

1 ERFORDERLICHKEIT

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften wird erforderlich, um im Bereich „Bergstraße“ der Gemarkung Schlächtenhaus eine einzelne Außenbereichsfläche, die zu einer städtebaulich gut vertretbaren Arrondierung herangezogen werden kann, in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen.

Der Gemeindeverwaltung Steinen wurde eine Bauanfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes und eines Gewerbegebäudes am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Schlächtenhaus-Hofen vorgelegt. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 155/1 an der Bergstraße befindet sich ein Gebäude, welches seit 1977 als Gästehaus/Pension genutzt wird. Das Gästehaus wird als Familienbetrieb geführt. Der Antragsteller hat zusätzlich auf dem Grundstück einen Malerbetrieb gegründet und hierfür provisorisch nördlich des bestehenden Gebäudes einen Materialcontainer aufgestellt. Aufgrund der außerordentlich beengten Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem bestehenden Gebäude soll nun auf dem südlichen Grundstücksteil ein zusätzliches Wohnhaus für den Betriebsinhaber sowie ein Werkstattgebäude für den Malerbetrieb entstehen.

Das Vorhaben wurde mit der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt. Das Landratsamt Lörrach hat auf die Außenbereichslage des zunächst auf dem Grundstück Flst.Nr. 154 geplanten Bauvorhabens hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Eine Privilegierung liege nicht vor.

Ferner wurde nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten die Empfehlung ausgesprochen, das geplante Bauvorhaben nicht als Hinterliegerbebauung in der zweiten Reihe, sondern auf dem südlichen Teil des bereits bebauten Grundstückes direkt an der Bergstraße anzuordnen.

Auch dieser – empfohlene – Standort ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Insofern können die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Vorhaben nur durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geschaffen werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen liegt die Fläche randlich außerhalb der abgegrenzten Bauflächen. Das Landratsamt Lörrach (Baurecht) hat im Rahmen der Vorabstimmung des Bauantrages jedoch die formalen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung als gegeben eingeschätzt.

Die erforderliche Prägung der einzubeziehenden Flächen ist durch die bauliche Nutzung der Umgebung hinreichend gegeben.

Die noch nicht bebaute Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schlächtenhaus-Hofen einbezogen (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einbezogene Fläche werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und landschaftsgerechte Einbindung zu sichern.



Die Flächen nördlich des Baugrundstückes (Flst.Nr. 156 und Randflächen von Flst.Nr. 153 und 154) werden klarstellend i.S.v. § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB in die Satzung einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden somit für den südlichen Bebauungsabschnitt an der Westseite der Bergstraße abschließend festgelegt.

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der einbezogenen Fläche geschaffen werden.

Mit der einbezogenen Fläche wird die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes sowie eines Werkstattgebäudes ermöglicht. Die Bebauung dient der Eigenbedarfsentwicklung im Ortsteil Schlächtenhaus-Hofen.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Schlächtenhaus-Hofen. Die vorhandene Bebauung besteht hier aus vorwiegend Wohngebäuden und teilweise älteren Wohn- und Ökonomiegebäuden, wobei die landwirtschaftliche Prägung bereits deutlich zurückgegangen ist.

Die Arrondierung des nördlichen Ortsrandes um zwei weitere Gebäude wird sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die geplanten Gebäude entsprechen einer angemessenen Fortentwicklung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur. Das Grundstück Flst.Nr. 155/1 ist bereits bebaut, auch die gegenüberliegende Straßenseite ist in südlicher Richtung mit Wohnhäusern bebaut. In nördlicher Richtung schließt sich eine unbebaute Fläche an, die aber als Baulücke eingestuft werden kann.

Mit der gewählten Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 155/1 wird die einzeilige Bebauung entlang der Bergstraße eingehalten. Aufgrund der durch die gewerbliche Nutzung begründeten Flächenansprüche muss jedoch die gesamte Grundstückstiefe ausgenutzt werden. Wohn- und Werkstattgebäude werden durch einen Carport baulich miteinander verbunden.

Hinsichtlich der Umgebungsnutzung fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung ein.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte werden abgesichert über Festsetzungen, die in die Satzung verbindlich aufgenommen werden. Hierzu zählt insbesondere die Ausweisung der Gebietsart als Mischgebiet (MI).

Zudem handelt es sich um eine eng begrenzte, auf den nachgewiesenen Eigenbedarf vor Ort bezogene Entwicklung. Das Planvorhaben ist geeignet, die örtlich gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Fortbestand zu sichern.

In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.



3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§1A BAUGB)

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet sowie Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bestandsaufnahme ist kartographisch im beigefügten Bestandsplan dokumentiert. Pläne des Wasser-, Abfall oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor. Der Landschaftsplan der Gemeinde Steinen wurde im Zuge der Bestandserfassung ausgewertet.

Da es sich nur um den ergänzenden Bau von 2 Einzelgebäuden handelt, können bereits im Vorfeld der weiteren Untersuchungen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch baubedingte Lärm- bzw. Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden.

Durch das zusätzlich geplante Wohnhaus sowie das Werkstattgebäude usw. ist weiterhin keine entscheidungserhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs oder von sonstigen Belastungsfaktoren auszugehen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen können.

Die nachfolgenden Darstellungen beschränken sich somit auf die anlagebedingten Wirkfaktoren der Flächenversiegelung sowie der Flächeninanspruchnahme durch die erforderlichen Geländemodellierungen.

FFH – Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie (§ 36 LNatSchG) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen.

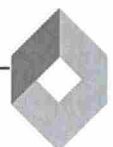
Die umweltrelevanten Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf die zusätzliche Flächenversiegelung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser sowie Klima/Luft und Landschaftsbild.

3.1 LAGE IM RAUM

Das Baugrundstück liegt am im südlichen Ortsrand des Ortsteils Hofen (Schlächtenhaus), in der Nähe des Vogelparks Steinen.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Naturraum Weitenauer Bergland, sowie im Naturpark Südschwarzwald. Das Plangebiet „Bergstraße“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,38 ha.

Bisher liegt ein tatsächliches Bauvorhaben nur für das Grundstück Flst.Nr. 155/1 vor. Das Grundstück ist teilweise schon bebaut. Das bestehende Wohnhaus im Norden des Grundstücks sowie eine Garage im Südwesten. Mittig dazwischen ist eine Gartenhütte zu finden.



Das nördlich angrenzende Grundstück 168 ist im Norden ebenfalls bereits mit einem Wohngebäude bebaut. In den südlichen Gartenflächen sind mehrere Obstbäume und Zierhecken anzutreffen. Für dieses Baugrundstück liegen noch keine konkreten Bauvorhaben vor.

Die nachfolgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich auf den im Bebauungsplan mit einer Nutzungsgrenze abgegrenzten südlichen Grundstücksteil des Flst.Nr. 155/1. Der nördliche Grundstücksteil ist sowie das Flst.Nr. 156 sind bebaut, so dass für diese Flächen nur eine baurechtliche Darstellung erfolgt. Eine Bebauung oder bauliche Veränderungen auf diesen Flächen waren zudem bereits bisher zulässig.

3.2 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Bestandserfassung und Bewertung

Im nördlichen Bereich des Baugrundstücks Nr. 155/1 steht ein Wohngebäude mit angrenzendem Garten und Stellplätzen. An der westlichen Grundstücksgrenze, seitlich zum Haus wachsen verschiedene Ziersträucher und Thujahecken.

Südlich des Wohngebäudes befindet sich eine Rasenfläche mit Koniferen, einer Kirsche und Ziersträuchern. Angrenzend steht ein kleiner Schuppen an dessen Seitenwänden Kirschlorbeer und Buchshecken wachsen.

Weiter südlich an der Flurstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage. Hinter der Garage und entlang der Grenze Richtung Osten ist eine rasenartige Grünfläche mit einer Baumhecke vorhanden. Dort stehen Apfelbäume, Stechpalmen, Walnuss, Kastanie, Thuja und Eibe. Die größeren Bäume haben einen Stammdurchmesser von bis zu 30 cm und eine Höhe bis zu 12 m. Ebenso sind dort Zierstrauchhecken vorzufinden. Nördlich grenzt eine Stellplatzfläche an, die mit Kirschlorbeer, Eibe und Tannen an den weiter nördlich befindlichen eingezäunten Garten angrenzt.

Direkt an der Einfahrt stehen jeweils südlich und nördlich ein Apfelbaum mit Stammdurchmesser von ca. 15 cm und einer Höhe von ca. 5 m.

Auf Flurstück Nr. 156 steht nördlich ein Wohnhaus mit nach Süden angeschlossenem Garten. Hier befinden sich auf einer Rasenfläche eine ältere Fichte (ca. 55 cm Stammdurchmesser), Kirsch- und Apfelbäume (Stammdurchmesser ca. 20 cm). Entlang der süd-westlichen Flurstücksgrenze stehen ein Hasel- und ein Holunderstrauch.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung von einer Pflanzbindung für 1 Obstbaum im südöstlichen Grundstücksbereich bei der Grundstückseinfahrt.

Der Erhalt der im südlichen Randbereich vorhandenen Hecken und Einzelbäume ist aufgrund der Gebäudeanordnung nicht möglich.



Beschreibung der Eingriffe

Für den hier relevanten südlichen Grundstücksbereich wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Über die abgegrenzte Eingriffsfläche von ca. 1.300 m² ergibt sich unter Berücksichtigung der 50 % für die Nebenflächen eine max. Flächenversiegelung von ca. 1.050 m².

Derzeit sind in diesem abgegrenzten Grundstücksbereich bereits ca. 550 m² an überbauten und versiegelten Flächen (Garage, Schuppen, Verkehrsflächen) vorhanden, so dass sich die zusätzliche Neuversiegelung auf ca. 500 m² beschränkt.

Betroffen sind die zuvor beschriebenen Garten- und Rasenflächen mit Ziersträuchern, Koniferen sowie 4 Obstbäumen, 1 jüngeren Laubbaum und 8 jüngere Nadelbäume vorwiegend an der Südgrenze und 4 größere Nadelbäume an der westlichen Grundstücksgrenze und 2 inmitten des Grundstücks.

Bestandsbewertung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Ökopunkte / m ²	Fläche in m ² / Stück	Ökopunkte
	<i>innerhalb des Plangebiets</i>			
45.40	Obstbaum Bestand	700	4	2.800
45.40	Laubbaum Bestand jung	500	1	500
45.40	Nadelbaumbestand	300	6	1.800
45.40	Nadelbaumbestand jung	150	8	1.200
60.10	Gebäude	1	110	110
60.20	Wege und Stellflächen	1	440	440
60.63	Garten	6	750	4.500
	Summe		1319	11.350
	<i>außerhalb des Plangebiets</i>			
45.20	Baumgruppe Nadelgehölze	14	130	1.820
	Summe		1449	13.170

Für den Eingriffsbereich innerhalb des Plangebietes wurden ca. 11.350 Ökopunkte als Bestandswert ermittelt.

Innerhalb des Eingriffsbereichs ist zur Kompensation entlang der Südgrenze der Bau einer ca. 55 m² langen Trockenmauer geplant. Des Weiteren wird hier wieder eine standortgerechte Heckenstruktur aufgebaut und 5 standorttypische Obstbäume gepflanzt, die die neuen Gebäude in Richtung Süden abschirmen.

Durch die innerhalb des Plangebiets möglichen Maßnahmen können die Eingriffe nicht vollständig kompensiert werden. Dem Bestandswert von ca. 11.350 Ökopunkten können durch die innerhalb des Plangebietes möglichen Maßnahmen nur ca. 8.780 Ökopunkte gegenüber gestellt werden.



Daher erfolgt auf dem westlich angrenzenden Flurstück Nr. 154 das Ersetzen einer Baumgruppe aus standortsfremden Nadelgehölzen durch 10 standorttypische Streuobstbäume, sowie die Verlängerung der innerhalb des Baugrundstücks geplanten Trockenmauer um zusätzliche 55 m².

Planungsbewertung

LUBW Nr.	Biotoptyp	Ökopunkte / m ²	Fläche in m ² / Stück	Ökopunkte
	<i>innerhalb Plangebiet</i>			
45.40	Obstbaum Bestand	700	1	700
45.40	Obstbäume Planung Südostgrenze	600	5	3.000
41.22	Hecke Südgrenze	18	55	990
23.40	Trockenmauer	40	55	2.200
60.63	Garten	6	140	840
60.10	Gebäude / Wege / Stellplätze	1	1050	1.050
	Summe		1306	8.780
	<i>außerhalb Plangebiet</i>			
23.40	Trockenmauer	40	55	2.200
60.10	Einzelbaum Obst (3x verpflanzt)	600	10	6.000
	Summe		1.371	16.980

Mit den dadurch insgesamt erreichten 16.980 Ökopunkten können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vollständig kompensiert werden. Die dabei erreichbare Überkompensation von 3.810 Ökopunkten wird beim Schutzgut Boden entsprechend in Anrechnung gebracht.

ARTENSCHUTZ

Im Hinblick auf den Artenschutz ist aufgrund der relativ intensiven Gartennutzung auf dem bereits bebauten Grundstück und den damit verbundenen Beunruhigungseffekten nicht mit Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten im unmittelbaren Baubereich zu rechnen.

Die vorhandenen Bäume und Hecken dürfen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden.

Aufgrund des umfangreichen Baumbestandes in den westlich angrenzenden Gartenflächen sowie der Neupflanzung der Hecken und Einzelbäume entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze ist insgesamt nicht mit einer Beeinträchtigung für die lokale Vogelwelt zu rechnen.

Sofern die vorhandenen Gehölze im Winter gefällt werden ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einer Verletzung der Verbotstatbestände zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen (Abriss oder Veränderung bestehender Gebäude) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten sind.



3.3 SCHUTZGUT BODEN

Bestandserfassung und Bewertung

Schlächtenhaus unterscheidet sich morphologisch und geologisch deutlich vom übrigen Schwarzwald. Kennzeichnend ist die hier vorkommende tafelartige Bruchscholle aus Rotliegendem und Buntsandstein. Vor allem im Bergland stehen tonreiche Rotliegendesedimente an, die häufigsten Bodenarten sind Braunerden und Parabraunerde-Braunerden. Es handelt sich dabei um sandigen bis tonigen Lehm über grusführendem lehmigen Ton und Tonstein.

Laut dem Landschaftsplan (2005) ist der Bereich zwischen Schlächtenhaus und Weitenauer Mulde im Wasserhaushalt wechselfrisch bis feucht, im Nährstoffangebot mittel und der Kalkgehalt sauer bis neutral. Die Gründigkeit liegt bei 15 bis 60 cm bei einer Hangneigung zwischen 0 bis 20 %.

Das Plangebiet selbst besteht aus Braunerde und humoser Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über z.T. umgelagertem schluffig-tonigem Rotliegend-Material.

Die Eignung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wurde von der LUBW mit „gering bis mittel“ (Stufe 1,5) bewertet, die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens wurde mit „mittel“ (Stufe 2,0) bewertet. Die Eignung des Standorts für die natürliche Vegetation ist als „mittel“ (Stufe 2,0) einzustufen.

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: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 1.83	Wald: 1.83

Beschreibung der Eingriffe

Durch die geplante Bebauung mit Festsetzung einer GRZ von 0,6 für den Eingriffsbereich ergibt sich eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 1.050 m². Da in diesem Bereich bereits ca. 550 m² an überbaute Flächen vorhanden sind beschränkt sich die zulässige Flächenversiegelung auf ca. 500 m².

Weitere Eingriffe erfolgen durch die Geländemodellierungen zur Anlage der Hausgärten mit untergeordneten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Da die Flächen anschließend wieder rekultiviert und mit Mutterboden abgedeckt werden, entstehen hier jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Die Bewertung gemäß Ökokontoverordnung ergibt mit einer Bewertungsklasse von 2,0 – 1,5– 2,0 (Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer) eine Gesamtbewertung 1,83. Für die Versiegelung von 1 m² sind somit



7,32 (1,83 x 4) Ökopunkte an Kompensationsmaßnahmen zu erbringen, insgesamt entsteht also ein Kompensationsbedarf von ca. 3.660 Ökopunkten.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt bzw. ist grundsätzlich zu beachten:

- Befestigung von Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld,
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden sowie Einhaltung der max. Erdmietenhöhe von 2,5 m,
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden und zu minimieren.
- Anfallender Erdaushub ist vorrangig für den Massenausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwenden.

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

Kompensation und Bilanzierung

Ein Ausgleich der 3.660 Ökopunkte für das Schutzgut Boden, z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen oder die Extensivierung von landwirtschaftlicher Nutzung, ist im Vorhabensbereich sowie der näheren Umgebung nicht möglich. Daher werden die entstehenden Eingriffe über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Pflanzung von insgesamt 10 standortgerechten Obstbäumen außerhalb des Plangebietes entstehende Überkompensation von 3.810 Ökopunkten vollständig kompensiert.

3.4 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Bestandserfassung und Bewertung

Konkrete Untersuchungen im Hinblick auf die Grundwasservorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Aussagen entstammen dem Datenmaterial der LUBW und dem Landschaftsplan von Steinen (Stand Mai 2005).

Die Hydrogeologische Einheit im Untersuchungsgebiet ist das Paläozoikum, ein kristalliner Untergrund, der selbst nicht grundwasserleitend ist. Über den aufliegenden, geklüfteten Buntsandstein werden jedoch merklich Grundwassermengen aus den Schlächtenhauser Vorbergen Richtung Wiesental geleitet. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 1.100 mm pro Jahr bei einer gleichzeitig relativ hohen Durchschnittstemperatur um 8°C und der dadurch bedingten relativ hohen Verdunstungsrate als mittel einzustufen. Konkrete Aussagen zum Grundwasserflurabstand können hier nicht gemacht werden.



Eine Nutzung der Grundwasservorkommen zur Trinkwassergewinnung besteht im Gebiet nicht.

Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von mittlerer Bedeutung einzustufen.

Beschreibung der Eingriffe

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind aufgrund der Hanglage nicht zu erwarten. Hinweise auf drückendes Hangwasser oder sonstige vernähte Bereiche sind im Gelände nicht zu finden.

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.

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 500 m². Aufgrund der geringen Flächengröße ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Zudem ist eine Regenwasserpufferung über eine zwangsentleerte Zisterne oder eine Versickerungsmulde (mindestens 30 cm belebte Bodenschicht) vorgesehen.

Vermeidung und Minimierung

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

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen oder Versickerung der Oberflächenabwässer über die Seitenflächen mit belebtem Oberboden,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.

Kompensation und Bilanzierung

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung erfolgt die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 500 m². Die Eingriffe können jedoch durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitgehend reduziert werden, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser verbleiben.



3.6 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Bestandserfassung und Bewertung

Großräumig herrschen südwestliche bis westliche Winde vor, die i.d.R. mit einer zyklonalen Wetterlage verbunden sind. Bei antizyklonalen Wetterlagen, die meist mit östlichen Winden verbunden sind, ist die Windgeschwindigkeit niedriger und die Austauschfähigkeit der Atmosphäre verringert. Bei diesen Wetterlagen setzen sich die Ostwinde auch im Gemeindegebiet durch.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8° C. Der Jahresniederschlag erreicht ca. 1.100 mm/ Jahr. Die Wärmebelastung (Schwüle Tage / Jahr) des Schlächtenhauser Berglands liegt mit 20 – 24 Tagen zwischen denen des Wiesentals und des höheren Schwarzwaldes.

Im Plangebiet selbst kommt den vorhandenen Garten- und Grünflächen eine geringe, den vorhandenen Bäumen, Sträuchern und Hecken eine mittlere Bedeutung in Bezug auf das Kleinklima zu. Die vorhandenen Gebäude und befestigten Wegeflächen sind durch ihre verstärkte Wärmeentwicklung als Defizitbereiche zu werten.

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftbildung und Luftreinhaltung.

Beschreibung der Eingriffe

Geringe bis mittlere Eingriffe entstehen durch den Verlust bzw. Versiegelung von ca. 500 m² Gartenfläche und kleineren Koniferen mit geringer sowie Verlust von 8 größeren Bäumen mit mittlerer Bedeutung für das Kleinklima. Damit einhergehen Überhitzungserscheinungen auf den zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen. Die Beeinträchtigungen durch die Überhitzungserscheinungen bleiben auf das Plangebiet selbst beschränkt. Auswirkungen für benachbarte Flächen sind nicht zu erwarten.

Belastungen durch Schadstoffemissionen bleiben auf den Schadstoffausstoß durch Heizungen beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung von Pflanzbindungen für einen Obstbaum im Einfahrtsbereich. Der Erhalt der weiteren Baumbestände südlich der bestehenden Garage ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung sowie der erforderlichen Arbeitsräume im Seitenbereich nicht möglich.

Kompensation und Bilanzierung

Den geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft durch die Zunahme der Überhitzungserscheinungen auf einer Fläche von ca. 500 m² und den Verlust von 8 Bäumen kann die Pflanzung von insgesamt 5 Einzelbäumen sowie der Hecke entlang der Südgrenze gegenüber gestellt werden.



Das weitere erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flst.Nr.154 die Pflanzung von 10 Obstbäumen.

Insgesamt können die Eingriffe für das Schutzgut Klima/Luft vollständig kompensiert werden.

3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Bestandserfassung und Bewertung

Das Baugrundstück liegt am südlichen Ortsrand von Hofen. Die Fläche ist jedoch von Westen und Osten her gut einsehbar, auch von der L136. Zudem befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der L136 eine alleinstehende Kirche auf exponierter Fläche, sowie ein Wanderweg.

Östlich des Plangebiets, ca. 200 m entfernt, befindet sich der Vogelpark Steinen mit Tierpark und Kiosk, welcher im Landschaftsplan Steinen als Erholungsschwerpunkt gekennzeichnet ist und von überregionaler Bedeutung für Erholung und Tourismus ist. Die umliegende Fläche wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und besteht aus Wiesen und Wald.

Durch die bereits vorhandenen Gebäude und die Nutzung des Grundstücks als Privatgarten sind bereits entsprechende Vorbelastungen vorhanden.

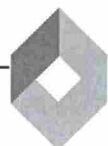
Auf der gesamten Gartenfläche sind landschaftsbildprägende Elemente wie Einzelbäume oder Heckenstrukturen vorhanden, allerdings sind dies auch zum großen Teil Nadelbäume und Ziersträucher. Insgesamt ist dem Landschaftsbild auf der Fläche aufgrund der bereichsweise gut einsehbaren Lage eine mittlere Bedeutung beizumessen. Eine Erholungsnutzung durch Wanderer oder sonstige Ausweisung erfolgt im Plangebiet nicht.

Beschreibung der Eingriffe

Mittlere Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes entstehen durch den Verlust der Baumbestände im Eingriffsbereich entlang der Südgrenze sowie der Westgrenze des Baugrundstücks. Von Westen her ist der Vorhabenbereich aber weiterhin durch den vorgelagerten Garten gut in die Landschaft eingebunden.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung von Pflanzbindungen für einen Obstbaum im Einfahrtsbereich. Der Erhalt der weiteren Baumbestände südlich der bestehenden Garage ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung sowie der erforderlichen Arbeitsräume im Seitenbereich nicht möglich.



Kompensation und Bilanzierung

Zur Einbindung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft erfolgen entlang der Südgrenze der Bau der Trockenmauer sowie die Pflanzung einer standortgerechten Gehölzhecke. Entlang der Westgrenze des Baugrundstücks werden die hier vorhandenen Ziersträucher und Koniferen entfernt. 5 standorttypische Obstbäume werden an der Ost- und Südseite des Plangebiets gesetzt.

Hierdurch können die Eingriffe für das Schutzgut Landschaftsbild weitgehend kompensiert werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über die Pflanzung von weiteren 10 Obstbäumen und der Erweiterung der Hecke von 55 m² auf dem Flst.Nr. 154 außerhalb des Plangebietes.

3.8 ERGEBNIS / ZUSAMMENFASSUNG

Als Konfliktschwerpunkte sind die zusätzliche Flächenversiegelung und -überbauung mit Verlust von ca. 500 m² Gartenflächen mit kleineren Koniferen und Nadelgehölzen sowie von 8 Einzelbäumen durch den Bau der Gebäude, Zufahrt, Parkplätze bzw. die Anlage der Hausgartenflächen zu benennen.

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild entstehen durch die geplanten Baumaßnahmen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen mit Verlust von insgesamt ca. 500 m² Gartenfläche. Mittlere bis hohe Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust der 8 größeren Einzelbäume.

Hohe Beeinträchtigungen entstehen beim Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf den zusätzlich versiegelten Flächen von ca. 500 m².

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird die Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Berücksichtigung der Vorschriften beim Umgang mit Boden, der Einbau von Retentionszisternen berücksichtigt.

Zur Kompensation der nicht vermeid- und minimierbaren Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück die Festsetzung und Herstellung einer 55 m langen Trockenmauer und die Pflanzung einer standortgerechten Grenzhecke sowie die Pflanzung von 5 standorttypischen Obstbäumen an der südlichen Grenze. Zudem wird hier an der Einfahrt eine Pflanzbindung auf den sich dort befindlichen Obstbaum festgesetzt.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets auf dem angrenzenden Flst.Nr. 154 durchgeführt. Hier wird die Trockenmauer entlang der Südgrenze weitergeführt sowie 10 standorttypische Obstbäume gepflanzt.

Mit der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbaren Überkompensation von 3.810 Ökopunkten können die auch Eingriffe für das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden. Weitere Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen stehen nicht zur Verfügung.



Die Kompensationsmaßnahmen auf den Einzelgrundstücken innerhalb und außerhalb des Baugebietes sind jeweils spätestens 1 Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen.

4 ERSCHLIEßUNG

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen, über das Grundstück Flst.Nr. 155/1 Richtung Bergstraße verlaufenden Kanal DN 250 eingeleitet werden, die Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu verlegen, wobei die Kostentragung beim Grundstückseigentümer/Erschließungsträgern liegt.

Zudem ist der Schmutzwasserkanal im Zuge der Baumaßnahme abschnittsweise entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil zu verlegen. Für die Verlegungstrasse ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde eingetragen. Die Kosten der Verlegung trägt ebenfalls der Grundstückseigentümer. Die Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Das Oberflächenwasser kann in die vorhandene Regenwasserleitung DN 300 in der Bergstraße eingeleitet werden. Vor der Einleitung ist eine Regenwasserpufferung über eine zwangsentleerte Zisterne oder eine Versickerungsmulde (mindestens 30 cm belebte Bodenschicht) vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass das nur unverschmutzte Wasser eingeleitet wird, anderenfalls ist eine Reinigung in Verbindung mit der Zisterne vorzusehen.

Zufahrt

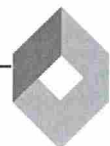
Die Zufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 155/1 ist über die Bergstraße gesichert. Die Zufahrt ist auch im Hinblick auf das Bauvorhaben ausreichend.

Sollten dennoch, z.B. für die Grundstückszufahrt, Maßnahmen im Bereich der Erschließungsanlage erforderlich werden, sind diese mit der Gemeinde Steinen abzustimmen und durch den Grundstückseigentümer durchzuführen oder in Abstimmung mit der Gemeinde Steinen auf Dritte zu übertragen. Die Kostentragung liegt bei den Grundstückseigentümern/Erschließungsträgern.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 in der Bergstraße sichergestellt werden. Die Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch den Grundstückseigentümer zu verlegen.

Die technischen Einzelheiten sowie Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen. Grundsätzlich sind sämtliche Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer/Erschließungsträger zu tragen.



Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen.

Erschließungsvertrag

Die Einzelheiten der Erschließung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer geregelt.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan bildet im Satzungsgebiet den baulichen Bestand ab. Entlang der Bergstraße ist bis einschließlich des bestehenden Gebäudes Bergstraße 3 (Flst.Nr. 155/1 eine Mischbaufläche dargestellt. Die einzubeziehende Fläche ist nicht als Baufläche dargestellt. Die Aufstellung der Satzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Bauflächenabgrenzung des FNP wird nur geringfügig überschritten. Die Ergänzungssatzung kann aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Das Bauvorhaben liegt randlich noch innerhalb des dargestellten Siedlungsbereiches. Im Regionalplan 2000 sind für den Satzungsgebiet keine planerischen Aussagen dargestellt. Die geplanten Bauvorhaben sind durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf gedeckt.

6 GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSLÄCHE

In der Satzung werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB und sind dort im einzelnen begründet. Die Umsetzung der Maßnahmen kann jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt werden. Soweit Maßnahmen außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes festgesetzt sind, sind die Grundstücke ebenfalls im Eigentum des Antragstellers, so dass die Umsetzung der Maßnahmen insgesamt gesichert ist.

7 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG/ABWÄGUNG

Der Satzungsentwurf in der vom Gemeinderat gebilligten Fassung vom 19.03.2013 lag vom 09.08.2012 bis zum 10.09.2012 bei der Gemeinde Steinen öffentlich aus. Den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Das *Landratsamt Lörrach (Umwelt)* bestätigte mit seiner Stellungnahme vom 06.05.2013, dass mit dem vorliegenden Umweltbericht der geplante Eingriff in allen Punkten dargestellt sei und ausreichend geeignete Kompensationsvorschläge erarbeitet und auch in der Satzung festgesetzt worden seien. Die enthaltene Einschätzung zum Artenschutz werde ebenfalls geteilt.



ERGÄNZUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BERGSTRASSE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 18.06.2013

Das LRA empfahl, einen zusätzlichen Hinweis zum Artenschutz aufzunehmen, wonach bei Baumaßnahmen (Abriss oder Veränderung bestehender Gebäude) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten seien. Weiterhin regte das LRA an, zur Kompensation beim Schutzgut Boden die Begrünung bei Flachdächern festzusetzen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass anfallender Erdaushub vorrangig für den Massenausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwenden sei.

Beschlussfassung des Gemeinderates: Kenntnisnahme. Die empfohlenen Hinweise zum Artenschutz und zum Massenausgleich werden in der Begründung redaktionell ergänzt. Die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern kann jedoch keinen messbaren Beitrag zum Eingriffsausgleich beim Bodenschutz erbringen, da auch andere Dachformen zulässig sind und andererseits die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energienutzung nicht eingeschränkt werden soll. Deshalb sollte dem schutzgutübergreifenden Ausgleich hier der Vorzug gegeben werden. Die Anregung wurde daher nicht berücksichtigt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am 18.06.2013.

aufgestellt:
Steinen, den 26. Juni 2013



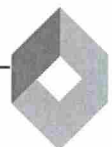
Rainer König,
Bürgermeister

Wehr, den 18.06.2013

Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

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

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



ANHANG: Pflanzenliste

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stiel – Eiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
	Rhamnus frangula	Faulbaum

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel	Pastorenbirne	Esslinger Schnecken	Ersinger
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Moserkirsche	Frühzwetschge
Gravensteiner	Gelbmöstler	Dolleseppler	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Österreichischer Weinbirnen	Große Germerdorfer	Kirkespflaume
Gewürzluiken	Champagner Bratbirne	Hedelfinger	
Roter Berlepsch		Schneiders Späte	
Glockenapfel		Glemser	
Brettacher			
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler Apfel- quitte	Juglans regia		
Riesenquitte Leskovac			

