

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

## 1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

### 1.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG

Im Bereich „Am Hummelberg“ im Ortsteil Weitenau wurde der Gemeinde Steinen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen vorgelegt.

Das Bauvorhaben liegt knapp außerhalb der Grenze des nicht beplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB, weshalb das Landratsamt Lörrach nach Prüfung und Ortsbesichtigung eine Zustimmung zur Bauvoranfrage ablehnen musste. Das Vorhaben ist nicht privilegiert, wenn auch aus dem Eigenbedarf des Grundstückseigentümers begründet. Das benachbarte landwirtschaftliche Anwesen auf dem Grundstück Flst.Nr. 80 ist das Elternhaus der Antragstellerin.

Der Ortschaftsrat hat die Bauvoranfrage insbesondere unter dem Gesichtspunkt des örtlichen Eigenbedarf befürwortet und sich dafür ausgesprochen, die notwendige planungsrechtliche Grundlage für das geplante Bauvorhaben zu schaffen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als das in diesem Fall anzuwendende Planungsinstrument eingestuft.

Die Gemeinde Steinen nimmt den Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Das Vorhaben wird mit der Gemeinde abgestimmt.

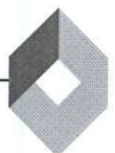
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung der Wohngebäudes mit Garagen geschaffen werden. Die erforderlichen Pläne und Unterlagen werden der Gemeinde vom Vorhabenträger vorgelegt.

## 2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist aktuell neu aufgestellt worden. Die Darstellung der Bauflächen endet mit den Grundstücken Flst.Nr. 73 und 64.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Hummelberg“ geht geringfügig über diese Darstellung hinaus. Das Gebäude wird aber so eng wie möglich an den bebauten Bereich angeschlossen, so dass die notwendige Überschreitung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar eingestuft werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

## 2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Steinen ist innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach-Schopfheim als Kleinzentrum und Siedlungsbereich ausgewiesen. Das Vorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den Aussagen zur örtlichen Eigenentwicklung.

Die Vorhabenfläche „Am Hummelberg“ liegt in der Raumnutzungskarte am Rand der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Aufgrund seiner grobmaßstäblichen Darstellung sind aus dem Regionalplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen abzuleiten. Da die vorhandene bebaute Fläche nicht wesentlich erweitert wird, ergibt sich auch kein Eingriff in den angrenzenden Regionalen Grünzug. Negative Auswirkungen auf den Grünzug sind nicht zu erwarten..

Aussagen des Regionalplanes stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan damit nicht entgegen. Die in der Raumnutzungskarte vermerkte Abbaustätte (Lehm/Ton) widerspricht der Planung ebenfalls nicht. Der Abbau hat bereits stattgefunden, die Fläche wurde rekultiviert. Die in den Katasterplänen noch dargestellte Böschung zur Straße ist nicht mehr vorhanden.

## 3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2006 beschlossen, für den Bereich „Am Hummelberg“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Planvorentwurf wurde am 24.07.2006 gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 14.09.2006 bis zum 16.10.2006 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig in die Planung eingeschaltet.

Die Planoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2006 bis einschließlich 11.12.2006.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 23.01.2007 gefasst.

## 4. GEBIETSBESCHREIBUNG

### 4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet „Am Hummelberg“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Weitenau. In die Abgrenzung wird ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 74 einbezogen. Es grenzt nördlich an die Erschließungsstraße "Am Hummelberg" und westlich an das bebaute Grundstück Flst.Nr. 73. Die südliche und östliche Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,11 ha.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

Das Plangebiet liegt auf einem nach Osten ansteigenden Hanggelände. Der Höhenunterschied innerhalb des Plangrundstückes beträgt etwa 3,5 m.

## 4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Nettobaufläche Wohnbaugrundstück	0,08	100
2	Festgesetzten Grün- und Ausgleichsfläche	0,03	100
2	Gesamtfläche	0,11	100

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,11 ha
Abzgl. Festgesetzte Grünflächen	- 0,03 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,08 ha
250 m <sup>2</sup> GR x 1,5 = 375 m <sup>2</sup> Gesamtversiegelung	0,0375 ha
<b>Summe versiegelbare Fläche</b>	<b>0,0375 ha</b>

## 4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche Belange sind nicht nachteilig betroffen. Die Fläche wird derzeit als Mähwiese vom elterlichen Betrieb der Antragstellerin selbst genutzt.

## 4.4 FORSTLICHE BELANGE

Forstliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Waldflächen sind nicht betroffen.

## 5. ERSCHLIEßUNG

### 5.1 STRAßEN

Die Zufahrt ist über die bestehende Erschließungsstraße "Am Hummelberg" gegeben. Die straßenmäßige Erschließung ist damit gesichert.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

## 5.2 STELLPLÄTZE

Die für die geplante Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück erstellt und nachgewiesen.

## 5.3 VERSORGUNG/ENTSORGUNG

### 5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Grundstück kann an die vorhandene Trinkwasserleitung mit DN 80 mm in der Straße Am Hummelberg angeschlossen werden. Der Bestand an Wasserleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

### 5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Ortsteil Weitenau im Trennsystem. Das Grundstück kann an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Straße Am Hummelberg angeschlossen werden.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

### 5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser muss über eine zwangsentleerte Zisterne zurückgehalten werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann dann in den nahegelegenen „Schwammrichbach“ erfolgen.

An der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 73 wurde im Zuge der Rekultivierung des Geländes ein Einlaufschacht für die Ableitung des Oberflächenwassers von Flst.Nr. 74 gebaut. Das Wasser wird über eine kurze Dole in den „Schwammrichbach“ nördlich der Straße geleitet. Die Ableitung eignet sich auch für das geplante Bauvorhaben, das Oberflächenwasser kann damit ortsnahe und dezentral in eine Verflut geleitet werden.

### 5.3.4 ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich.

Das Plangrundstück wird von einer Stromfreileitung überspannt. Ein Holzmast steht vermutlich innerhalb der abgegrenzten Planungsfläche.

Der Stromversorger wird um Stellungnahme und Überlassung der Bestandspläne gebeten.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

---

## 6. GEPLANTE BEBAUUNG

### 6.1 NUTZUNGSKONZEPT

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einzelwohnhauses mit einer Wohneinheit. Östlich an das Wohnhaus angebaut wird eine verhältnismäßig große Wirtschaftsgarage, die neben einer Doppelgarage für zwei Pkws eine weitere Doppelgarage für landwirtschaftliche Geräte und einen Traktor aufnehmen soll.

Dieses große Nebengebäude ist erforderlich, da die großen landwirtschaftlichen Freiflächen um das Gebäude von den Vorhabenträgern bewirtschaftet werden sollen.

### 6.2 ART DER NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird konkret als Wohnhaus mit Nebengebäude festgesetzt.

### 6.3 MAß DER NUTZUNG

Die Angaben über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundfläche (GR) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Erschließungsstraße bezogen auf einen Bezugspunkt angegeben.

### 6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Einzelwohnhauses.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

## 7 ERGEBNIS DES UMWELTBERICHTS (§ 2 A BAUGB)

Insgesamt bleibt festzustellen, dass durch das geplante Einzelgebäude nur mit relativ geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die im Rahmen der Umweltprüfung (Anhang zur Planbegründung) zu untersuchende Fläche beschränkt sich auf das abgegrenzte Plangebiet. Erhebliche Auswirkungen über das Plangebiet hinaus können ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Scopingverfahrens kann aus Sicht des Verfassers festgestellt werden, dass für die Abarbeitung der in der Umweltprüfung darzustellen Sachverhalte eine ausreichende Datengrundlage vorliegt und auf Sonderuntersuchungen zu einzelnen Themenbereichen verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden folgende Konfliktpunkte festgestellt:

- ☐ Zusätzliche Versiegelung und –überbauung von ca. 375 m<sup>2</sup> mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.
- ☐ Verlust von ca. 800 m<sup>2</sup> Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum.
- ☐ Geringe Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, des Kleinklimas und des Landschaftsbildes bzw. der Erholungseignung durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung im Ortsrandbereich.

Für die weiterhin in der Umweltprüfung abzuarbeitenden Gesichtspunkte bzw. Schutzgüter ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt die Festsetzung einer Maßnahmenfläche entlang der Süd- und Ostgrenze des Vorhabenbereichs mit Pflanzung von 6 Streuobstbäumen und extensiver Pflege der Flächen mit zweischüriger Mahd entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes sowie die Ergänzung vorhandener Streuobstwiesenflächen durch Pflanzung von 9 weiteren Bäumen auf den Flurst. Nr. 84 und 86.

Durch die Neupflanzung von insgesamt 15 Streuobstbäumen auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,09 ha können die Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Durch die Maßnahmen sind keine positiven Effekte hinsichtlich des Schutzgutes Boden erreichbar, so dass für das Schutzgut Boden aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung von 375 m<sup>2</sup> sowie der Geländemodellierungen im Seitenbereich des Gebäudes ein entsprechendes Kompensationsdefizit verbleibt.



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „AM HUMMELBERG“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

## 8. KOSTEN

Für die Realisierung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger folgende Kosten abgeschätzt:

a)	Erstellungskosten Gebäude	€
b)	Erschließung Hausanschlüsse	€
	<b>Gesamtsumme brutto, gerundet</b>	<b>€</b>

## 9. REALISIERUNG

Die Eheleute Danny und Sandra Berardinucci sich als Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Steinen zur Verwirklichung des Vorhabens gemäß der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen verpflichtet.

08. Okt. 2007

Steinen, den .....



König; Bürgermeister

### Planfertigung:

Wehr, den 22.12.2006

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

### Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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

