1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Lucken“ soll erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes zu schaffen. Mit der Maßnahme wird zusätzlicher Wohnraum zur Berücksichtigung des örtlichen Eigenbedarfs im Ortsteil Endenburg geschaffen. Da die Gemeinde in diesem Ortsteil keine Bauflächen ausweisen kann, wird das Vorhaben auch im öffentlichen Interesse unterstützt.

Für das Grundstück Flst.Nr. 1672 wurde der Gemeinde Steinen eine Bauanfrage zu Errichtung eines Wohngebäudes vorgelegt. Das Grundstück ist zwar durch die Gemeindestraße „Hans-Dreher-Weg“ erschlossen, jedoch wurde dieser Bereich bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Gemeinde Steinen hat 1972 den Bebauungsplan „Lucken“ aufgestellt, das kleine Plangebiet mit sieben Bauplätzen ist inzwischen vollständig bebaut. Warum der nördliche Teil des Grundstückes Flst.Nr. 1672 seinerzeit nicht in den Geltungsbereich einbezogen und als Bauplatz ausgewiesen wurde, ist nicht ersichtlich. Die straßenmäßige Erschließung ist jedenfalls auch für diese Fläche angelegt worden und die Bebauung als Abschluss und zur Arrondierung des Baugebietes drängt sich im Grunde auf.

Aus städtebaulicher Sicht sind jedenfalls gegen eine Einbeziehung des nördlichen Teils von Grundstück Flst.Nr. 1672 zur Bebauung mit einem zusätzlichen Wohnhaus keine Bedenken zu ermitteln.

Durch die Planänderung kann unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsflächen ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen werden. Die Fläche ist an zwei Seiten bereits von bebauten Grundstücken und Verkehrsflächen umschlossen. Durch die Änderung wird eine konkrete beabsichtigte bauliche Nutzung ermöglicht, womit eine zeitnahe Realisierung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall wird erst durch die –städtebaulich nicht nachvollziehbare und auch beispielsweise naturschutzrechtlich nicht begründete - Ausgrenzung des fraglichen Grundstückes verhindert, dass das durch die planmäßige Gebietserschließung vorhandene Potential auch genutzt werden kann. Die Nutzbarkeit zu Wohnbauzwecken bedarf allerdings der Erweiterung des Bebauungsplanes.

Da die Fläche gegenwärtig als Außenbereichsfläche eingestuft wird und auch eine Darstellung im Flächennutzungsplan fehlt, kommt eine Einstufung als Innenentwicklungsfläche nicht in Betracht.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird der nördliche Teil des Grundstückes Flst.Nr. 1672 und des neu herausgeteilten Grundstücks Flst.Nr. 1672/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Das neu abgegrenzte Baugrundstück wird den bereits gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeordnet, wobei als Gebietsart das allgemeine Wohngebiet (WA) anstelle des ansonsten gültigen reinen Wohngebietes (WR) ausgewiesen wird. Diese Abstufung ist schon wegen der dörflichen Randlage des Gebietes mit den umgebenden landwirtschaftlichen Flächennutzungen begründet, die auch bei ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise zu Geruchs- und Geräuscheinwirkungen führen können, die von den Bewohnern zu tolerieren sind.

3 ERSCHLIEßUNG

Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich nicht. Die Zufahrt ist über den Hans-Dreher-Weg gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser kann über die bewachsene Bodenschicht auf dem Baugrundstück schadlos versickert werden.

Das Schmutzwasser kann entweder über eine Hebeanlage und bei entsprechender Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Hans-Dreher-Straße angeschlossen werden oder aber im Freispiegel an die vorhandene Leitung im südlich angrenzenden Gemeindeweg angeschlossen werden, wobei dort ggfls. ein Überleitungsrecht über das Grundstück Flst.Nr. 1674 erforderlich wird.

Zur Stromversorgung und zur Wasserversorgung sind jeweils Leitungsverlängerungen im Hans-Dreher-Weg erforderlich.

4 UMWELTBERICHT/ZUSAMMENFASSUNG (§ 1 A BAUGB)

Der Bebauungsplan „Lucken“ soll erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen zu schaffen. Für das Grundstück Flst.Nr. 1672 wurde der Gemeinde Steinen eine Bauanfrage zu Errichtung eines Wohngebäudes vorgelegt. Das Grundstück ist zwar durch die Gemeindestraße „Hans-Dreher-Weg“ erschlossen, jedoch wurde dieser Bereich bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den nördlichen Bereich von Flst.- Nr. 1672 mit dem geplanten Baugrundstück von insgesamt ca. 1.300 m². Diese Fläche ist von Norden her durch den Hans- Dreher- Weg erschlossen, allerdings weder im rechtskräftigen Bebauungsplan „Lucken“ vom 14.03.1967 noch im aktuellen FNP „Steinen“ von 2006 erfasst.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den nördlichen Bereich von Flst.- Nr. 1672 mit dem geplanten Baugrundstück von insgesamt ca. 1.300 m². Das neu geplante Grundstück wird mit einer GRZ von 0.3 zuzgl. 50 % Nebenflächen festgesetzt. Bei einer Grundstücksfläche von 1.300 m² sind daher insgesamt 590 m² Fläche durch Gebäude inkl. Nebenanalgen versiegelbar und 710 m² bleiben unversiegelt.

4.1 ERGEBNISSE SCOPING

Das geplante Bauvorhaben wurde bereits im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB eingereicht und von den Trägern öffentlicher Belange bewertet. Das Landratsamt Lörrach (FB Baurecht) hat dabei jedoch die Auffassung vertreten, dass eine Einstufung nach § 13 a BauGB wegen der Außenbereichslage des Grundstücks nicht möglich sei. Um das Planungsrecht zu schaffen, müsse eine Bebauungsplanänderung im Regelverfahren mit Ausfertigung eines Umweltberichts sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ausgearbeitet werden.

Die Bearbeitung der Umweltbelange sowie der artenschutzrechtlichen Einschätzung werden als Scopingbericht verwendet. Weiter berücksichtigt werden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, widersprüchliche Aussagen im Artenschutz zu überprüfen und die kartierte relativ artenreiche Fettwiese welche zu einem ungünstigen Kartierzeitpunkt erfasst wurde erneut auf den Artenbesatz einer FFH- Mähwiese zu untersuchen.

Das Scoping für die Aufstellung die Bebauungsplanänderung „Lucken“ ergab, dass sich geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Boden und Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung ergeben. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind weitestgehend zu vermeiden oder zu minimieren (versickerungsfähige Oberflächen für Nebenflächen, Begrenzung Flächenversieglung, schonender Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Pflanzgebote, Artenschutzmaßnahmen). Unvermeidbare Eingriffe sind entsprechend auszugleichen.

In der nördlichen Böschung des Plangebiets wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Sofern entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Tiere umgesetzt und eine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatschG (1) 1-3 vermieden werden.

4.2 EINGRIFFE

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine komplette Neuordnung des Gebietes. Durch die Bebauung erfolgt im Wesentlichen der Verlust der Fettwiesenflächen, der kleinen Privatgärten, eines Schuppens und der 2 Einzelbäume im nordöstlichen Plangebiet. Durch die Neuausweisung bzw. Überplanung des Vorhabenbereichs entstehen folgende Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 590 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen von ca. 590 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen um ca. 590 m² sowie den Verlust der Grünlandflächen.
- Beeinträchtigungen das Landschaftsbild durch den Verlust der Grünlandflächen bei gleichzeitigem Neubau von Wohnanlagen.

4.3 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und Grundwasser während der Bauarbeiten. (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Das anfallende Oberflächenabwasser ist über den belebten Oberboden (> 30 cm belebter Oberbodenschicht) zu versickern.

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

- Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung des Ersatzlebensraumes für Eidechsen ist vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen.
- Die Vergrämung der Eidechsen muss innerhalb der den Monaten April/ Mai oder September/ Oktober erfolgen
- Zur Vergrämung der Eidechsen müssen die besiedelten Flächen mit Folie abgedeckt werden und mit Hilfe von reptiliensicheren Schutzzäunen in das Ersatzhabitat geleitet werden.
- Das Ausgleichshabitat muss während der gesamten Bauzeit zum Gefahrenbereich hin abgegrenzt bleiben.
- Entfernung der Einzelbäume und des Schuppens nur innerhalb der gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang November bis Ende Februar.

Darüber hinaus stehen keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

4.4 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden die folgenden Maßnahmen umgesetzt:

- Je 400 m² angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standorteigener und hochstämmiger Einzelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche als Privatgartenbereich.

Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes die folgenden Maßnahme umgesetzt:

- Extensivierung der Fettwiesenfläche auf dem verbleibenden Flst.- Nr.1672 Gemarkung Endenburg, Gemeinde Steinen zu einer Extensivmähwiese nach Richtlinien der FFH- Mähwiesenbewirtschaftung. Die Mahd sollte erst nach dem Hauptblütezeitpunkt der Grasart Agrostis cappilaris (Rotes Straußgras) erfolgen. Das Mahdgut ist abzutragen.



Dem Bestandswert von 34.540 Ökopunkten können somit 48.050 Ökopunkte gegenübergestellt werden. Insgesamt entsteht ein Kompensationsüberschuss von 4.510 Ökopunkten. Die durch die externe Maßnahme erreichbare Überkompensation wird mit dem Kompensationsdefizit im Hinblick auf die entstehenden, nicht schutzgutspezifisch kompensierbaren Eingriffe beim Schutzgut Boden verrechnet.

4.4 ERGEBNIS

Durch die genannten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Klima/Luft, Grundwasser und Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden. Die Eingriffe für das Schutzgut Boden können nicht durch schutzgutspezifische Maßnahmen (z.B. Flächenentsiegelung oder –extensivierung) kompensiert werden. Die vollständige Kompensation erfolgt über die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbare Überkompensation.

4.5 ARTENSCHUTZ

Reptilien
Die Böschungsfläche, auf welcher ein Nachweis für Zauneidechsen erbracht wurde kann durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht erhalten bleiben. Zum einen wird die Böschung durch eine Zufahrt überplant und zum anderen wird diese zukünftig teilweise durch die geplante Wohnbebauung beschattet. Daher geht der bisher besiedelte Lebensraum weitestgehend verloren und eine Verletzung des Verbotstatbestands der Tötung könnte eintreten. Ebenfalls sind Störungen durch die Bautätigkeiten an sich zu erwarten.

Rund um das Plangebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen. Zur Vermeidung und Minimierung des Tötungstatbestandes dürfen Gehölzbestände und der Abbruch des Schuppens nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Die Vergrämung muss in den Monaten April/ Mai oder September/ Oktober erfolgen, da sowohl die Alt- als auch die Jungtiere in diesen Phasen ausreichend mobil sind um aus dem Gefahrenbereich zu flüchten bzw. die Eiablagezeit noch nicht begonnen hat.

Vor Beginn der Vergrämung soll im südöstlichen Bereich der Plangebietsgrenze ein Ersatzhabitat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme angelegt werden. Die Einzeltiere sollen mit Hilfe von reptiliensicheren Schutzzäunen in das Ersatzhabitat geleitetet werden. Zur Vergrämung müssen die besiedelten Flächen mit einer Folie abgedeckt werden, sodass sich die betroffenen Individuen aus dem Gefahrenbereich in die neu geschaffenen Lebensraumstrukturen vertrieben werden.

Nach erfolgreicher Vergrämung muss der Baustellenbereich während der gesamten Bauzeit zum Ausgleichshabitat durch einen reptiliensicheren Bauzaun abgegrenzt bleiben. Die Schaffung des Ersatzhabitates sowie die Vergrämung selbst sollten von einer ökologischen Baubegleitung beaufsichtigt werden.

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

Vögel
Im Änderungsbereich sind keine Bruthabitate für die siedlungsfolgenden Arten wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Ringeltaube vorhanden. Der eigentliche Eingriffsbereich wird ausschließlich als Nahrungshabitat genutzt.

Durch den Neubau eines Gebäudes mit Nebenflächen geht ausschließlich ein Teil eines Nahrungshabitats temporär verloren. Diese Funktion kann von den Flächen der Umgebung im räumlich-ökologischen Zusammenhang kompensiert werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahen oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist nicht zu erwarten. Dennoch sollte als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme bei der Entfernung des Brombeerbestandes die gesetzliche Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar eingehalten werden.

Durch die Gestaltung als Gartenfläche der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sowie der Extensivierung der verbleibenden Grünlandfläche wird das Nahrungs- und Brutplatzangebot durch die Umsetzung des Planvorhabens deutlich erhöht.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Lucken" in der am 16.10.1972 in Kraft getretenen Fassung bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

6.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Lucken“ ist mit den Grenzen des gültigen Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist im FNP nicht als Baufläche dargestellt und kann insofern nicht aus dem FNP entwickelt werden.

Die Bebauungsplanerweiterung erfolgt daher im Parallelverfahren mit der partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 (3) BauGB).

6.2 REGIONALPLAN

Der Regionalplan 2000 west den Ortsteil Endenburg als Ort mit Eigenentwicklung und einem Schwerpunkt für Fachklinik aus. In der Raumnutzungskarte liegt die einzubeziehende Fläche randlich an der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Ausweisungen, die der Einbeziehung der Fläche entgegenstehen würden, sind nicht erkennbar.

7 VERFAHREN

Der Gemeinderat Steinen hat in öffentlicher Sitzung am 01.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Lucken“ zu ändern und den Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 04.08.2016 bis 29.08.2016 durchgeführt.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.10.2016 bis einschließlich 21.11.2016 statt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.02.2017 .

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Endenburg-Lucken erfolgt im Parallelverfahren.

aufgestellt:

Steinen, den 14. Aug. 2017

GEMEINDE STEINEN

Gunther Braun,
Bürgermeister

Wehr, den 07.02.2017
GEO*plan*

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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