie in der gesamten Region des sogenannten Dreiländerecks Deutschland-Frankreich-Schweiz, herrscht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Insbesondere die verkehrsgünstige Lage durch die B 34, die Hochrheinbahnstrecke sowie die direkte Buslinie nach Basel macht Grenzach-Wyhlen zu einer Gemeinde mit hoher Wohnattraktivität. Die Nähe zur Schweiz und der Metropolregion Basel verstärken die derzeit vorherrschende Wohnungsknappheit.

Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. In den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten sind keine Bauplätze in Gemeindeeigentum für den Wohnungsbau vorhanden. Zudem sind die Nachverdichtungspotentiale bestehender Gebiete weitestgehend ausgeschöpft.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wyhlen zwischen der Rheinfelder Straße / B 34 und der Bahnlinie Basel-Konstanz und stellt eine unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die vollständig von bestehenden Wohngebieten umgeben ist. Die Entwicklung dieser weitestgehend ebenen Fläche gibt die Möglichkeit zum Lückenschluss in der Siedlungsstruktur von Wyhlen und ist daher eine siedlungsgeographisch besonders sinnvolle Ergänzung und ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

Im Rahmen der Vorplanung wurden mehrere Planvarianten geprüft. Aufgrund der erforderlichen Anschlüsse für die Infrastruktur ergab sich für alle Varianten eine durchgehende Straßenverbindung von Ost nach West mit Nutzung der bestehenden Straßenanbindung im Westen sowie Schaffung einer neuen Anbindung im Osten an die Kraftwerkstraße.

Diskutiert wurde dann, ob zur Rheinfelder Straße zwei neu Anschlüsse erforderlich werden oder ob ein Anschluss ausreicht. Im Rahmen der weiteren Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass ein Anschluss an die Rheinfelder Straße ausreicht.

Des Weiteren ergaben sich aus den artenschutzrechtlichen Vorgaben für die Fledermausfauna sowie der Zielsetzung den bestehenden Baumbestand möglichst in die Planung zu integrieren, zwei von Nord nach Süd verlaufende und großzügig bemessene Grünzonen. Ebenso ergab sich aus den Anforderungen an den Lärmschutz sowie im Hinblick auf die Reptilienfauna die Ausbildung einer breiten Grünzone entlang der Südgrenze zur Bahnlinie hin. Eine weitere Grünzone wurde entlang der Ostgrenze zur Kraftwerkstraße vorgesehen.

Aus der sich hieraus ergebenden Einteilung der Flächen, erfolgte die Konzeption mit Anordnung der Bereiche mit Geschosswohnungsbau, Einfamilien- und Reihenhäusern nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Da für alle Bereiche eine GRZ von 0.4 festgesetzt wird, ergeben sich hieraus jedoch für die Umweltsichtspunkte keine entscheidenden Unterscheidungskriterien.

Mit Berücksichtigung der Zwangspunkte im Hinblick auf die verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung sowie insbesondere durch die Ausweitung und Sicherung der geplanten Grünzonen im Gebiet sowie am südlichen und östlichen Randbereich wurden die umweltrelevanten Sachverhalte bestmöglich berücksichtigt.