

### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

#### 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Bündelfeld - Vordere Neumatt“ soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung einer untergenutzten Fläche mit Einzelhäusern zu schaffen.

Die Eigentümer der Grundstücke Flst-Nr. 1565 und 1564 sind an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch, auf den gegenwärtig überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen weitere Wohnbebauung für den Eigenbedarf zu errichten. Eine konkrete Bauabsicht besteht für den nördlichen Bereich des Grundstücks Flst-Nr. 1564. Der Gemeinderat hat den baulichen Absichten bereits in der öffentlichen Sitzung am 07.03.2017 zugestimmt.

Die Gemeinde Steinen hat 1971 den Bebauungsplan „Bündelfeld - Vordere Neumatt“ aufgestellt, das Plangebiet ist inzwischen in dem Bereich weitgehend bebaut. 1997 wurde der Bebauungsplan zuletzt geändert.

Der Bebauungsplan von 1971 weist im geplanten Änderungsbereich lediglich die Stellung von zwei Garagengruppen (à 3 Garagen) und einer Stellplatzfläche (à 3 Stellplätze) aus. Lediglich eine Garagengruppe wurde bisher hergestellt. Diese weicht jedoch von ihrer geplanten zur tatsächlichen Lage ab. Die Flächen sind der damals geplanten südlichen Bebauung zu geordnet. Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.25 festgesetzt.

Nach heutigen Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stellen diese Festsetzungen eine Unternutzung der Flächen dar und können im Sinne einer behutsamen und maßvollen Nachverdichtung zum Wohnen herangezogen werden. Eine Bebauung der Flächen wird aufgrund der überdurchschnittlich großen Grundstücke (ca. 1.300 m<sup>2</sup> und 915 m<sup>2</sup>) in innerörtlicher Lage und der umgebenden Bebauung als städtebaulich vertretbar angesehen.

Um die Bebauung der Flächen zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan geändert werden, in dem ein neues Baufenster ausgewiesen wird mit Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Einzelhausbebauung und eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen. Durch die Änderung können angemessen große Grundstücke (ca. 600 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>) entstehen.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt, da die notwendigen Stellplätze auch an anderer Stelle hergestellt werden können. Durch die Änderung wird eine beabsichtigte bauliche Nutzung ermöglicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.



### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die Bodenordnung erfolgte nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf dem heutigen Grundstück Flst-Nr. 1565 wurde ein Mehrfamilienhaus realisiert. Dieses wird von Norden über einen Fußweg im Änderungsbereich erschlossen. Auf dem Grundstück Flst-Nr. 1564 wurde bisher keine Bebauung realisiert.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Bebauung mit Garagen und Stellplätzen wird zur Wohnnutzung herangezogen. Hierfür wird ein Baufenster ausgewiesen. Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Grundflächenzahl wird im Änderungsbereich zur Berücksichtigung der Anrechnung von Nebenanlagen und wegen der dann kleineren Grundstücke von 0.25 auf 0.4 erhöht. Dies entspricht der allgemeinen maximalen Flächeninanspruchnahme für versiegelte Flächen der heutigen Baunutzungsverordnung in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Grundflächenzahl für die angrenzenden Flächen bleibt unberührt.

Im Gestaltungsplan wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung von maximal zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise mit Einzelhäusern mit entsprechender Firstrichtung und ein Satteldach festgelegt.

Eine Änderung der Bebauungsvorschriften ergibt sich aus den geplanten Änderungen nicht. Für den Änderungsbereich werden zusätzlich örtliche Bauvorschriften zur Regenwasserrückhaltung und zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplatzflächen ergänzt. Somit kann das vorhandene Kanalsystem entlastet werden und dem Bodenschutz wird zum Teil Rechnung getragen.

## 3 ERSCHLIEßUNG

Der nördliche Straßenstich dient gegenwärtig bereits der Erschließung der Grundstücke. Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich daher nicht.

Die Versorgung der zusätzlichen Bebauung kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 im Straßenstich erfolgen.

Das Schmutzwasser kann über das bestehende Mischwasserskanalsystem (Leitung DN 250) im Straßenstich abgeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wilde Brunnen“ (Zone III). Das anfallende Niederschlagswasser kann an das Mischwasserskanalsystem im Straßenstich eingeleitet werden.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen und gedrosseltem Abfluss vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.





#### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine im Zugangsbereich der Erschließungsanlagen erweiterte bauliche Nutzung ermöglicht wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen 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.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder nach §30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Bündenfild – Vordere Neumatt“ bezieht sich ausschließlich auf die Flst.- Nr. 1565, und 1564 mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 970 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde als Art der Nutzung im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.25 für Flächen innerhalb der blauen Baugrenze bzw. der roten Baulinien festgesetzt.

Der Bebauungsplan von 1971 weist im geplanten Änderungsbereich lediglich die Stellung von zwei Garagengruppen (à 3 Garagen) und einer Stellplatzfläche (à 3 Stellplätze) aus. Lediglich eine Garagengruppe wurde bisher hergestellt. Diese weicht jedoch von ihrer geplanten zur tatsächlichen Lage ab. Die Flächen sind der damals geplanten südlichen Bebauung (Wohnhaus Nr. 8) zu geordnet.

Da sich die Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die am ersten Tag der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes nach §3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung richten wäre eine max. zulässige Flächenversiegelung für Nebenanlagen von 100% im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Daher wird für den Eingriffsbereich von einer max. zulässigen Flächenversiegelung von 970 m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen ausgegangen.

Um das Baugesuch eines weiteren Einfamilienhauses zu ermöglichen, soll im Rahmen der Planänderung ein neues Baufenster sowie mit einer GRZ von 0.4 zzgl. der Anrechnung eines 50% Anteils für Nebenanlagen festgesetzt werden.



### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Demnach ergibt sich für den Eingriffsbereich von 970 m<sup>2</sup> unter Anrechnung der GRZ von 0.4 zzgl. der Anrechnung von 50% Nebenanlagen eine max. zulässige Flächenversiegelung von 580 m<sup>2</sup>. Da bereits etwa 180 m<sup>2</sup> Flächenanteil im Eingriffsbereich durch eine Garage und eine entsprechende Zuwegung versiegelt sind, können gegenüber dem tatsächlichen Bestand zusätzlich noch ca. 400 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Der Anteil von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit 390 m<sup>2</sup> sollte als Privatgartenbereich oder als Grünfläche genutzt werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung von 390 m<sup>2</sup>.

#### 4.1. LAGE IM RAUM

Der Planvorhabenbereich befindet sich innerhalb der Übergangszone vom Hochschwarzwald (natur- und kulturräumlichen Region Schwarzwald, Nr. 15, naturräumliche Einheiten BW) und dem Dinkelberg (natur- und kulturräumliche Region des Hochrheingebiets, Nr. 16).

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich von Steinen. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bündelfeld - Vordere Neumatt“ in der Fassung der 2. Änderung vom 12.02.1997.



Abb. 1: Lage des Plangebiets im südwestlichen Siedlungsbereich von Steinen. Geltungsbereich schwarz, eigentlicher Eingriffsbereich rot hervorgehoben.





### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

#### 4.2. ARTENSCHUTZ

##### AVIFAUNA

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Vögel erfolgt über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis von im Frühjahr 2017 gemachten Begehungen sowie der im Gebiet und der Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen. Demnach muss im Plangebiet mit den in Tabelle 1 genannten Vogelarten gerechnet werden.

Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Feld- und Haussperling um weit verbreitete und nicht bedrohte Arten, die in den Bäumen innerhalb des Plangebiets, in den Heckenstrukturen des Randbereichs sowie in den künstlichen Nistkästen im Südbereich des Plangebiets ihre Nester anlegen könnten.

Als Vermeidungsmaßnahme muss die Rodung der Gehölze sowie der Entfernung der Gartenhütte im Plangebiet in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten sind vergleichbare Eingriffe nur nach nachweislicher Beendigung aller Bruttätigkeiten und mit Ausnahmege-nehmigung zulässig. Eine erneute Begehung durch eine Fachkraft ist zuvor nötig. Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher sowie die Freistellung der Bauflächen in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Da sich jedoch ein verfrühter Baubeginn in den Sommer- und Herbstmonaten 2017 abzeichnet, ist die vorgezogene Rodung der Bäume erst nach erwiesener Beendigung der Brutzeit Ende August zulässig. Falls vor August eingegriffen werden soll, ist dies erst nach erneuter Begehung durch einen Sachverständigen möglich. Vorausschauend wurde schon einmal am 21.04.2017 eine Begutachtung der Gehölze auf Neststrukturen gemacht, wobei sich kein Nachweis ergab.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig. Der Strukturverlust an Gehölzstrukturen etc. ist gering und kann in der Umgebung ohne Probleme kompensiert werden. Es kommt jedoch zu einer kurzfristigen Verschlechterung wichtiger Nahrungs- und Strukturhabitate von Haus- und Feldsperling. Um für diese beiden auf der Vorwarnstufe stehenden Arten keine weiteren Beeinträchtigungen zu riskieren, sollten jeweils ein Nistkasten Typus Haussperling und 1 Nistkasten Typus Feldsperling im Südbereich des Plangebiets aufgehängt werden.

Der vorhandene Sandkasten wird von Sperlingen für das Sandbad genutzt und sollte ebenfalls in den Südbereich des Plangebiets verlegt bzw. bei der Neugestaltung der Gartenbereiche im Nordbereich neu angelegt werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

##### AMPHIBIEN

Der Planbereich ist von Eingriffsmaßnahmen betroffen. Im südlichen Bereich befinden sich zwei Gewässerhabitate, von denen zumindest das kleinere Gewässer nachweislich ein Reproduktionsgewässer des Bergmolchs ist.



### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Die beiden Gewässer befinden sich ausreichend außerhalb der Störwirkungen des Eingriffs. Sie werden nicht beeinträchtigt. Den hier lebenden Tieren wird in Form eines Amphibienschutzzaunes der Zugang nach Norden in die baulich beanspruchten Bereiche verwehrt.

Um eine Besiedlung dieser Bereiche im Vorfeld der Baumaßnahme zu verhindern, sollte den Amphibien das Aufsuchen des Gebiets so früh wie möglich unterbunden werden. Dazu ist am Südrand des bauzeitlich beanspruchten Bereichs ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Dieser ist während der gesamten Bauzeit zu belassen und soll das Einwandern von Amphibien (und Reptilien) verhindern.

Um das Risiko einer Beeinträchtigung insbesondere von bereits im Frühjahr 2017 eingewanderten Tieren weiter zu mindern, muss vor Einrichtung der Baustelle und vor dem maschinellen Abtrag des Oberbodens eine erneute Begehung stattfinden. Dabei müssen die oberirdisch vorhandenen Strukturhabitate erneut auf ein Vorkommen von Bergmolchen untersucht und anschließend entfernt werden. Vorhandene Tiere sind zu bergen und im störungsfreien Bereich hinter dem Amphibienzaun wieder auszusetzen.

Anlagebedingt verlieren die Molche zunächst einen Teil ihres Sommerhabitats bzw. die im Norden des Plangebiets befindlichen Habitatstrukturen. Mittelfristig ist jedoch mit der Gestaltung neuer Gartenelemente und daher damit zu rechnen, dass erneut eine ausreichende Anzahl an Tagesverstecken und Überwinterungsmöglichkeiten vorhanden ist. Um den time-lag zu überbrücken, sind im nicht betroffenen Bereich entsprechende Ersatzmaßnahmen nötig.

Eine Überwinterung vor allem von Adulttieren im betroffenen Nordbereich des Plangebiets kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitatstrukturen rund um das bestehende Gartenhäuschen sowie im Nutzgartenbereich vorhanden sind. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, da keine Laichgewässer beeinträchtigt werden. Es kommt lediglich zu einer Verkleinerung des Gesamtlebensraums der Bergmolche sowie damit verbunden zu einer Reduzierung der insgesamt nutzbaren Habitatvielfalt vor allem in Bezug auf Tagesunterstände und Überwinterungsquartiere.

Daher ist im baulich nicht betroffenen südlich angrenzenden Bereich eine Erhöhung der Habitatvielfalt notwendig. Die im Nordbereich zu entfernenden Oberflächenhabitate wie Steinhäufen, Holzlagerstätten, Mauerreste, Pflanzentöpfe, Wurzelbereiche etc. sollten an geeigneten Stellen im störungsfreien Südbereich wieder eingebracht werden.

Diese Habitatanreicherung ist spätestens mit Errichtung des Schutzzaunes zu erbringen. Sie ist bauzeitlich zu belassen. Falls im Bereich der Gartengestaltung rund um das neue Wohnhaus eine vergleichbare Anzahl an Strukturhabitaten geschaffen wird, können die Habitate im Süden auch wieder entfernt werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.





### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

#### REPTILIEN

Der Planbereich ist von Eingriffsmaßnahmen betroffen. Im südlichen angrenzenden Bereich befinden sich mehrere Habitate, die von Zauneidechsen besiedelt sind. Die Reptilienhabitate im Süden des Plangebiets befinden sich ausreichend außerhalb der Störwirkungen des Eingriffs. Sie werden nicht beeinträchtigt. Den hier lebenden Tieren wird in Form eines Schutzzaunes der Zugang nach Norden in die baulich beanspruchten Bereiche verwehrt.

Um eine Besiedlung der Baubereiche dieser Bereiche im Vorfeld der Baumaßnahme zu verhindern, sollte den Reptilien das Aufsuchen des Gebiets unterbunden werden. Dazu ist am Südrand des bauzeitlich beanspruchten Bereichs ein Schutzzaun zu errichten. Dieser ist während der gesamten Bauzeit zu belassen und soll das Einwandern von Reptilien verhindern.

Um das Risiko einer Beeinträchtigung insbesondere von bereits im Frühjahr 2017 eingewanderten Tieren weiter zu mindern, muss vor Einrichtung der Baustelle und vor dem maschinellen Abtrag des Oberbodens eine erneute Begehung stattfinden. Dabei müssen die oberirdisch vorhandenen Strukturhabitate erneut auf ein Vorkommen von Bergmolchen untersucht und anschließend entfernt werden. Vorhandene Tiere sind zu bergen und im störungsfreien Bereich hinter dem Schutzzaun wieder auszusetzen.

Die Besiedlung des Plangebiets ist vor allem von Süden her zu erwarten. Im nicht betroffenen Südbereich des Plangebiets befindet sich eine ausreichend hohe Anzahl an reptilientauglichen Sonderhabitaten, so dass hier eine Besiedlung trotz der Barrierewirkung der Straße nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Habitate im Süden bleiben unbeeinträchtigt und liegen auch ausreichend außerhalb der Störwirkungen des baulich betroffenen Eingriffsbereichs des Plangebiets. Außerdem werden sie ebenfalls wie die Amphibien durch den bauzeitlich zu errichtenden Amphibienschutzzaun außerhalb der Gefahrenzone gehalten.

Anlagebedingt verlieren die Reptilien nicht erhebliche Teile ihres Gesamtlebensraums. Mittelfristig ist jedoch mit der Gestaltung neuer Gartenelemente damit zu rechnen, dass eine ausreichende und im Vergleich mit dem Ist-Zustand höherwertige Anzahl an Tagesverstecken und Überwinterungsmöglichkeiten vorhanden ist. Um den time-lag zu überbrücken, sind im nicht betroffenen Südbereich entsprechende Maßnahmen nötig.

Eine Überwinterung vor allem von Adulttieren im betroffenen Nordbereich des Plangebiets kann ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatstrukturen rund um das bestehende Gartenhäuschen sowie im Nutzgartenbereich vorhanden sind. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte am Südrand des bauzeitlich beanspruchten Bereichs ein Schutzzaun errichtet werden. Dieser ist während der gesamten Bauzeit zu belassen und soll das Einwandern von Reptilien verhindern.



### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Um das Risiko einer Beeinträchtigung insbesondere von bereits im Frühjahr 2017 eingewanderten Tieren weiter zu mindern, muss vor Einrichtung der Baustelle und vor dem maschinellen Abtrag des Oberbodens eine erneute Begehung stattfinden. Dabei müssen die oberirdisch vorhandenen Strukturhabitate erneut auf ein Vorkommen von Eidechsen untersucht und anschließend entfernt werden. Vorhandene Tiere sind zu bergen und im störungsfreien Bereich hinter dem Schutzzaun wieder auszusetzen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, da keine Fortpflanzungs- und Ganzjahreshabitate beeinträchtigt werden. Es kommt lediglich zu einer Verkleinerung des Gesamtlebensraums der Reptilien sowie damit verbunden zu einer Reduzierung der insgesamt nutzbaren Habitatvielfalt. Daher ist im angrenzenden südlichen Bereich eine Erhöhung der Habitatvielfalt notwendig.

Die im Nordbereich zu entfernenden Oberflächenhabitate wie Steinhäufen, Holzlagerstätten, Mauerreste, Pflanzentöpfe, Wurzelbereiche etc. sollten an geeigneten Stellen im störungsfreien Südbereich wieder eingebracht werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten.

#### FLEDERMÄUSE

Eine Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse ist derzeit sehr unwahrscheinlich. Als Datengrundlage für die potentiell vorkommenden Fledermausarten dienen die Gutachten des TRUZ 2011, Frinat 2014 sowie die Verbreitungskarten der LUBW. Der Vergleich der vorhandenen Habitatstrukturen mit den ökologischen Ansprüchen, der in Tabelle 2 genannten Arten, ergibt lediglich eine potentielle Betroffenheit für die Zwergfledermaus. Die Betroffenheit ist jedoch als unerheblich zu bezeichnen und die Eintrittswahrscheinlichkeit ist sehr gering und kann durch ergänzende Maßnahmen weitgehend reduziert werden.

Wochenstuben, Balzquartiere, Überwinterungsquartiere oder sonstige Habitatfunktionen mit erheblicher Bedeutung für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Nahungshabitat spielt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle.

Für die in Tabelle 2 genannten Arten besteht nur eine geringe Betroffenheit. Das im Gebiet vorhandene Gartenhäuschen ist für Fledermäuse nicht nutzbar, da es keine Einflugmöglichkeiten besitzt und auch keine Nischen- und Spaltenhabitate vorhanden sind. Die bestehenden Bäume weisen keine Bruthöhlen etc. auf. Im direkt baulich betroffenen Nordbereich des Plangebiets selbst hängen auch keine Nistkästen. Die im südlichen Grundstücksbereich vorhandenen Nistkästen sind auch für Fledermäuse gut nutzbar. Hier kann ein sporadisches Vorkommen während der Sommermonate nicht ausgeschlossen werden. Diese Kästen hängen jedoch gut abgeschirmt gegenüber dem Plangebiet und bleiben dauerhaft erhalten.

Als Orientierungsmarken spielen die beiden höheren Fichten eine untergeordnete Rolle. Falls sich in den Häusern der Umgebung Wochenstuben der Zwergfledermaus befinden sollten, bringt die Entfernung der Fichten keine Probleme bei der Orientierung mit sich, da direkt neben den Fichten der kleine Kirchturm einer Kirche dauerhaft als Orientierungspunkt vorhanden ist.

Überwinterungen in den Strukturen im Plangebiet sind auszuschließen.





### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher und der Abriss des Gartenhäuschens in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Da sich eine Eingriffszeit im Sommer/Herbst 2017 abzeichnet, kann diese Vermeidungsmaßnahme vermutlich nicht eingehalten werden. Daher ist vor direkter Rodung der Bäume und Gehölze sowie vor der Entfernung des Gartenhäuschens noch einmal eine erneute Begehung durch einen Sachverständigen notwendig. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich hier jedoch Fledermäuse nachweisen lassen, ist sehr gering.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, falls sich durch die vorherige Begehung keine Nachweise ergeben. Falls Nachweise vorhanden sind, müssen an die Situation angepasste Maßnahmen ergriffen werden.

Für die Fledermäuse werden keine Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Habitatverlustes notwendig.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### 4.3. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Die nachfolgenden Biotoptypen wurden im Plangebiet am 28.03.2017 als tatsächlicher Bestand kartiert:

Die Flst.-Nr. 1565 und 1654 werden als struktur- und artenreicher Privatgarten genutzt. Innerhalb der Privatgartenfläche befinden sich Strukturen wie ein Feldgarten, Zierrasen, Streuobstbäume, Laubbäume, Nadelbäume, Zierbäume, Heckenzäune, Zierhecken, anthropogene Stillgewässer, befestigte Wegflächen, Gartenhäuschen sowie eine Garagenanlage.

Hervorzuheben sind vor allem 5 Obstbäume welche etwa 70 Jahre alt sind. Diese befinden sich im nördlichen Bereich von Flst. Nr. 1564 und werden wahrscheinlich durch das geplante Einfamilienhaus überplant.

Die Strukturen, welche sich außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches befinden werden allesamt erhalten. Obwohl die Einzelbäume aufgrund der Überlagerung durch das geplante Baufenster nicht als Pflanzbindung festgesetzt werden können, werden diese bestmöglich in die bestehende Gebäudeplanung eines zusätzlichen Einzelhauses mit eingebunden, um diese zu erhalten. Eine konkrete Sicherung der Bäume durch eine Pflanzbindung ist derzeit jedoch nicht vorgesehen.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich für das geplante Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 970 m<sup>2</sup> unter Anrechnung der GRZ von 0.4 zzgl. der Anrechnung von 50% Nebenanlagen eine max. zulässige Flächenversiegelung von 580 m<sup>2</sup>. Da bereits etwa 180 m<sup>2</sup> Flächenanteil im Eingriffsbereich durch eine Garage und eine entsprechende Zuwegung versiegelt sind, können zusätzlich noch 400 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Der Anteil von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit 390 m<sup>2</sup> sollte als Privatgartenbereich oder als Grünfläche genutzt werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung von 390 m<sup>2</sup>, wobei statt der bisher zulässigen Garagen und Stellplätze durch die Änderung der Bau eines Gebäudes zulässig wird.



### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Im Eingriffsbereich befinden sich insgesamt 5 hochwertige Streuobstbäume. Da die hochwertigen Streuobstbäume innerhalb des vorgesehenen Baufensters liegen, können keine Pflanzbindungen für die Einzelbäume festgesetzt werden. Durch die Planung des Einfamilienhausbaus sollen die Bäume bestmöglich berücksichtigt und erhalten werden. Der Verlust der 5 Streuobstbäume muss mindestens 1:1 ersetzt werden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan somit eine geringfügige Verbesserung durch eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung.

Eine Kompensation von Eingriffen ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

#### 4.4. SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage des Leitfadens zur „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, LUBW Bodenschutz 23.

Aus geologischer Sicht befindet sich das Untersuchungsgebiet im abgelagerten Hochwassersediment aus dem Quartär, welches aus Flussschotter und lokalen Talfüllungen (hier: Oberer Buntsandstein) besteht. Aus Flussschottern entwickeln sich relativ nährstoffreiche Braune Auenböden oder Auengleye mit einer mittleren bis tiefen Gründigkeit. Unter Landwirtschaftlicher Nutzung reagieren diese sauer und haben eine eher geringe bis mittlerer nutzbare Feldkapazität. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt dem Auenboden eine sehr hohe Bedeutung zugute.

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen durch die bereits versiegelten Straßen, Fußwege und Hofflächen sowie die bereits bestehende Bebauung zu nennen.

#### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.67	Wald: 2.67

Abb. 2: Charakterisierung der Bodenfunktionen des für das Wiese-Tal typischen Auenbodens b 117 (Bodenkundliche Einheiten, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW).





### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Aufgrund der Erhöhung der GRZ auf 0,4 ergibt sich gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 390 m<sup>2</sup>.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Befestigung von Fußwegen, Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Boden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um 390 m<sup>2</sup>.

Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Eine Kompensation von Eingriffen ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

#### 4.5. SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 370 m südlich des Plangebiets befindet sich die Wiese als Gewässer I. Ordnung. Durch die Planaufstellung ergeben sich für die Wiese aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet keine Beeinträchtigungen. Auf weitere Ausführungen kann verzichtet werden.

#### 4.6. SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Im Schotterkörper der Wiesentalau ist von einem flächigen Grundwasserkörper über dem Festgestein auszugehen. Der Grundwasserflurabstand korreliert vermutlich mit dem Wasserstand der Wiese, so dass bei Hochwasser von entsprechend geringeren Grundwasserflurabständen auszugehen ist.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone III (WSG 018 Lörrach: TB 1- 3 Wilde Brunnen). Das gesamte Plangebiet ist als Wasserschutzgebiet der Zone III ausgewiesen, so dass dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zuzuordnen ist. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3,0 m.

Die Grundwasserneubildung kann aufgrund der durchlässigen Böden als mittel eingestuft werden. Die Grundwasserqualität kann aufgrund weitgehend fehlender Schadstoffeinträge als hoch eingestuft werden.

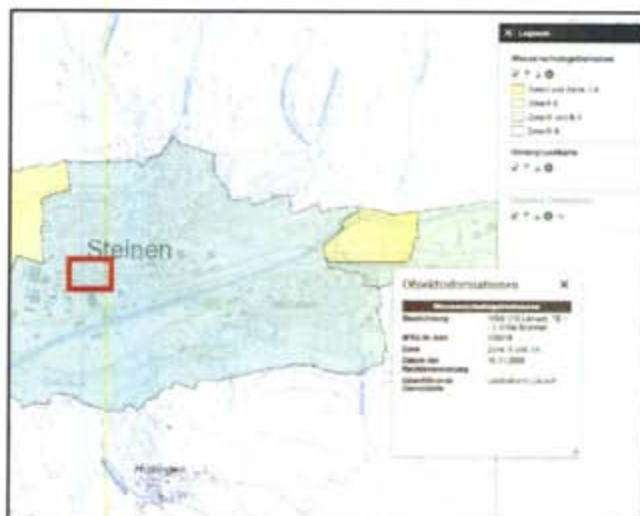


### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Abb. 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete



Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich die max. versiegelbare Fläche um 390 m<sup>2</sup>.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden in der Bebauungsplanänderung festgesetzt:

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.

Es ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine verringerte max. mögliche Flächenversiegelung um 390 m<sup>2</sup>. Daher entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Eine Kompensation von Eingriffen wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

#### 4.7. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das vordere Wiesental gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 900 - 1000 mm kennzeichnen das relativ milde Klima im Bereich des vorderen Wiesentals. Infolge der Tieflage in direkter Nachbarschaft zur Rheinniederung ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet. Gemäß den Angaben im Klimaatlas ist im Plangebiet mit 10 bis 20 Nebeltagen pro Jahr zu rechnen. Die durchschnittliche Anzahl der Tage mit Wärmebelastung ist bei ca. 20 - 24 Tagen im Jahr relativ hoch.





### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

Von einer ausgeprägten Frisch- und Kaltluftleitbahn ist im Bereich des Wiesentals auszugehen. Die Mächtigkeit der abfließenden Kaltluft beträgt ca. 25m.

Den im Plangebiet vorhandenen Privatgartenflächen kann in Bezug auf das Kleinklima nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet werden. Eine mittlere Bedeutung ist dem privaten Gartenbereich mit anthropogenen Kleingewässern sowie den bestehenden älteren Einzelbäumen zuzuordnen.

Als Vorbelastungen für das Lokalklima sind derzeit die bereits versiegelten Flächen der Straßen und Bebauung mit damit verbundenen Überhitzungserscheinungen auf den Fläche zu nennen.

Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen sind durch den Neubau eines weiteren Wohnhauses nicht zu erwarten.

Die Strukturen, welche sich außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches befinden werden allesamt erhalten. Obwohl die Einzelbäume aufgrund der Überlagerung durch das geplante Baufenster nicht als Pflanzbindung festgesetzt werden können, werden diese bestmöglich in die bestehende Gebäudeplanung eines zusätzlichen Einzelhauses mit eingebunden um diese zu erhalten. Eine konkrete Sicherung der Bäume durch eine Pflanzbindung ist derzeit jedoch nicht vorgesehen.

Im Eingriffsbereich befinden sich insgesamt 5 hochwertige Streuobstbäume. Da die hochwertigen Streuobstbäume innerhalb des vorgesehenen Baufensters liegen, können keine Pflanzbindungen für die Einzelbäume festgesetzt werden. Durch die Planung des Einfamilienhausbaus sollen die Bäume bestmöglich berücksichtigt und erhalten werden. Der Verlust der 5 Streuobstbäume muss mindestens 1:1 ersetzt werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bündelfeld - Vordere Neumatt“ wird die zulässige Flächenversiegelung um 390 m<sup>2</sup> verringert.

Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### 4.8. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet selbst befindet sich in Mitten der Siedlungsstruktur der Gemeinde Steinen im gleichnamigen Ortsteil an der südlichen Grenze zum Naturraum des Hochschwarzwaldes und besitzt keine besondere Erholungsfunktion oder besondere Vegetationsformen oder Eigenheiten, welche das Landschaftsbild maßgeblich charakterisieren.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung ist somit gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich allenfalls eine geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Verlust von einem Teilbereich der strukturreichen Privatgartenfläche.

Eine öffentliche Erholungsnutzung in den angrenzenden Bereichen findet nicht statt.



### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

#### 4.9. ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Die Planänderung erfolgt im Hinblick auf den Erweiterungswunsch eines Einfamilienwohnhauses innerhalb einer privaten Gartenfläche. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0.4 ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung zugunsten aller Schutzgüter von etwa 390 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Erhöhung der GRZ auf 0.4 ergibt sich gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 390 m<sup>2</sup>

Zur Vermeidung und Minimierung der verbleibenden Beeinträchtigungen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen
- Befestigung von Fußwegen, Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Entfernung von Bäumen, Gehölzen und Sträucher, sowie die Freistellung der Bauflächen darf nur innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen
- Entlang des südlichen bauzeitlich beanspruchten Plangebiets ist während der gesamten Bauzeit ein amphibiensicherer Schutzzaun aufzustellen
- Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die Rodung der Bäume, Gehölze und Sträucher und der Abriss des Gartenhäuschens in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sofern das Gartenhäuschen/ Bäume außerhalb dieses Zeitraumes abgebrochen/gerodet würden, ist eine erneute Begehung und die Freigabe der abzubrechenden Strukturen durch eine entsprechende Fachkraft notwendig
- Als Ausgleich für den Strukturverlust sollen 2 Vogelnistkästen (Typus Feldsperling und Typus Haussperling) artgerecht innerhalb der Grundstücksfläche angebracht werden

Sofern die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden, kann ein Verstoß der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 -3 ausgeschlossen werden.

Als grünordnerische Maßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt:

- Festsetzung von je einem Pflanzgebot als Ersatz für je einen entfernten hochwertigen Streuobstbaum auf Flst.- Nr. 1564, Gemarkung Steinen





### 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 24.10.2017

#### 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Bündenfeld - Vordere Neumatt" in der Fassung der 2. Änderung vom 12.02.1997, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

#### 6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Bündenfeld - Vordere Neumatt“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

#### 7 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 04.07.2017.

Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.10.2017.

aufgestellt:

Steinen, den 08. Nov. 2017

  
Braun  
- Bürgermeister-

Wehr, den 24.10.2017  
GEOplan



Till O. Fleischer  
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplane

**Fachliche Bearbeitung der  
Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz  
Garten- und Landschaftsplanung  
79674 Todtnauberg

